



## Opatření obecné povahy č. 1/2023

# ZMĚNA Č. 3B ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

Zastupitelstvo města Černošice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, svým usnesením č. .... ze dne .....

vydává

### Změnu č. 3B Územního plánu Černošice,

kteou se mění Územní plán Černošice, vydaný jako opatření obecné povahy č. 6/2010 dne 7. 10. 2010, ve znění Změny č. 1 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2014 dne 24. 7. 2014, Změny č. 2 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2018 dne 19. 9. 2018, Změny č. 3A Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2022 dne 24. 2. 2022, Změny č. 4 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 2/2022 dne 24. 2. 2022 a ve znění Změny č. 5 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2021 dne 9. 9. 2021.

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který Změnu č. 3B Územního plánu Černošice vydal

#### Zastupitelstvo města Černošice

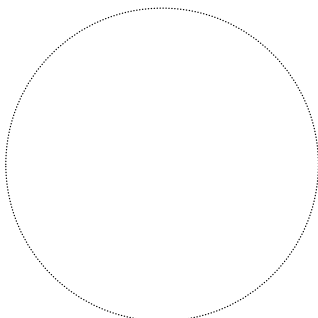
datum nabytí účinnosti Změny č. 3B Územního plánu Černošice

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

**Ing. Helena Ušiaková**, referent územního plánování, Odbor územního plánování, Městský úřad Černošice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

**ZADAVATEL:**

Město Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice

Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček, zastupitel města

**POŘIZOVATEL:**

Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Helena Ušiaková, referent územního plánování

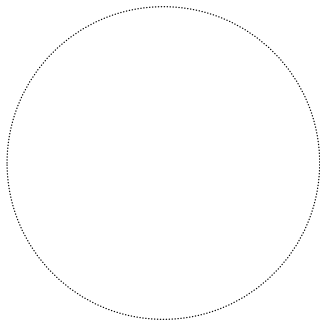
**ZPRACOVATEL:**

**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

**Zodpovědná projektantka:**

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



**Autoři:**

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (koordinace, urbanismus)

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

**Datum:**

Duben 2023



# OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE

## Změna č. 3B ÚP Černošice

<b>1</b>	<b>Textová část Změny č. 3B ÚP Černošice</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grafická část Změny č. 3B ÚP Černošice</b>	
	Výkres č. 2.1 – Výkres základního členění území	1:5 000
	Výkres č. 2.2 – Hlavní výkres	1:5 000
	Výkres č. 2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
	Výkres č. 2.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: doprava	1:5 000
	Výkres č. 2.5.1 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování vodou	1:5 000
	Výkres č. 2.5.2 – Koncepce technické infrastruktury: splašková a dešťová kanalizace	1:5 000
	Výkres č. 2.5.3 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování plynem	1:5 000
	Výkres č. 2.5.4 – Koncepce technické infrastruktury: zásobování elektrickou energií	1:5 000
	Výkres č. 2.6 – Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:5 000
	<b>Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice</b>	
<b>3</b>	<b>Textová část Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice</b>	<b>101</b>
	A Postup pořízení Změny č. 3B ÚP Černošice	103
	B Vyhodnocení Změny č. 3B ÚP Černošice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	108
	C Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	128
	D Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva	130
	E Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	132
	F Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	133
	G Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	134
	H Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	159
	I Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	160
	J Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice	166
	K Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice	207
	L Seznam použitých zkratk	211
	M Seznam použitých podkladů	212
<b>4</b>	<b>Grafická část Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice</b>	
	Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
	Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

# 1 TEXTOVÁ ČÁST

## ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE



## a) vymezení zastavěného území<sup>1</sup>

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 58 odst. 1 až 3 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k 31. 5. 2021. Hranice zastavěného území je graficky vyznačena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese. V katastru obce Černošice je jedno velké zastavěné území a několik drobných samostatných zastavěných území, z nichž největší jsou v pokračování ulice Husova při cestě na Vonoklasy a v prostorově odloučeném území Na Pískách.

## b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní hodnoty města Černošice jsou spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berounky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti.

Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfoloogicky členitějším terénu, obsahuje pro původní Černošice typickou zástavbu hodnotnými vilami a rodinnými domy na velkých pozemcích se vzrostlou zelení, využívající, zejména ve vyšších polohách, významné dálkové rozhledy. Zástavba je situována ve spodní části svahu zalesněného hřebene, který vystupuje vysoko nad zástavbu. Tento základní fenomén sídla je potřeba zachovat a ochraňovat.

Charakter a hodnotu sídla podtrhuje přítomnost významné české řeky, která je druhým krajinným fenoménem určujícím jeho vlastnosti. Tento krajinný prvek je potřeba vhodnými regulativy ochránit, a to včetně pobřežního pásu zeleně, a tam, kde tento pás není založen, podpořit jeho vznik. Typickým, byť kontroverzním rysem sídla, jsou chatové osady v blízkosti řeky, jejichž další rozšiřování, jakož i přístavbu nebo nástavbu jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci v kontaktu s vodním tokem a na exponovaných stráních je vhodné omezit.

Koncepce rozvoje sídla je založena na ochraně a rozvoji uvedených hodnot takto:

Zastavitelné plochy nebudou podstatně rozšiřovány, a to s ohledem na rozsah stávající zastavěnosti sídla vůči velikosti katastru a vyváženosti všech funkcí pro udržitelný rozvoj sídla. V zastavěném území sídla již není dostatek vhodných ploch pro rozšiřování veřejné infrastruktury. Stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch bude sledována ochrana historicky vzniklých urbanistických a architektonických hodnot území.

Kvalita bydlení bude podpořena rozvojem vybavenosti, zejména školství, kultury, sportu, obchodu a služeb, včetně zdravotnictví a sociální péče.

V sídle se, s ohledem na jeho celkovou koncepci, deklaruje vznik a rozvoj tří místních center navržených pro situování vybavenosti uspokojující výhledový počet obyvatel sídla a jeho spádové oblasti.

Koncepce sídla bude v plochách ~~výroby a skladování~~, občanského vybavení – komerční vybavení, v plochách smíšených obytných (centra) i v některých plochách obytných, zejména s ohledem na potřebu zvýšení počtu pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací (snížení dopravních pohybů), směřovat ke zvýšení počtu pracovních příležitostí. Kvalita bydlení je podpořena zvýšením průchodnosti (propustnosti) území, zejména pro pěší a cyklisty, současně s tím bude sledováno zvýšení zájmu o turistické aktivity a jejich přínos.

Rozvoj hodnot sídla je sledován návrhem dalších mostních propojení levého a pravého břehu řeky Berounky, která je dnes významnou prostorovou bariérou.

<sup>1</sup> Textová část Změny č. 3B ÚP Černošice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Černošice, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 3B ÚP Černošice, tedy:

- nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
- zrušený text je uveden ~~přeskrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚP Černošice je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním fontu Times New Roman velikosti 11 b. Zároveň je zachováno číslování kapitol a formátování, shodně s textovou částí platného ÚP Černošice.

Vzhledem k tomu, že Změna č. 3B ÚP Černošice se týká pouze vybraných částí textu ÚP Černošice, je textová část Změny č. 3B ÚP Černošice vyhotovena pouze v rozsahu těchto částí textu, u nichž se mění jejich znění. Znění všech ostatních částí textu ÚP Černošice, jakož i všechny názvy kapitol textu ÚP Černošice, zůstávají beze změny.

Ochrana výše uvedených hodnot je zajištěna rovněž návrhem protihlukových opatření na železničním koridoru, která však nebudou řešena výstavbou výhradně protihlukových stěn. Snížení bariérového efektu, který způsobuje železnice i odstranění rizik jejího střetu s ostatními druhy dopravy je řešeno vzájemným mimoúrovňovým křížením. Železnice je uvažována jako prostředek příměstské hromadné dopravy.

Ochrana hodnot je sledována také návrhem územní rezervy pro silnici II/115 vedenou tunelem a mimo záplavová území (směrem ku Praze s koordinovaným napojením na obchvat Radotína dle územního plánu Prahy a se zapojením této silnice do I/4 Strakonické). Do doby případné realizace tunelu, pokud bude veškerá doprava z oblasti Poberouní procházet po silnici II/115 středem sídla, bude ochrana hodnot sídla spočívat v maximální možné eliminaci negativních vlivů průjezdné automobilové dopravy. Ochrana proti hluku podél komunikací bude zajištěna umožněním výstavby plných oplocení pozemků, plynulost dopravy bude zajištěna situováním světelně řízených křižovatek a přechodů, okružních křižovatek a vybudováním podjezdu v severní části sídla, nahrazujícího stávající železniční přejezd.

Kvalita bydlení bude podpořena umožněním krátkodobé rekreace v přírodě. U stávajících polností bude při zachování úrodných půdních vrstev územním plánem umožněno jejich alternativní nezemědělské využití (vznik přírodních ploch nízké zeleně s možností využití pro rekreaci a kondiční sport). Současně koncepce usiluje o potřebné rozšíření ploch zeleně, včetně ploch územního systému ekologické stability.

Kvalita a rozvoj hodnot sídla budou podpořeny stabilizováním ploch veřejné zeleně v zastavěných plochách a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území. Významnými krajinnými kompozičními motivy zeleně, zvyšujícími hodnotu obce, bude zejména zeleň v pásu podél vodních toků a zeleň vystupující na pozadí zástavby, tvořící významnou prostorovou kulisu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní příznivý charakter zástavby - jako zahradního příměstského sídla výjimečné kvality a malebnosti nejstarších oblastí. Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. V celkovém pojetí se navrhuje doplnit stávající funkční strukturu sídla tak, aby byla komplexní a sídlo soběstačné.

### **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Město Černošice, obec s rozšířenou působností, je součástí pražského regionu se silnými vazbami na sousední Prahu. Zároveň je součástí mikroregionu Karlštejsko a regionu Dolní Berounka, je spádovou obcí pro některé okolní obce, které využívají jeho veřejnou infrastrukturu a zejména možnost přestupu na vlak. Černošice jsou také vyhledávanou destinací pro krátkodobou turistiku všeho druhu a pro rodinnou rekreaci. Velká část obyvatel v produktivním věku dojíždí za prací do sousední Prahy.

Východisky pro urbanistickou koncepci jsou:

- výrazná krajinná konfigurace na jihovýchodních svazích údolí Berounky s návětrnou polohou vzhledem k pražské aglomeraci
- blízkost města Prahy
- dobrá dostupnost železniční i automobilovou dopravou
- charakter rezidenčního zahradního města
- město i okolní příroda vhodné k rekreaci
- kvalitní zástavba
- řeka Berounka a lesní masivy vystupující nad městem jakožto významný fenomén místa

Negativní vlivy na rozvoj území má vedení dopravy do oblasti dolního Poberouní přes centrální část obce a dále skutečnost, že zejména školní, zdravotní, veřejná tělovýchovná a obchodní zařízení neodpovídají kapacitami a vybavením současným požadavkům. Nevyhovující je i stávající zástavba zasahující až ke břehu řeky v záplavovém území. Územní plán navrhuje odstranění nebo alespoň zmírnění těchto negativ formou stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Urbanistická koncepce bude vycházet z výše uvedených hodnot, bude je zachovávat, rozvíjet a vhodně doplňovat. Bude profilovat město tak, aby si podrželo svoji životaschopnost a umožnilo vyvážený rozvoj všech složek s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.

Město nemělo vývoj obvyklý u jiných historicky vzniklých českých měst. Nevzniklo z jednoho krystalizačního jádra, ani jako správní těžiště okolního prostoru, ale postupným spojením několika samostatných obcí. Nemá klasický centrální prostor typu náměstí s radnicí, kostelem, tržištěm, kašnou. Navrhuje se proto takový prostor částečně nahradit novou výstavbou a přestavbou ve smíšené ploše v místě centra Karlštejská, zejména v souvislosti s výstavbou nové radnice a infrastrukturou dopravního uzlu.



**Shrnutí základních principů pro rozvoj města:**

- zachovat a podpořit zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou rodinnými domy
- zástavbou volných ploch doplnit urbanistickou strukturu obce při zachování či respektování místního genia loci
- charakter zástavby regulovat funkčním a prostorovým uspořádáním – zejména doplněním chybějící veřejné vybavenosti, výškou zástavby, velikostí parcel a stavebních objemů
- chránit stávající charakter zástavby zahradního města
- regulovat vhodně vznik podnikatelských provozoven, nejen plánovaným budováním lokálních center, ale umožněním drobné malovýroby a služeb v místech přirozených těžisek výstavby a dopravních os
- vymezením ploch podpořit rozvoj školství v kapacitách potřebných pro výsledný počet obyvatel
- vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla
- umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení hybnosti za prací (snížení vzdálenosti bydliště – pracoviště)
- novou organizací dopravy sledovat omezení negativních vlivů, zejména vlivu průjezdné dopravy na funkci sídla a životní prostředí
- doplněním technické infrastruktury zajistit zásobování pitnou vodou, odkanalizování všech lokalit katastru, hospodaření s dešťovými vodami, vytápění ekologickými palivy
- parkovými úpravami a veřejnými prostory v zastavitelných plochách podpořit charakter Černošic jako zahradního města
- založit systém veřejných cest s výsadbou doprovodné zeleně tam, kde to technické podmínky dovolí

Rozsah zastavitelných ploch se podstatně nemění. Vyplňují území katastru vyjma severovýchodní části katastru, kde jsou dosud pozemky zemědělské půdy a vyjma pozemků určených pro funkci lesa, situovaných v severozápadní části katastru.

Zastavitelné plochy jsou reprezentovány plochami s rozdílným způsobem využití – plochami bydlení, plochami rekreace, plochami občanského vybavení, plochami smíšenými obytnými, plochami dopravní a technické infrastruktury, ~~plochami výrobními a skladovacími~~ a jsou doplněny plochami sídelní zeleně. Zastavitelnost je vymezena, případně omezena, podmínkami prostorového a plošného uspořádání.

Plochy přestavby jsou navrženy v centru Karlštejská, v centru Mokropsy, pro přestavbu železničního koridoru, v lokalitě U Cihelny na konci ulici Husovy, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb a v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu při ulici U Vodárny – Radotínská tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

**1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice)**

Tato část sídla bude koncipována jako významná část sídla, jejíž postavení je posíleno situováním správních orgánů, dobrým komunikačním spojením na Prahu (nádraží, silnice II/115) i umístěním většiny veřejného vybavení a komerčních aktivit obce (hotel, penzion, sportovní hala, obchody, pošta, apod.).

Tato část s původní zástavbou, v části obsahující historickou vilovou zástavbu, je převážně stabilizovaná a nenavrhuje se zde již větší stavební rozvoj.

Místem dalšího rozvoje této části města je jednak území mezi ulicí Radotínskou a železniční tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejská a Poštovní. V území mezi ulicí Radotínskou a tratí budou situovány plochy pro potřebné zvýšení podílu pracovních příležitostí v sídle, dále zde bude situována obchodní vybavenost sídla (prodej potravinářského i nepotravinářského sortimentu), případně zdravotnické zařízení.

Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla, **v sousedních plochách občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení.** Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.

Prostor mezi ulicí Karlštejskou a Poštovní bude centrálním smíšeným územím, kde bude situováno administrativně správní vedení sídla, s přestupním terminálem osobní hromadné dopravy (autobusové a železniční včetně záchytného parkoviště pro osobní automobily), s případným umístěním dalších služeb pro obyvatelstvo (nová pošta, zdravotnické zařízení, apod.), a s dostatečně dimenzovanými parkovacími plochami pro uvedené funkce.

Část původního sídla Horních Černošic zůstane oblastí s rázovitým charakterem zástavby, s místně významnými stavbami kostela a školy, kde nesmí docházet k další výstavbě a zásahům poškozujícím charakter dochovaného prostředí.

Vliv silniční dopravy průjezdné sídlem na tuto jeho část bude možné vyloučit až po přeložení silnice II/115 do tunelu (navrženého jako územní rezerva). V místech, kde je v současnosti silnice II/115 vedena, se nenavrhuje další rozšiřování ploch bydlení.

V souvislosti s přestavbou železniční trati budou provedeny takové zásahy do pozemních komunikací, které zajistí větší bezpečnost při křížení dopravních staveb, a současně zlepší automobilové, cyklistické i pěší propojení mezi částmi území oddělenými železniční tratí.

## **2. Urbanistická koncepce jihovýchodní části sídla (Dolní Mokropsy)**

Jihovýchodní část města, ohraničená řekou Berouňkou a zvedající se severozápadním směrem k Vráži, zůstane územím s částečně zachovanou vesnickou zástavbou původně samostatné obce a s vlastní železniční zastávkou Černošice - Mokropsy. Území obsahuje zastavěné i zastavitelné plochy situované částečně také v záplavovém území. V zastavěném záplavovém území se bude zástavba rozvíjet s ohledem na rizika vyplývající ze statusu tohoto území.

V této části sídla, převážně v záplavovém území, je největší množství staveb pro rodinnou rekreaci (historických chatových osad), s omezenou možností jejich rozšiřování.

Zastavitelné plochy kolem chatových osad mezi Berouňkou a ulicí Topolskou jsou určeny převážně pro sport a rekreaci. Napříč tímto územím bude umožněna propustnost pro veřejnost až ke břehům Berouňky.

Nejvýznamnější změnou, kterou v této oblasti územní plán předpokládá, je přestavba centra Mokropsy (smíšená centrální část), která by měla nabídnout místní občanské vybavení - zejména služby a obchod, ale i bydlení. Při přestavbě je třeba zachovat charakter, měřítko a urbanistickou stopu původního sídla.

Dvůr Technických služeb je navrženo přemístit ze stávajícího obytného prostoru v Topolské ulici do prostoru vně obytné zástavby na konci Husovy ulice. Mateřskou školu situovanou ve vile v ulici Topolská bude možné zrušit a objekt využít pro bydlení.

V oblasti Vápenice (ulice Pod Ptáčnicí) je v provozu nová mateřská škola.

V části Mokropsy se nachází základní škola sloužící většině dětí z Černošic. Navrhuje se navýšení její kapacity za účelem zajištění potřebné kapacity pro výhledový stav zástavby celého sídla. Je poměrně vhodně umístěna v těžišti zástavby celého sídla. Sousední zastavitelné plochy se rezervují pro potřebný rozvoj školství včetně situování vhodných sportovních a kulturních zařízení.

U zastávky Mokropsy je navrženo umístit záchytné parkoviště a služby pro užívání tohoto přestupního terminálu. Pro širší využití této železniční zastávky se předpokládá vybudování nové lávky na druhý břeh Berouňky.

## **3. Urbanistická koncepce západní části sídla (Vráž)**

V části sídla Vráž, charakterizované poměrně souvislou zástavbou rodinnými domy, s parcelací bez urbanistické kompozice a významnějších orientačních záchytných bodů, bude rozvoj pokračovat výstavbou izolovaných rodinných domů ve stávajících plochách dle podmínek k tomu již stanovených.

Centrum Vráž bude poskytovat této oblasti občanské vybavení (zejména maloobchodní prodej, služby, stravování, zdravotnictví, administrativu, kulturu).

Stávající plochy orné půdy mimo území určené k zastavění se ponechávají jako plochy s možností využití pro sportovní a rekreační aktivity. Jedná se o poměrně celistvé území navazující na Chráněnou krajinnou oblast Český kras, které dosud odolalo rozšiřování zástavby. Cílem je alespoň částečně kompenzovat negativní vliv rozšiřující se výstavby na okolní přírodu a krajinu.

Převážná část oblasti Vráže je navržena jako oblast s bydlením. Pozemky okolo ulice Vrážská a Dobřichovická jsou navrženy jako oblast bydlení s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, případně jako území smíšené.

V západní části, na konci Husovy ulice, se navrhuje situovat technické zázemí města, rezervu pro vodojem, prostory pro integrovaný záchranný systém, včetně shromažďovacích ploch.

Na hranici zastavěného území (v ulici Husova) se na ploše občanského vybavení předpokládá umístění školského zařízení určeného k uspokojení potřebných kapacit v předškolním vzdělávání.

V oblasti Vráže lze nalézt plochy zastavěné velkým množstvím staveb pro rodinnou rekreaci. Charakter tohoto osídlení dotváří celkovou atmosféru sídla, mnohde nepřilíš žádoucí z hlediska estetického, hygienického nebo z hlediska ochrany přírody a krajiny. Často se jedná o zástavbu umístěnou na atraktivních nebo přírodně a krajině cenných plochách, přičemž dochází k jejich funkčnímu i vzhledovému znehodnocení. Tento druh staveb znamená také negativní dopad na životní prostředí, neboť nejsou vybaveny dostatečnou

dopravní a technickou infrastrukturou (splaškovou kanalizací), která by současnou zátěž alespoň částečně eliminovala. V chatových osadách je tato zástavba částečně situována v záplavovém území se všemi riziky negativních dopadů (riziko odplavení, vyplavení žump, apod.).

V této oblasti se nepředpokládá další rozšiřování ploch rekreace, naopak jejich ústup ve prospěch přírodních ploch a ploch zeleně na svazích nebo v okolí vodních toků by byl vhodnější. Stávající výstavba bude ponechána pouze s omezenou možností její obnovy a rozšiřování. Ve stávajících chatových oblastech je potřeba řešit rozšíření stávající infrastruktury (přístupové komunikace, splašková kanalizace).

#### 4. Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou situovány v místech plně obklopených zastavěným územím, kde je zástavbu vhodné doplnit a lze ji připustit z hledisek územně technických. Dále jsou situovány při hranicích zastavěného území po jeho obvodu tam, kde je vhodné doplnit zástavbu do tvarově logického uzavřeného celku. To platí i v případě územně odloučené lokality Na Pískách. Zastavitelná plocha je dále vymezena pro přeložku silnice II/115 na severovýchodě katastru Černošice, pro čerpání, jímání a úpravu pitné vody z vlastního městského vodního zdroje při ulici Radotínské a pro suchý poldr.

#### 5. Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou vymezeny pro prostor centra Karlštejnská, pro prostor centra Mokropsy, pro plochu přestavby železničního koridoru včetně části přeložky II/115, v lokalitě U Cihelny pro vybudování základny k zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a technické správy města na konci Husovy ulice, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb v ul. Topolská a, v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu při ulici U Vodárny – Radotínská a v lokalitě podél ulice Radotínská mezi Sportparkem Berounka a areálem ČOV tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

#### 6. Koridory

Koridory jsou vymezeny pro nové pěší a cyklistické lávky přes řeku Berounku, mezi Dolními Mokropsy a Všenory, mezi Dolními Mokropsy a Kazínem a mezi Dolními Mokropsy a Lipenci.

#### 7. Systém sídelní zeleně

Koncepce rozvoje počítá s ponecháním stávajících ploch zeleně uvnitř sídla.

Sídelní zeleň veřejně přístupná je v zastavěném území a zastavitelných plochách zastoupena především zelení městskou parkovou nebo parkově upravenou, a dále jako zeleň pásová - doprovodná na veřejných komunikacích. Tam, kde to je prostorově možné, je oboustranně podél komunikací navržen pás doprovodné zeleně (stromořadí, aleje, nebo alespoň keřový nebo travní porost). Vymezení ploch zeleně je obsaženo v ploše PP (plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň: parky, parkově upravené plochy). Jedná se zejména o lokality mimo nezastavěné území, na kterých jsou lesní pozemky nově navrženy jako plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň. **V části Dolní Mokropsy je v záplavovém území Berounky zamezeno další intenzifikaci zástavby, a to přípuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umístování obytných staveb.**

Urbanistická koncepce je obsažena ve výkresu č. 2.2. Hlavní výkres, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a koridorů je ve výkresu č. 2.1. Výkres základního členění území, plochy sídelní zeleně jsou rovněž ve výkresu č. 2.2. Hlavní výkres.

### d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Veřejná infrastruktura je navržena pro tyto počty obyvatel: současný stav cca 6 600 až 6 800 (z toho 6 400 trvale hlášených) obyvatel. Předpoklad konečného stavu 7 600 obyvatel, spádová oblast (pro některé druhy veřejné infrastruktury) cca dalších 200 obyvatel.

Veřejná infrastruktura obsahuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení, veřejná prostranství.

#### 1. Dopravní infrastruktura

Dominantní úlohu na území města hraje doprava automobilová a železniční, jejichž vzájemná kolize (úrovňové křížení) při průjezdu sídlem je jedním z hlavních problémů.

##### 1.1. Železniční doprava

Sídlem prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať se zastávkami Černošice a Černošice – Mokropsy, která bude užívána v budoucnu zejména pro příměstskou osobní hromadnou dopravu, proto se

nepočítá se změnou trasy či vymístěním z vnitřní struktury sídla. Navrhuje se modernizace a přestavba, umožňující bezkolizní překonání silnice II/115, a eliminaci hlukového dopadu na sídlo. Na železniční dopravu bude nadále navazovat autobusová doprava, zejména z železniční zastávky Černošice, zajišťující hromadnou dopravu v sídle a do okolního spádového území.

#### 1.2. Silniční automobilová doprava

Silnice II/115, která je hlavní komunikační osou Poberouní a protíná celé město Černošice, způsobuje výraznou dopravní a hygienickou zátěž území. Z důvodu potřeby prověření, zda je z urbanistických, dopravních, hygienických a bezpečnostních důvodů nutné silnici II/115 vést tunelem mimo zástavbu, je zde navržena územní rezerva. Trasa přeložky silnice II/115 je v návrhu vedena mezi severním okrajem zástavby sídla a Prahou v souběhu s železniční tratí. Přeložka je situována mezi Černošicemi (portálem tunelu) a Radotínem tak, aby nebyla zaplavena ani při povodňovém stavu Q100. Přimknutím trasy přeložky silnice II/115 k železniční trati v oblasti pod Radotínem se odvede frekventovaná komunikace ze středu území, kde se navrhuje obnovení přírodních ploch s možností jejich využívání pro rekreační účely. Trasa je navržena v kategorii S 9,5/80, což vyhovuje kapacitně očekávaným zátěžím. Silnice II/115 uvnitř sídla, která dnes úrovněv překonává železnici, je ve výsledném stavu řešena mimoúrovňově. Pozemní komunikace v zástavbě sídla budou doplněny chodníky, pásy pro cyklisty, uliční doprovodnou zelení (například stromořadí, aleje, zatravněné pásy, apod.). Podél komunikací a cest v nezastavěném území budou situována stromořadí.

#### 1.3. Síť místních a účelových komunikací

Významnější místní komunikace (sběrné) vedené zastavěným územím spojující jednotlivá centra Černošic převážně s vazbou na hlavní občanskou vybavenost a na uzly hromadné dopravy, zůstanou beze změny, případně budou doplněny o prvky pro bezpečný společný pohyb automobilové, cyklistické a pěší dopravy a veřejnou zelení (jedná se zejména o ulice Radotínská, Vrážská, Dobřichovická, Dr. Janského, Mokropeská, Slunečná, Husova, Karlštejská).

#### 1.4. Doprava v klidu

Protože se v daném území jedná převážně o zástavbu izolovanými rodinnými domy, lze dopravu v klidu řešit na vlastních pozemcích, a to i pro případ situování živnosti jako součásti rodinného domu. U ostatních druhů staveb bude doprava v klidu řešena dle ustanovení příslušných předpisů. V centrech zástavby budou umístěna parkoviště pro návštěvníky s dostatečnou kapacitou pro pokrytí potřeb i v provozních špičkách, aby nedocházelo k parkování a odstavu vozidel na komunikacích v sousedních obytných zónách.

V blízkosti železničních zastávek bude vybudován systém parkovišť typu park & ride. V rámci centra Karlštejská by měl být nedostatek parkovacích stání této zóny řešen zároveň s řešením dopravy hromadné, například parkováním osobních automobilů na střeše dopravního terminálu, v suterénních prostorech navrhovaných objektů, apod. U železniční zastávky Mokropsy je vymezena plocha pro parkoviště s kapacitou až 90 parkovacích míst pro osobní vozidla. Parkoviště u centra Vráž o počtu cca 40 stání je zachováno.

~~Na okraji sídla, při příjezdu od Prahy, je vymezena plocha dopravní infrastruktury, kde bude možné umístit záchytné parkoviště, aby byly omezeny dopravní pohyby uvnitř sídla. U tohoto parkoviště se předpokládá umístění objektu čerpačí stanice pohonných hmot.~~

#### 1.5. Cyklistická a pěší doprava

Rozvoj cyklistické dopravy bude orientován na železniční zastávky, na hlavní občanskou vybavenost (škola, zdravotní středisko, obchody) a přírodní zajímavosti. Rekreační cyklistická doprava má předpoklad rozvoje ve vazbě na údolní cyklistickou trasu podél Berounky (A3 Praha – Plzeň – Regensburg, A1 Vltavská levobřežní), kterou kříží trasa vedoucí údolím Švarcavy (A50 Pražské kolo). V souběhu s automobilovou dopravou na místních komunikacích by měla být cyklistická doprava upřednostněna. Kde to územní podmínky dovolí, budou vymezeny bezpečné samostatné trasy pro cyklisty, popř. bude v některých ulicích upřednostněn pohyb cyklistů a pěších před automobilovou dopravou.

V sídle je založen systém pěších turistických tras po zajímavostech přírody a kultury, jejichž výchozím místem je železniční zastávka Černošice. Pro zajištění lepších dopravních vazeb a překonávání bariéry vodního toku je navrženo situování dalších lávek přes řeku Berounku (viz výkresová část).

Veškeré stavby na toku řeky Berounky budou navrhovány tak, aby nebyla znemožněna vnitrozemská plavba, a to i v případech navrhovaných nových lávek pro cyklisty a pro pěší. Stávající lávka pro pěší a cyklisty v Černošicích nevyhovuje svým umístěním ani parametry, proto je navržena nová lávka, která bude posunuta do osy ulice Kazínská tak, aby byl zajištěn lepší přístup na lávku z obou stran. Dimenze lávky umožní evakuaci obyvatel v případě záplav a bude navržena pro hladký průchod velkých vod.

## 2. Technická infrastruktura

### 2.1. Zásobování vodou

Zásobování vodou je řešeno částečně napojením na systém hlavního města Prahy a částečně z jednoho funkčního vrtu na severním okraji katastru města. Hlavní přívodní řad přivádí podél stávající silnice II/115 do Černošic cca 12 l/s, tj. cca 300 000 m<sup>3</sup>/rok z VDJ Třebotov v Radotíně a je zaveden do vodárny s hlavní čerpací stanicí Černošice.

Odtud je pitná voda přečerpávána do vodojemů VDJ Kosina I, 272,00 m n. m., 120 m<sup>3</sup>, VDJ Kosina II, 295,00 m n. m., 80 m<sup>3</sup>, VDJ a ČS Vráž 268,00 m n. m., 2000 m<sup>3</sup>, z nichž je a nadále i bude zástavba zásobována převážně gravitačně.

V oblasti Vráže byla pro zlepšení poměrů v celé rozsáhlé oblasti v roce 2011 ve vodárně u Karlické ulice po rozsáhlé rekonstrukci zprovozněna nová automatická tlaková stanice (ATS), která je zásobována tlakově.

Navržena je výstavba nového vodojemu s čerpací stanicí na konci Husovy ulice, který by zvýšil zásoby vody a dále zlepšil tlakové poměry.

Zdroje pitné vody v katastrálním území Černošice – hydrogeologické vrtů HV 1 až HV 4 i další vodní zdroje, budou respektovány jako důležité vodní zdroje včetně ochranných pásem v území. Lokalita Na Pískách bude zásobena vodou z plánovaného vodovodního přivaděče z Radotína do Kosoře a Třebotova.

### 2.2. Odkanalizování

Odkanalizování území, tj. odvod splaškových a dešťových vod, je řešeno oddílnou kanalizací.

Odkanalizování splaškových vod je zajištěno s ohledem na morfologii terénu systémem gravitační kanalizace doplněné o kanalizaci výtlačnou z nejnižších položených míst, kde je gravitační způsob technicky vyloučen. Kanalizačním sběračem jsou splaškové vody odvedeny do čistírny odpadních vod. Stávající plocha se stavbou čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) je navržena v parametrech umožňujících její plánovanou intenzifikaci. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Berounky.

Území sídla je převážně celé pokryto splaškovou kanalizací; tam, kde řady dosud chybí (splaškové vody jsou akumulovány v bezodtokých jímkách a odtud vyváženy do čistírny odpadních vod), budou dobudovány (např. chatové osady). V prostorově odloučené lokalitě Na Pískách budou splaškové vody likvidovány v jímkách nebo domovních čistírnách odpadních vod, případně budou napojeny na splaškovou kanalizaci některé z okolních obcí.

Odvod dešťových vod je směřován do místních vodotečí a do řeky Berounky, což je dáno morfologickou situací území. Systém dešťové kanalizace bude rekonstruován a postupně dobudován. Systém odvodu dešťových srážek bude za použití různých typů retenčních nádrží převážně podpovrchový, v rovinné části povrchový nebo také podpovrchový s trubní retencí či se vsakováním (zejména v místech zelených pásů podél komunikací). Dešťové vody ze střech objektů budou zadrženy v nádržích na stavebních pozemcích a v maximální možné míře vsakovány.

### 2.3. Zásobování teplem

Zásobování teplem bude nadále orientováno především na zemní plyn, přivedený plynovodem z Prahy - Lipenců. Doplnkovým zdrojem je elektrická energie, případně jiné zdroje využívající například sluneční záření nebo zemní teplo.

V území se neuvažuje o centrální výrobě tepla, většími zdroji budou pouze domovní kotelny nebo kotelny v nebytových objektech či areálech. Je navrhováno postupné omezování neekologických paliv, zejména hnědého uhlí.

V chatové zástavbě je předpokládáno vytápění pevnými palivy, pokud jej nelze zajistit plynem nebo elektřinou, zároveň je však třeba snížit množství emisních látek instalací moderních kotlů nebo změnou paliva z uhlí na dřevo.

### 2.4. Zásobování elektrickou energií

Nadřazené trasy stožárového venkovního vedení elektrické energie (VVN 110 kV a VVN 400 kV), včetně ochranných pásem na severovýchodním okraji území, budou respektovány.

Sídlo bude nadále napojeno na pokryvnou síť vedení elektrické energie z několika směrů venkovními sloupovými rozvody VN 22 kV, které jsou v území navzájem propojené, z nichž je pomocí distribučních trafostanic 22/0,4 kV rozváděna elektrická energie do objektů. Nadzemní vedení VN bude změněno na podzemní kabelové vedení.

Zásobování elektrickou energií území Na Pískách bude řešeno napojením na VN, které je vedeno lokalitou.

### 2.5. Telekomunikace

Z hlediska telekomunikací spadá katastrální území Černošice do obvodu satelitní ústředny Černošice a trakčního území ATÚ Radotín. Mezi těmito body je veden optický kabel. Ústředna v Černošicích má

dostatečnou rezervu i pro očekávaný konečný stav obyvatel a občanské vybavení, území je také pokryto telefonní sítí mobilních operátorů, jejichž základny jsou v katastru situovány.

Přes území katastru jsou vedeny tři radioreléové trasy, jejichž ochranná pásma je nutno respektovat.

Navrhované trasy technické infrastruktury znázorněné v grafické části jsou orientační.

### 3. Občanské vybavení

Z hlediska potřeb občanského vybavení se v území umísťují plochy pro výstavbu zařízení veřejné správy, integrovaného záchranného systému, vzdělávání a výchovy, kultury, zdravotních a sociálních služeb, obchodního prodeje včetně dalších služeb, sportu a rekreace.

Veřejná správa bude soustředěna zejména v rekonstruované budově v centru Karlštejnská. Součástí budovy budou i městská knihovna a služebna městské policie.

Nově jsou navrženy plochy pro vybudování základny pro zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a pro technickou správu města, která bude situována v nové lokalitě – v části Vráž na konci Husovy ulice. Tato lokalita vyhovuje z hlediska prostorových požadavků a je situována mimo záplavové území a klidovou obytnou část, v pohledově kryté poloze.

Požadavky na stavby a zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva vycházejí z navrhovaného počtu obyvatel.

Vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel je pro potřeby předškolního vzdělávání, kromě stávající MŠ Karlická a nové MŠ Barevný ostrov (ul. Pod Ptáčnicí), předpokládáno vybudování nové mateřské školy na Vráži v Husově ulici a mateřské školy Mokropsy na místě stávajícího technického dvora (navrženého k přemístění z obytné zóny). Navrženo je zrušení MŠ Topolská situované ve vile.

V základním školství je pro předpokládaný nárůst počtu žáků navrženo zvýšení kapacity školských zařízení minimálně o dvě kmenové třídy a specializované třídy.

Areál základní školy Černošice v ulici Pod Školou bude dovybaven chybějícími stavbami a venkovními plochami pro sport a tělesnou výchovu, které by mohly současně sloužit veřejnosti (tělocvična, venkovní sportovní plochy dle příslušných standardů vzhledem ke kapacitě školy). Krytou tělocvičnou je třeba dovybavit i budovu školy v ulici Komenského. Nové školy se nenavrhují.

Předpokládá se také rozšíření prostorů pro Základní uměleckou školu v Černošicích, a to využitím vedlejší stavby na jejím pozemku, která byla dříve používána k bydlení. Na pozemku umělecké školy, v místě stávající zahrady, lze v budoucnu umístit třetí objekt s tanečním sálem.

Střední školy nebo učiliště se pro předpokládaný počet obyvatel v Černošicích nenavrhují.

Komerční i městem zřízená kulturní zařízení budou situována zejména do center Karlštejnská, Mokropsy, Vráž, a u základní školy v Mokropsech.

Pro zajištění potřebné zdravotní péče v Černošicích umožňují plochy smíšené obytné umístění zdravotnického zařízení, případně polikliniky, a to v centru Karlštejnská (SM - 1), případně v ulici Radotínská (SM – 2/Z), neboť plocha má dostatečnou rezervu ve výměře a je na dobře dopravně dostupném místě při hlavních komunikacích. Předpokládá se ponechání zdravotních služeb v centru Vráž.

Současná kapacita stávajícího domu s pečovatelskou službou je permanentně naplněna, pro její rozšíření je možné využít pozemek u stávajícího objektu (pro její přístavbu apod.), který je vymezený funkční plochou k danému účelu.

Stávající budova pošty je kapacitně nedostačující, proto je v centru Karlštejnská navržena plocha pro umístění objektu nové pošty, který svou velikostí bude odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Černošic i spádové oblasti.

Do občanského vybavení se zahrnují hřbitovy včetně vybavenosti s tím spojené. Stávající kapacita hřbitovů v ulici Komenského a v ulici Pod Višňovkou je téměř vyčerpána, proto je navržen nový hřbitov na konci Husovy ulice.

K pokrytí potřeb sportu a rekreace pro navrhovaný počet obyvatel budou využity stávající kryté i nekryté plochy doplněné dalšími nově navrženými plochami pro tato funkční využití.

Navržené vybudování nových a rozšíření stávajících významných sportovních ploch a staveb:

- nová školní tělocvična a školní (veřejný) atletický areál
- rozšíření zimního stadionu a sokolovny v centru Karlštejnská
- úpravy fotbalového hřiště a dalších sportovních a volnočasových zařízení (např. skateparku) v ulici Na Drahách

Předpokládá se další rozšíření turistických a cyklistických stezek.

Stavby a zařízení pro maloobchodní prodej je možné umístit ve většině ploch podél silnice II/115 a v centrech (Karlštejnská, Vráž, Mokropsy).

#### 4. Veřejná prostranství

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny pouze pro sídelní zeleň a jsou určeny pouze pro parky a parkově upravené plochy. Ostatní veřejná prostranství, zejména ulice, náměstí a chodníky, jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury.

#### e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, rekreace, ochrana před povodněmi

Území Černošic je dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SČK“) součástí rozvojové oblasti republikové úrovně, a obsahuje jednak krajinu sídelní (S21) na kontaktu s hlavním městem Prahou, a jednak krajinu přírodní (P05) s nezbytností zachování přírodních a krajinářských hodnot.

Volnou krajinu tvoří zejména nezastavěné území na severozápadním, severním a severovýchodním okraji katastru. Krajinný ráz je zde podpořen členitou morfologií a svahy s výrazným terénním rozdílem zdůrazněným vysokými lesními porosty. Krajinu dotváří rovněž řeka Berounka a doprovodné plochy podél ní, včetně lučních porostů, porostů nízké zeleně a zemědělsky využívaných polností.

Toto území je navrženo v maximální míře chránit a minimalizovat stavební zásahy. V blízkosti hranic zastavitelných ploch jsou navrženy zejména plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky a plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny. Prostory zvýšené krajinářské hodnoty je třeba chránit jako přírodní prostředí vysoké úrovně a proto jsou navrženy plochy doplňující současné krajinné struktury a omezující erozní ohroženost území. Návrhem přírodních ploch na úkor orné půdy je sledováno zvýšení přírodního potenciálu hustě osídlené krajiny, a omezení rostlinné produkce na místech prostorově oddělených od rozlehlých polností a zemědělských základen.

Lesní plochy na území Černošic jsou součástí systému rozsáhlých lesních porostů, které doprovázejí tok Berounky členitým terénem po svazích podél jejího levého břehu. Lesy tvoří významnou část krajiny Černošic a významně doplňují krajinný ráz. Z hlediska koncepce krajiny je nezbytné lesy ve stávajících plochách respektovat a chránit.

Podmínky k uspořádání krajiny a ke změně využití ploch vybraných lokalit jsou dány regulativy výše uvedených ploch s rozdílným způsobem využití.

#### 5. Územní systém ekologické stability

Řešeným územím procházejí funkční i navrhované územní systémy ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Ve směru jihozápad – severovýchod územím procházejí souběžně dvě větve nadregionálního biokoridoru K56, tvořené jednotlivými díly tohoto biokoridoru a lokálními biocentry. Po lesnatých, morfologicky členitých stráních chráněné krajinné oblasti Český kras, prochází nadregionální biokoridor K 56/T. Tok Berounky a přírodní prostředí jejích břehů sleduje nadregionální biokoridor K 56/V. Nadregionální biokoridor má stanovenou ochrannou zónu, pokrývající území Černošic. Tam, kde jsou části systému nefunkční, nebo pouze částečně funkční, bude zajištěno jejich vytvoření či zajištěna jejich funkčnost.

Oba nadregionální biokoridory budou propojeny a doplněny lokálním ÚSES, jednak při jihozápadním okraji katastru Černošic (zde biokoridor sleduje potok Kluček územím Pod Vráží a Kouty), jednak v oblasti severovýchodní, čímž bude sídlo prvky ÚSES obklopeno.

#### 6. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je v řešeném území dostatečná, nezastavěná území jsou dobře prostupná po pěších i cyklistických cestách a se spádovým územím jsou propojena komunikacemi.

Nedostatečné je propojení území na pravý břeh řeky. Lávku pro pěší a cyklisty směrem do Prahy - Lipenců a železniční most s lávkou pro pěší směrem na Všenor je navrženo doplnit dalšími lávkami přes řeku Berounku směrem na Kazín a z Mokropes do Všenor (náhrada za nevyhovující lávku na železničním mostě).

#### 7. Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navrhována.

#### 8. Rekreace

Prostupnost krajiny kolem sídla je významná pro krátkodobou rekreaci a pobyt v krajině, zejména pro rekreaci turistickou a cyklistickou. Přírodní a estetický potenciál krajiny směrem na Kosoř, Třebotov, Solopisky a Vonoklasy jsou atraktivitou krajiny hodnotné a je nezbytné je zachovat a chránit.

## 9. Ochrana před povodněmi

Část katastru je v záplavovém území, většinu tohoto území nelze z technických důvodů a z důvodů ochrany přírody a krajiny ochránit před rozlivem záplavových vod. Jedná se zejména o část Mokropsy, se stávající zástavbou rodinnými domy a se stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci. Výstavba je možná v plochách bydlení BR-1/Z, BR-2/Z a v plochách smíšených obytných SM-4/Z, chatové osady nebudou rozšiřovány - naopak se předpokládá jejich postupný úbytek zejména v aktivní zóně podél řeky. Volné plochy budou určeny pro rozšíření krajiny podél řeky a pro rekreační sport. Situování staveb a jejich změn v záplavovém území je omezeno podmínkami uvedenými u jednotlivých typů ploch.

V záplavovém území bude usilováno o eliminaci staveb tvořících překážku vodního toku a rozlivu vod (například vedlejších staveb, skládek otopu, materiálů, rozebíratelné oplocení).

Navrhuje se ochrana stávající zástavby před záplavou v severovýchodní části katastrálního území, a to tvarováním terénu mezi ulicí Radotínská a řekou Berouňkou nebo situováním plného oplocení a mobilních prvků v místech, která tvarování terénu již neumožňují.

### **f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a jsou nad mapou katastru nemovitostí zaznamenány ohraničením, transparentní barevností a označením kódem složeným z velkých písmen a případně čísla v hlavním výkresu územního plánu.

Pro tyto plochy jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v členění odstavců Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání.

V následné tabulce je uveden přehled všech ploch s rozdílným způsobem využití a jejich označení.

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Plochy bydlení</b>	
BR-1	Plochy bydlení - v rodinných domech
BR-1/V	Plochy bydlení - původní vilová zástavba
BR-1/Ř	Plochy bydlení - stávající řadová zástavba
BR-1/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech v záplavovém území
BR-2	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb
BR-2/V	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, původní vilová zástavba
BR-2/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, v záplavovém území
BR-3	Plochy bydlení - v rodinných domech na okraji sídla
BR-4	Plochy bydlení - v rodinných domech v CHKO
BR-5	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Horka)
BR-6	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Slunečná
BR-7	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)
BR-8	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Foglarova
BS-1	Plochy bydlení - v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb
BS-2	Plochy bydlení - v bytových domech
<b>Plochy rekreace</b>	
IR	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
IR/Z	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území



značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Plochy občanského vybavení</b>	
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OV/Z	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, v záplavovém území
OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby
OS-1	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav
OS-2	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav
OS-3	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality
OS/Z	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území
<del>OK/Z</del>	<del>Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území</del>
<b>Plochy veřejných prostranství</b>	
PP	Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy
<b>Plochy smíšené obytné</b>	
SM-1	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Karlštejská
SM-2/Z	Plochy smíšené obytné - smíšená zóna Černošice sever, v záplavovém území
SM-3	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Vraž
SM-4,	Plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy
SM-4/Z	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území
SM-5	Plochy smíšené obytné - městské, smíšená zóna U Koníčků
SM-6	Plochy smíšené obytné
SM-7	Plochy smíšené obytné - městské
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	
DS	Plochy dopravní infrastruktury - pozemní komunikace
DP-1	Plochy dopravní infrastruktury - ostatní
<del>DP-2/Z</del>	<del>Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území</del>
DP-3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - drážní
<b>Plochy technické infrastruktury</b>	
TI, TI/Z	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě, vně a v záplavovém území
TO, TO/Z	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady, vně a v záplavovém území
<b><del>Plochy výroby a skladování</del></b>	
<del>VN/Z</del>	<del>Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území</del>
<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	
VP	Plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES
<b>Plochy zemědělské</b>	
ZH	Plochy zemědělské - plochy zahradnictví
ZS	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů
<del>ZS/Z</del>	<del>Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů, v záplavovém území</del>
<b>Plochy lesní</b>	
LR-1	Plochy lesní
LR-2	Plochy lesní - s možností staveb lesního hospodářství
<b>Plochy přírodní</b>	
ÚS-1	Plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory
ÚS-2	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory v místě vodního toku
ÚS-3	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, regionální biocentra
ÚS-4	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
US-5	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra v místě vodního toku
US-6	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biokoridory
<b>Plochy smíšené nezastavěného území</b>	
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny
ZN/Z	<b>Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území</b>
<b>Koridory dopravní infrastruktury</b>	
DS.k	koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka

### Vymezení některých pojmů:

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

**Atika** je stavebním architektonickým prvkem, který prodlužuje fasádu budovy nad hlavní římsu tak, že opticky zvyšuje budovu a pro pohled z ulice zakrývá střechu.

**Víceúčelová stavba** je stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, zdravotnickému, apod.), a zároveň méně než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

**Stavba malého ubytovacího zařízení** je stavbou pro přechodné ubytování do 20 lůžek.

**Služební byt** je byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které zde vykonávají stálou správu nebo službu.

**Drobná provozovna** je stavbou zajišťující v daném území drobné nevýrobní i výrobní služby (například v kancelářích, rukodělné malé dílny).

**Hala** je stavbou velkého objemu s nečleněnou fasádou, který primárně neslouží pro bydlení nebo ubytování osob (například výrobní, skladovací, obchodní, sportovní hala).

**Logistické areály** jsou areály pro specializovaná skladovací a distribuční zařízení bez přímé územní vazby na výrobní podniky, zahrnující stavby i skladovací plochy, případně nádrže.

**Malooobchodní zařízení** je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji spotřebiteli.

**Drobná nerušící výroba** je malosériová nerušící výroba, malovýroba (například dílna, provozovna), která svým charakterem a kapacitou nemění charakter území vyjádřený hlavním využitím a neklade zvýšené nároky na zátěž území včetně zátěže dopravní.

**Nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a negativními vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území.

**Nerušící služby** jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území.

**Obslužná činnost nevýrobního charakteru** je službou obyvatelům nevyžadující speciální zázemí pro situování výrobních a opravárenských zařízení (dílnu).

**Plocha pro neorganizovaný sport** je volně přístupná plocha bez objektů, na které lze rekreačně individuálně sportovat.

**Podkroví** je přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se v prostoru pod šikmou střechou (střecha se sklonem v rozmezí 10° - 60°), v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

**Pobytová louka** je plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační aktivity, které nevyžadují zázemí.

**Rostlý terén** je konfigurace terénu před zahájením výstavby na pozemku zpravidla umožňující zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod, který může být výstavbou změněn na terén výškově (tvarově) upravený. Rostlý terén v přímém kontaktu se stavbou (stávající nebo navrhovanou) je přiléhajícím rostlým terénem.

**Upravený terén** je uměle vytvořeným terénem upravujícím niveletu rostlého terénu na staveništi (v okolí stavby).

**Sběrny odpadů** jsou provozovny pro výkup a dočasné uložení stanoveného druhu odpadů (surovin).

**Nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury** jsou stavby situované mimo plochy dopravní a technické infrastruktury, uvnitř jiné plochy s rozdílným způsobem využití, které slouží k umístění nezbytných plošných zařízení dopravní a technické infrastruktury s příslušnými liniovými vedeními.

**Hlavní stavba** je stavbou na stavebním pozemku, která plní hlavní popř. přípustné využití stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití, a která rozhodným způsobem svojí funkcí ovlivňuje využití pozemku.

**Vedlejší stavba a zařízení** je stavba podmiňující nebo doplňková, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

**Zahradní domek** je vedlejší stavbou, která souvisí se stavbami pro bydlení a se stavbami pro rodinnou rekreaci, slouží k uskladnění např. zahradního nářadí, zahradního nábytku a není určena pro bydlení.

**Maximální přípustná výška stavby** je nejvyšší možná výška stavby, měřená od průměru rostlého terénu při patě stavby k nejvyššímu bodu stavby, za nejvyšší bod stavby se nepovažují komíny a antény.

**Výšková hladina zástavby** je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech budov v zástavbě dané lokality.

**Zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů bez některých obvodových stěn je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy se za zastavěnou plochu nepovažují.

**Budova** je nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**Zpevněná plocha** je plochou, která neumožňuje zasakování. Zpevněnou plochu tvoří například terasy, dlažby, asfaltové a betonové plochy, případně plochy s jinými druhy zpevňujících nepropustných materiálů.

**Podíl bydlení** je procento stanovené z celkových podlahových ploch odpovídajících požadavkům na trvalé bydlení a k tomu účelu určených.

**Celková zastavěnost** je poměr zastavěné plochy pozemku k celkové ploše stavebního pozemku.

**Podíl zeleně** je poměr ploch zeleně k celkové ploše stavebního pozemku (poměr plochy stavebního pozemku po odečtení celkové zastavěnosti a zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku).

**Plocha zeleně** je plochou na stavebním pozemku, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby. Do ploch zeleně se počítá vodní plocha (zahradní jezírko) nebo tok. Zeleň na konstrukci (např. zatravněná střecha), v nádobách nebo zatravněvací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

**Lokalita Na Pískách** je lokalita rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci situovaná severně od sídla Černošice, která hraničí s katastrálním územím Kosoř a Třebotov

**Dvojdomy** jsou rodinné domy obsahující dva byty, které jsou uvnitř stavby funkčně i konstrukčně oddělené. Odlišujícím znakem rodinného domu obsahujícího více bytů od dvojdomu je jeho architektonické a konstrukční uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů v dvojdomu, zejména chybějící společné vnitřní prostory.

**Zahradní město** je způsob uspořádání zástavby typický pro většinu území města Černošice, vyznačující se převažující zástavbou samostatných rodinných domů v zahradách, s velkorysími vzájemnými odstupy staveb, vysokým podílem vzrostlé zeleně (stromů) mezi stavbami a otevřenými průhledy do zahrad.

**Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití:**

- 1) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umisťovat a povolovat výrobky plnící funkci stavby sloužící k užívání osobami (tzv. „mobilhausy“) jako vedlejší stavby, s výjimkou povoleného dočasného zařízení staveniště, kde tento výrobek může být užíván jako stavební buňka.
- 2) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby, výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).

- 3) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby a výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na budovách, přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu.
- 4) Stavby včetně jejich změn situované na pozemcích sousedících s pozemky nemovitých kulturních památek nesmí nadměrnou hmotou, malým odstupem a nevhodným vzhledem negativně ovlivnit hodnotu a působení nemovité kulturní památky.
- 5) Zařízení (§ 3 odst. 2 stavebního zákona) pro reklamu a stavby pro reklamu je možné umístit jen v plochách bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb (BR-2, BR-2/V, BR-2/Z), v plochách smíšených obytných (SM-1, SM-2/Z, SM-3, SM-4, SM-4/Z, SM-5, SM-6 a SM-7) a v plochách ~~výroby a skladování — lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z)~~. Zařízení pro reklamu a stavby pro reklamu mohou být umístěny pouze na provozovně nebo pozemku provozovny, které se týkají této provozovny, výrobků a služeb v ní poskytovaných nebo firmy vlastníka nemovitosti, na které jsou umístěné.
- 6) Zařízení informačního systému města Černošice může být umístěno v zastavěném území a zastavitelných plochách.
- 7) ~~Služby spojené s opravou a údržbou (servisem) vozidel je přípustné situovat pouze v plochách výroby a skladování. vypuštěno~~
- 8) U stožárů osvětlení sportovišť nemusí být výška stanovená v ploše s rozdílným způsobem využití dodržena, pokud osvětlení nezhorší užité vlastnosti okolních pozemků.
- 9) Maximální výška oplocení při hranici s komunikací nebo s veřejným prostranstvím je 1,8 m.
- 10) Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení - komunikace musí být navrženy dostatečně širě tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
- 11) Připojení sousední nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.
- 12) Doprava v klidu se u staveb a zařízení požaduje zabezpečit v souladu s výpočtem dle požadavků příslušné ČSN. Odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu nebo bytového domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddelitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami
- 13) Nové stavby vodovodu pro veřejnou potřebu budou navrhovány s parametry, aby zároveň sloužily jako zdroj požární vody. Hydranty, které budou sloužit jako zdroj požární vody, budou nadzemní. Šíře komunikací musí umožnit situování nadzemních hydrantů, přístup požárních vozidel k nim a ke stávajícím objektům.
- 14) Nové rozvody vody nelze povolit samostatně, aniž by v zásobovaném území nebyla řešena splašková kanalizace zakončená obecní ČOV, kromě lokality Na Pískách.
- 15) Nové stavby lze povolit pouze v případě, že lze napojit na veřejnou splaškovou kanalizaci, s výjimkou lokality Na Pískách. Jímky na vyvážení v zastavitelných plochách nejsou přípustné ani jako stavby dočasné kromě lokality Na Pískách.
- 16) Pro srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod) ze střech objektů a zpevněných ploch bude zajištěna retence na pozemcích staveb (převážně rodinné domy - pro zálivku vegetace) a budou vsakovány v maximální možné míře na pozemku stavby.
- 17) Likvidace srážkových vod (včetně přívalových srážkových vod), které nebude možno likvidovat na pozemku stavby, a likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.
- 18) Trafostanice musí mít elektrické zařízení nad úroveň záplavy Q 100
- 19) Telekomunikační stavby musí být přizpůsobeny zejména hmotou a výškou urbánnímu a přírodnímu prostředí. Pro jejich situování v plochách s rozdílným způsobem využití neplatí regulativ stanovující

maximální výšku.

- 20) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní infrastrukturu (včetně cyklistických stezek), technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- 21) V nezastavěném území se nesmí umísťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě cyklistických stezek), které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.
- 22) Podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem jsou závazné pro umísťování nové zástavby a změny dokončených staveb. Tyto podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba musí řídit již platnou regulací dle územního plánu.
- 23) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umísťovat přednostně v plochách:
  - DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace
  - DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní
  - ~~DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území~~
  - DP-3: plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
  - DZ: plochy dopravní infrastruktury – drážní
  - TI, TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, vně a v záplavovém území
  - TO, TO/Z: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vně a v záplavovém území

V ostatních druzích ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné jí umísťovat jen v případech, kdy by její umístění mimo tyto plochy vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady. Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů se rozumí infrastruktura obsluhující území v rozsahu městské čtvrtě, celého města, příp. v rozsahu ještě větším.
- 24) Hlavní využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje primární účel, pro který je plocha vymezena; přípustné využití stanovuje další možné způsoby využití, stavby a aktivity, pro které může být plocha využita, aniž by tím byly zhoršeny podmínky pro hlavní využití plochy.

## 1. BR-1: plochy bydlení – v rodinných domech

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a stávajících provozoven

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství

- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

## 2. BR-1/V: plochy bydlení – původní vilová zástavba

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a stávajících provozoven

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1600 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1600 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku.
- nová výstavba bude výškou a hmotou odpovídat stávající výstavbě, architektonicky bude vycházet a přizpůsobovat se stávající historické architektuře
- nová výstavba nebude znehodnocovat stávající pohledové vazby či hodnotné průhledy, nové objekty budou mít dostatečný odstup od hranic parcely
- hlavní stavby mohou mít přízemí, patro a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška staveb hlavních nesmí překročit výšku okolní stávající zástavby rodinnými domy (okolní vilová zástavba)
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)
- pro výstavbu budou použity tradiční materiály a tlumené odstíny fasád



- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

### 3. BR-1/Ř: plochy bydlení – stávající řadová zástavba

#### Hlavní využití:

- bydlení v řadových rodinných domech včetně zahrad

#### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a stávajících provozoven

#### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- u stávající zástavby nebude velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu zmenšována
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- přístavby a nástavby řadových domů jsou nepřípustné
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba řadového rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství

#### 4. BR-1/Z: plochy bydlení – v rodinných domech, v záplavovém území

##### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

##### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, dětská hřiště
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (např. posilovna, solárium, fitness) jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

##### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)
- skladování látek, sklady odplavitelných movitých věcí a stavby, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 25 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- u stávajících staveb, které se skládají z přízemí, patra a podkroví, je možné využít všechna tři podlaží
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m, maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- oplocení musí být demontovatelné nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity a nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody

- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

**Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- V území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu, se výše uvedené využití a podmínky neužijí. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## 5. BR-2: plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- drobné provozovny, prostory pro obchodování, služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kanceláře, ateliery, zdravotní a sociální služby, školství, to vše jako součástí rodinných domů, případně jako samostatné stavby připouští-li to předchozí odrážka, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, autoopravárenství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové samostatné stavby provozoven, přístavby a nástavby stávajících samostatných provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví (dvě nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům) je 9,5 m
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

## **6. BR-2/V: plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, původní vilová zástavba**

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- drobné provozovny, prostory pro obchodování, služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, to vše jako součástí rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, autoopravenství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové samostatné stavby provozoven, přístavby a nástavby stávajících samostatných provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1600 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1600 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška staveb hlavních nesmí překročit výšku okolní stávající zástavby rodinnými domy (okolní vilová zástavba)
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství

- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

## **7. BR-2/Z: plochy bydlení – v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb v záplavovém území**

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu včetně klubové činnosti, zdravotní služby, sociální služby a dětská hřiště, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- drobné provozovny, prostory pro obchodování, služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, to vše jako součástí rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, autoopravárství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové samostatné stavby provozoven, přístavby a nástavby stávajících samostatných provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů a nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může bránit průtoku a odtoku vod, zadržovat tuhé části

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví (dvě nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům) je 9,5 m
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- oplocení musí být demontovatelné nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity a nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou



**Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- V území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu, se výše uvedené využití a podmínky neuzijí. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## 8. BR-3: plochy bydlení – v rodinných domech na okraji sídla

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, pokud podstatně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- služby, veřejné stravování do 50 osob, ubytování do 6 lůžek, kancelář, to vše jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- provozovny (například dílny, servisy, atd.) jako samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1100 m<sup>2</sup> na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BR-3
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1100 m<sup>2</sup> na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BR-3, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 8 m, pokud není v regulačním plánu stanoveno jinak
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m, pokud není v regulačním plánu stanoveno jinak
- maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m
- stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).
- odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- hlavní a doplňkové stavby kromě oplocení musí být od lesních pozemků vzdáleny min. 20 m

- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

## 9. BR- 4: plochy bydlení – v rodinných domech v CHKO

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, jako součásti rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- dětská hřiště, sídelní a izolační zeleň
- nezbytné stavby dopravní a nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení, to vše jako součást stavby rodinného domu i jako nové samostatné stavby; přístavby a nástavby stávajících provozoven
- nové stavby bytových domů, nové stavby řadových rodinných domů, dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- všechny přípustné stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví (jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m, maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- maximální výška staveb pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby je 10,5 m
- zástavba se svým vzhledem a hmotou musí přibližovat charakteru tradičních venkovských staveb v regionu (k jejich hlavním znakům patří zejména: výrazně obdélný půdorys, symetrická sedlová nebo polovalbová střecha s hřebenem v podélné ose stavby, skládaná střešní krytina barvy červené až červenohnědé a světlá barevnost zděných konstrukcí)
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)

- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- výstavba staveb hlavních je podmíněna vydáním kolaudačního souhlasu na stavbu komunikace se zpevněným povrchem pro obsluhu těchto pozemků
- změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a stavby nových rodinných domů v lokalitě Na Pískách jsou přípustné v případě, že budou vyřešeny nové nároky těchto staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

## **10. BR- 5: plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Horka)**

### **Hlavní využití:**

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BR-5

### **Přípustné využití:**

- kancelář, atelier, zdravotní a sociální služby, školství, jako součást rodinného domu, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití neuvedené výše v hlavním či přípustném využití

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zachovat v maximálním rozsahu porost stávajících vzrostlých dřevin (stromů).
- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je vždy celá jednotlivá plocha BR-5
- další dělení pozemku stavby hlavní na další parcely je nepřípustné
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 10 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 5 %
- podíl zeleně musí být minimálně 90 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- žádoucí je zasazení stavby do terénu, nepřípustné jsou terénní úpravy měnící z dálkových pohledů tvar kopce Horka
- umístění stavby a její hmotové uspořádání bude ctít výjimečnou pozici plochy na vrcholu krajinné dominanty města; stavba bude respektovat zahradní charakter vilové zástavby města, jehož určujícími prvky je zasazení staveb do prostředí vzrostlé zeleně a její reprezentativní architektonické řešení

## 11. BR- 6: plochy bydlení - lokalita Slunečná

### Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby rodinných domů a změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou podmíněné vybudováním odpovídající dopravní infrastruktury
- kanceláře, ateliery, zdravotnické a sociální služby, školství, jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména náměstí, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení), dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- užívání stávajících provozoven

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- nové provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nenahrazují stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a výstavbu nových rodinných domů na plochách dosud užívaných pro rodinnou rekreaci bude možné povolovat až po vybudování a povolení užívání páteřní obousměrné komunikace prostorem lokality o minimální šířce veřejného prostranství 8 m, nebo po vybudování systému komunikací pro jednosměrný provoz (případně provoz s výhybnami), kdy šířka veřejného prostranství bude minimálně 6,5 m. Do doby splnění této podmínky bude plocha užívána pro rodinnou rekreaci. Přípustné je splnění podmínky i po logických částech lokality (například komunikační větev).
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- Podmínky pro rodinné domy:
  - celková zastavěnost pozemku rodinného domu může být maximálně 30 %
  - zastavěnost rodinným domem může být maximálně 20 %
  - podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku rodinného domu
  - rodinné domy mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
  - maximální výška rodinných domů je 8 m
  - maximální výška vedlejších staveb u rodinných domů je 5 m
- Podmínky pro ostatní stavby, zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 80 % z celkové plochy pozemku
- celková zastavěnost hlavní stavbou maximálně 15 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavních staveb je 7,5 m



## 12. BR- 7: plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)

### Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BR-7

### Přípustné využití:

- kancelář, atelier, zdravotní a sociální služby, školství, jako součást rodinného domu, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem apod.)
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené výše v hlavním či přípustném využití

### Podmínky prostorového uspořádání:

- zachovat v maximálním rozsahu porost stávajících vzrostlých dřevin (stromů).
- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je celá jednotlivá plocha BR-7
- další dělení pozemku stavby hlavní na další parcely je nepřípustné
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 10 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- respektování charakteru plochy jako rozlehlé zahrady na okraji zástavby s jediným solitérem rodinného domu či vily při maximálním zachování vzrostlé zeleně
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)

## 12a. BR-8: plochy bydlení – v rodinných domech lokalita Foglarova

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

### Přípustné využití:

- služby, ubytování do 6 lůžek, kancelář, to vše jako součást rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.)
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako např. chovatelství a pěstitelství, popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy jako např. vysílače mobilních operátorů
- provozovny (například dílny, servisy, atd.) jako samostatné stavby;
- nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

### Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 3A ÚP Černošice
- další dělení stavebního pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom stavebním pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost stavebního pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy stavebního pozemku; podíl zeleně může být snížen o výměru terénních úprav, které budou akumulovat vodu (např. foliová jezírka) na min. 60 % z celkové plochy stavebního pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 8 m
- maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m
- maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m
- stavby rodinných domů mohou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- odstavná a parkovací stání musí být řešena na stavebním pozemku rodinného domu jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v počtu a provedení v souladu s normovými hodnotami
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

### 13. BS-1: plochy bydlení – v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb

#### Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech
- stavby pro obchod a služby místního významu

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zdravotní a sociální služby, vzdělávání a výchovu, kulturu, církev, administrativu, veřejné stravování do 100 míst, ubytování do 50 lůžek s odpovídajícím zázemím, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, bazény, altány
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště, samostatná hřiště pro neorganizovaný sport dospělých
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství, výrobní činnosti

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- Podmínky zastavěnosti pro bytové domy:
  - celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
  - zpevněné plochy mohou být max. 20 % z celkové plochy pozemku s
  - podíl zeleně musí být minimálně 50 % z celkové plochy pozemku
- Podmínky zastavěnosti pro ostatní hlavní stavby:
  - celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %
  - zpevněné plochy mohou být max. 25 % z celkové plochy pozemku
  - podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- při situování staveb a zařízení či změn dokončených staveb v již zastavěném území bude přihlédnuto při prostorovém, materiálovém a barevném řešení k okolní stabilizované trvalé zástavbě vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu, a k charakteru prostředí.

- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek.
- na pozemku stavby budou prostory pro kontejnerová stání

## 14. BS-2: plochy bydlení – v bytových domech

### Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech s využitím přízemí pro obchod a služby místního významu

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro zdravotní a sociální služby, vzdělávání a výchovu, kulturu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství (zejména drobná veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště, samostatná hřiště pro neorganizovaný sport dospělých
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství, výrobní činnosti

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na další parcely, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 %
- zpevněné plochy mohou být max. 20 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 40 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše čtyři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 14,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- na pozemku stavby budou prostory pro kontejnerová stání

## 15. IR: plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

### Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby s prostory pro přípravu a prodej občerstvení, restaurace do 50 míst
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- sportovní hřiště včetně sociálního zázemí
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, místa pro parkování osobních vozidel pro uspokojení dopravy v klidu dané plochy (například osady).
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, například výroba, skladování, stavby pro bydlení
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních pozemků nebo ploch a životního prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství
- nové stavby pro rodinnou rekreaci a související služby, nové vedlejší stavby a jejich změny

### Podmínky prostorového uspořádání:

- tam, kde to je technicky možné, budou stavby napojeny na technickou infrastrukturu sídla
- má-li být stavba napojena na veřejný vodovodní řad, musí být také napojena na veřejnou kanalizaci
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- podmínkou pro provedení změn dokončených staveb je napojení stavby na veřejnou kanalizaci, je-li délka připojení k řadu menší než 100 m
- celková zastavenost pozemku může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 85 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví (jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 7,5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami

## 16. IR/Z: plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

### Přípustné využití:

- stavby s prostory pro přípravu a prodej občerstvení, restaurace do 50 míst
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- dětská hřiště
- sportovní hřiště včetně sociálního zázemí
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, například výroba, skladování, stavby pro bydlení
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních pozemků nebo ploch a životní prostředí, jako například stavby vyvolávající zvýšený dopravní ruch, stavby pro chovatelství a pěstitelství
- nové stavby pro rodinnou rekreaci, přístavby hlavních staveb (zejména staveb pro rodinnou rekreaci)
- nové vedlejší stavby, změny dokončených vedlejších staveb
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, bránící průtoku a odtoku záplavových vod
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může bránit průtoku a odtoku vod, zadržovat tuhé části

### Podmínky prostorového uspořádání:

- ze změn dokončených hlavních staveb jsou přípustné pouze nástavby a stavební úpravy
- nástavby jsou přípustné u hlavních staveb, kde celková zastavěnost pozemku je maximálně 15 %
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 85 % z celkové plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 7,5 m
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na likvidaci odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky s možností uzavření při záplavových stavech proti vyplavení, umístěné co nejbližší pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- podmínkou pro provedení změn dokončených staveb je napojení stavby na veřejnou kanalizaci, je-li délka připojení k řadu menší než 100 m
- má-li být stavba napojena na veřejný vodovodní řad, musí být také napojena na veřejnou kanalizaci

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## 17. OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

### Hlavní využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.

### Přípustné využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba, zemědělství, apod.).
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch, a životního prostředí.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek
- Podmínky pro stavby občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu:
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální přípustná výška staveb hlavních musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
- Podmínky pro ostatní stavby:
  - zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální výška hlavních staveb je 10,5 m
  - maximální výška vedlejších staveb je 5 m.
- Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:
  - pokud je na ploše občanského vybavení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebo v textové části g) a h) tohoto opatření obecné povahy uvedeno konkrétní určení (konkrétní druh) veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření (například mateřská škola), nelze v této funkční ploše umístit'ovat nebo povolovat jinou stavbu jmenovanou v hlavním nebo přípustném využití, která neodpovídá tomuto konkrétnímu určení nebo druhu, dříve, než bude prokázáno, že předmětná plocha je užívána pro stanovené konkrétní určení v potřebném rozsahu a bez závad. Tato podmínka neplatí pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.



## 18. OV/Z: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.

### Přípustné využití:

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba, zemědělství, apod.).
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch, a životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek
- Podmínky pro stavby občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu:
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální přípustná výška staveb hlavních musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
- Podmínky pro ostatní stavby:
  - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální výška hlavních staveb je 10,5 m
  - maximální výška vedlejších staveb je 5 m.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## **19. OH: plochy občanského vybavení – hřbitovy a církevní stavby**

### **Hlavní využití:**

- plochy hřbitovů, smutečních a církevních staveb, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

### **Přípustné využití:**

- doprovodné služby pro církevní zařízení a provoz hřbitovů (například prodejna květin, kamenictví, plocha pro uskladnění hřbitovního odpadu)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby, o výměře maximálně do 100 m<sup>2</sup>
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy, jako například garáže, sklady zahradního nářadí, apod.
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny činnosti, které omezují a narušují kulturní a etickou hodnotu hřbitovů a církevních staveb nebo narušují životní prostředí.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška stavby hlavní je 10 m.
- maximální výška staveb vedlejších je 5 m
- zastavěnost hlavními stavbami může být maximálně 30 %

## 20. OS-1: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

### Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení, klubovny, učebny, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

### Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku
- maximální výška sportovních hal a tělocvičen je 10 m
- maximální výška staveb ostatních staveb je 8 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky.
- služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>.
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci.
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou.

## **21. OS-2: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav**

### **Hlavní využití:**

- pobytové louky pro kondiční a rekreační sport, krátkodobý pobyt, oddych a rekreaci v přírodě,
- plochy zeleně s možností instalace sportovního zařízení.

### **Přípustné využití:**

- cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší cesty,
- nezbytné parkovací plochy se zelení pro návštěvníky území
- plochy přírodního charakteru, přírodní krajinné zeleně, trvalé travní porosty
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### **Nepřípustné využití:**

- situování staveb vyjma staveb jmenovaných v přípustném využití, provádění terénních úprav
- všechny činnosti, které omezují a narušují přírodní a krajinnou hodnotu nebo narušují životní prostředí.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- zařízení a vybavení situovaná dle hlavního nebo přípustného využití (drobné stavby pro cvičení, lavičky, apod.) nesmí rozsahem, velikostí, měřítkem, vzhledem, barevností, nápadností narušit vzhled krajiny a dojem působení volného prostoru.
- přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi: skupinky těchto prvků budou vždy vázány na místa významná pro orientaci, na křížení pěších nebo cyklistických cest.
- oplocení pozemků je přípustné pouze v případě potřeby ochrany instalovaného sportovního zařízení, a to průhledné, maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén

## 22. OS-3: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

### Přípustné využití, pokud regulační plán nestanoví jinak::

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení do 20 lůžek, klubovny, učebny, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

### Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- podíl zeleně musí být minimálně 15 % z celkové plochy pozemku
- stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, kromě lokality V Lavičkách, kde může být nejvýše jedno nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno.
- maximální výška staveb je 8 m, kromě nafukovacích hal
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky.
- služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>.
- doprovodné služby a služební byt není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci.

## 23. OS/Z: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace, ~~s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže),~~

### Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací ~~nebo ubytovací~~ zařízení, ~~klubovny, učebny~~, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- ~~služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby~~
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- stavby vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- bydlení, ubytování**
- doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).
- nadzemní stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může zadržovat tuhé části (např. i drátěné oplocení)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %
- zpevněné plochy mohou být maximálně 70 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku (požadavek může být naplněn na přímo sousedících plochách veřejné zeleně – ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny)
- maximální výška staveb je 7,5 m, kromě nafukovacích hal
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky
- nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převyšující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy
- ~~služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>~~
- doprovodné služby **a služební byt** není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových

území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## **23a. OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území**

### **Hlavní využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního
- veřejné občanské vybavení (stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

### **Přípustné využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, stravování, administrativu, vědu a výzkum
- zahradnictví, hobby markety, výstavní a předváděcí prostory
- drobná nerušící výroba
- areály údržby vozidel a čerpací stanice pohonných hmot
- zázemí pro zajištění údržby města
- stavby a zařízení sportu a rekreace
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba apod.)
- prodejny se zastavěnou plochou nad 1000 m<sup>2</sup>
- herny, kasina
- bydlení, ubytování
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- celková zastavěnost může být maximálně 50 %
- žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná (např. budovy propojené krčkem, výrazné uskočení půdorysu, výrazně odlišné tvary jednotlivých částí)
- maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup>
- zástavba podél ulice Radotínské musí podporovat utváření souvislé stavební čáry
- průčelí staveb směrem k ulici Radotínské budou mít městotvorný a reprezentativní charakter maximálně podporující oživení a aktivizaci přilehlé ulice Radotínské: typicky aktivní využití přízemí staveb pro obchod, služby, stravování, zákaznická centra a další aktivity s přímým kontaktem se zákazníky
- maximální výška hlavních staveb je 8,5 m
- odstavňá a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- stavební pozemky musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně a šířkově odpovídající plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.



## **24. PP: Plochy veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy**

### **Hlavní využití:**

- parky, parkově upravené plochy volně přístupné veřejnosti
- plochy průběžně udržované sídelní zeleně na pozemcích volně přístupných veřejnosti

### **Přípustné využití:**

- fragmenty krajinné zeleně v sídle v přírodě blízkém stavu; doprovodná, ochranná a izolační zeleň v sídle, například podél komunikací.
- pobytové plochy nepokryté vegetací, například zpevněné plochy pro pohyb a pobyt pěších, cesty pro krátkodobý oddech a rekreaci, cyklistické stezky
- stavby a plochy pro údržbu dané plochy
- dětská hřiště, pískoviště, drobné stavby zahradní architektury a drobná architektura, sochařská díla,
- drobné vodní toky a plochy
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti a údržby plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- jednoduché oplocení pro ochranu před znečišťováním; oplocení podél komunikací se vylučuje.

### **Nepřípustné využití:**

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny výše v hlavním a přípustném využití

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %

## 25. SM-1: plochy smíšené obytné – městské, centrum Karlštejská

### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro ubytování a stravování
- situování staveb potřebných k plnění funkce hlavního centra města (administrativa, celoměstsky významné služby)

### Přípustné využití:

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, nové stavby určené pouze pro, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

## 26. SM-2/Z: plochy smíšené obytné – smíšená zóna Černošice sever v záplavovém území

### Hlavní využití:

- stavby pro obchodní prodej
- stavby pro sociální a zdravotní služby

### Přípustné využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro stravování, vzdělávání a výchovu, administrativu, pro ubytování, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, nové stavby určené pouze pro bydlení, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavňá a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedené využití neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro

údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## 27. SM-3: plochy smíšené obytné – městské, centrum Vráž

### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

### Přípustné využití:

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy pod podmínkou, že přízemí bude využito pro obchod a služby
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování a stravování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše čtyři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 15 m
- u stávajícího objektu č. p. 2025 může být situována nárožní lokální dominanta tvořící 5.NP hlavní stavby na max. 100 m<sup>2</sup> plochy hlavní stavby tak, že maximální výška hlavní stavby bude 17,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

## 28. SM-4 plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy

### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

### Přípustné využití:

- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy za podmínky, že jejich přízemí bude využito pro obchod a služby
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- bydlení ve stavbách nesmí být situováno v přízemí staveb
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě, původnímu historickému půdorysu a měřítku výstavby
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

## 29. SM-4/Z: plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

### Přípustné využití:

- bytové domy, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech musí být přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě, původnímu historickému půdorysu a měřítku výstavby
- odstavňá a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddelitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury,

to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.



### 30. SM-5: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna U Koníčků

#### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

#### Přípustné využití:

- stavby pro bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem pro bydlení
- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- bytové domy za podmínky, že jejich přízemí bude využito pro obchod a služby
- administrativa, stravovací zařízení
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

#### Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost je maximálně 40 % z plochy pozemku pro stavby hlavního a přípustného využití mimo staveb bytových a rodinných domů.
- zastavěnost je maximálně 30 % z plochy pozemku pro stavby bytových a rodinných domů
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- v ploše budou situovány pouze stavby nevyžadující ochranu proti hluku z provozu na komunikaci Dobřichovické protihlukovou stěnou
- maximální výška hlavní stavby s drobnou provozovnou v 1.NP je 10,5 m
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům a bytový dům) je 9,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m

### 31. SM-6: plochy smíšené obytné

#### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby, situované mimo centrální prostory a smíšené zóny
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro ubytování

#### Přípustné využití:

- stravovací zařízení, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

#### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby určené pouze pro bydlení - stavby rodinných domů a bytových domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- bydlení ve stavbách může být maximálně na 40 % podlahové plochy stavby, bydlení nesmí být situováno v přízemí stavby
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

## 32. SM-7: plochy smíšené obytné – městské

### Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

### Přípustné využití:

- bytové domy, bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro administrativu, pro obchodní prodej, pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, ubytování
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby rodinných domů, stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m<sup>2</sup>
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m<sup>2</sup>, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m<sup>2</sup>, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

### **33. DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic a místních komunikací, účelových komunikací, cyklistických a pěších cest, chodníků, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (technické vybavení komunikací, jejich křižovatek, tunelů), portály tunelů, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

#### **Přípustné využití:**

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně píttek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v tělese silnic mimo zastavěná a zastavitelná území nebudou navrhovány podzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude možno tyto stavby situovat v pásu zeleně podél tělesa silnice.
- liniové komunikační prostory (komunikace i samostatné chodníky) budou vybaveny pásy zeleně, pokud možno oboustranně

### **34. DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu vozidel s omezenou hmotností do 3,5 tuny - hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, včetně parkování typu P+R a včetně staveb proti šíření hluku

#### **Přípustné využití:**

- doprovodné stavby a zařízení pro služby spojené s dopravou v klidu
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky, drobné servisní služby
- nezbytné stavby komunikací pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb
- stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména prostory přístupné každému bez omezení, veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné, dětská hřiště, prvky zahradní architektury)
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- parkovací stání mohou být realizována nebo změněna pouze za podmínky současné realizace zeleně,
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m

### **35. DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury—ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu vozidel bez omezení hmotností—odstavné a parkovací plochy pro autobusy, nákladní automobily, osobní automobily, hromadné a řadové garáže;
- areály údržby vozidel a pozemních komunikací;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- stavby a opatření proti šíření hluku

#### **Přípustné využití:**

- parkovací zálivy a parkovací stání;
- autobusová nádraží, terminály, zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pitek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolací a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m
- přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

Vypuštěno

### **36. DP-3: plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily**

#### **Hlavní využití:**

- parkoviště na terénu pro osobní vozidla

#### **Přípustné využití:**

- doprovodná a izolační zeleň
- nezbytné stavby komunikací pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb
- veřejná prostranství (zejména prostory přístupné každému bez omezení, veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné, dětská hřiště, prvky zahradní architektury)
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- parkovací stání mohou být realizována pouze za podmínky současné realizace zeleně,
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku, přičemž bude tvořen vzrostlou dřevinnou vegetací v pásu na obvodu plochy parkoviště plnící izolační funkci
- retence srážkových vod bude řešena v rámci plochy (povrch bude umožňovat zasakování nebo budou zpevněné plochy doplněny retenčním opatřením)

### **37. DZ: plochy dopravní infrastruktury – drážní**

#### **Hlavní využití:**

- území, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny drážní stavby a jejich součásti, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

#### **Přípustné využití:**

- doprovodné stavby a zařízení obchodu, služeb, stravování,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury včetně dopravy v klidu
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory, zeleň)
- stavby informačních systémů
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění).
- zeleň izolační a doprovodná

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s drážní dopravou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- součástí přestavby železniční trati musí být stavby omezující v zastavěném i zastavitelném území šíření hluku do sousedních ploch nad hygienickým předpisem stanovenou přípustnou mezní hodnotu. Stavby musí vzhledem odpovídat měřítku a kvalitě interiéru města (například výškově členěny s vyšší částí průhlednou, estetického vzhledu, apod.).



### 38. TI, TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, vně a v záplavovém území

#### Hlavní využití:

- stavby a zařízení technického vybavení pro rozvod vody, likvidaci srážkových vod, zásobování plynem, elektrickou energií, pro telekomunikaci, a stavby s nimi provozně související

#### Přípustné využití:

- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- zeleň

#### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí v zastavěných a zastavitelných plochách budou situovány do podzemních tras.
- nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí mimo zastavěné a zastavitelné plochy se doporučuje situovat do podzemních tras.
- stavby musí být přizpůsobeny hmotou a výškou urbánnímu a přírodnímu prostředí (například telekomunikační stavby)
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

#### Pro stavby a zařízení situované v záplavovém území Q 100 platí dále tyto podmínky:

- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

### **39. TO, TO/Z: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vně a v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky k situování staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení pro shromáždění a likvidaci odpadů

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)
- zeleň

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- kapacita případného zařízení na zpracování biologicky rozložitelných odpadů (kompostárny) bude stanovena pro likvidaci bioodpadů vyprodukovaných ve správním území města Černošice (kompostárna bude mít lokální charakter).

#### **Pro stavby a zařízení situované v záplavovém území platí dále tyto podmínky:**

- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## 40. VN/Z: plochy výroby a skladování—lehký průmysl, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- výroba nerušící (neovlivňující okolí funkční plochy), doprovodné sklady, prodejní sklady.

### Přípustné využití:

- administrativa, obchodní plochy, výstavní plochy, služby, stravovací a společenská zařízení, sportovní a zdravotní zařízení pro zaměstnance
- jeden služební byt (například byt správce, ostrahy) nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití
- provozy, u kterých lze předpokládat zvýšené množství dopravních pohybů nákladních a těžkých nákladních vozidel a zvýšené zatížení životního prostředí zasahující do okolí vně plochy
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby a lze je umístit jako součást dispozice hlavní stavby.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- obchodní plochy nepřesáhnou v součtu 50 % zastavěných ploch.
- vliv činnosti nesmí negativně ovlivnit kvalitu životního prostředí, kvalitu užívání okolních pozemků, obytné prostředí okolních území, a to ani vyvolanou dopravou. Vyvolaná doprava, zejména nákladní automobilová doprava (navýšení zátěží komunikačního systému sídla), bude minimálního rozsahu.
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m, přičemž stavby musí směrem nahoru objemově ustupovat buď formou šikmé střechy, nebo ustupujícího podlaží
- maximální velikost pozemku je 3000 m<sup>2</sup>
- na jednom pozemku se může nacházet pouze jedna stavba hlavní, stavby hlavní na sebe nesmí stavebně přímo navazovat
- zástavba nebude vytvářet souvislou hranu vůči veřejnému prostranství, ze kterého budou zachovány průhledy na nezastavěné části pozemku
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, pokud možno v garážích uvnitř dispozice stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pouze pro danou stavbu a bude v jejím přímém sousedství.
- na pozemku stavby budou prostory pro nádoby na komunální odpad (kontejnerová stání).
- skladování movitých věcí a sběrný odpadů je možno umístit pouze v budovách a nad hranicí záplavy.
- trafostanice musí být umísťovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q-100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoky vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona
- č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb

~~a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno:  
zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.~~

Vypuštěno

## **41. VP: plochy vodní a vodohospodářské, mimo ÚSES**

### **Hlavní využití:**

- řeky, potoky, rybníky

### **Přípustné využití:**

- související přírodní plochy
- stavby a zařízení sloužící k provozu a k údržbě plochy (například stavědla, jezy, rybí propusti, nábřeží, zpevněné vjezdy, apod.),
- protipovodňové stavby a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod,
- stavby k provozování vodních sportů, stavby pro vodní dopravu
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)

### **Nepřípustné využití:**

- vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby a zařízení, která neslouží k provozu a k údržbě plochy, vyjma protipovodňových staveb a terénních úprav pro zamezení rozlivu vod, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod
- stavby na řece Berounce musí být stavěny s ohledem na její případné plánované splavnění, kterému nesmí bránit, ani jej omezovat

## **42. ZH: plochy zemědělské – plochy zahradnictví**

### **Hlavní využití:**

- plochy určené k pěstitelské činnosti

### **Přípustné využití:**

- sady, skleníky, oplocení
- doprovodné služby pro pěstitelskou činnost (např. kancelář, hygienické zázemí, prodej)
- louky.

### **Nepřípustné využití:**

- bydlení, sport, rekreace, výrobní činnost; stavby a činnost nesouvisející s funkcí ploch zahradnictví
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 % z plochy pozemku, do zastavěnosti se nezapočítávají skleníky
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb hlavních je 4,5 m

### **Pro stavby situované v záplavovém území Q 100 platí dále tyto podmínky:**

- přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.
- skladování movitých věcí je možno umístit pouze v budovách nebo na konstrukci s plošinou nad hranicí záplavy, umožňující průtok vody.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.)

### **43. ZS: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů**

#### **Hlavní využití:**

- zahrady a sady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti, jejichž údržbu zajišťuje majitel nebo pověřená osoba

#### **Přípustné využití:**

- účelové komunikace pro zajištění údržby, cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění), studny
- zeleň, drobné vodní plochy
- oplocení

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v záplavovém území nebude oplocení bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.)

### **43a. ZS/Z: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- zahrady a sady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti

#### **Přípustné využití:**

- na jeden stavební pozemek je přípustná jedna stavba pro skladování nástrojů či pro ochranu před krátkodobými nepříznivými klimatickými podmínkami (přístřešek, altán) o maximální zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup> a maximální výšce 5 m bez obytných a pobytových místností
- účelové komunikace pro zajištění údržby, cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění), studny
- zeleň, drobné vodní plochy
- oplocení
- zahradní bazén

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 80 %
- v záplavovém území nebude oplocení bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.



## 44. LR-1: plochy lesní

### Hlavní využití:

- lesní porosty a plochy rostoucí zeleně, volně přístupné veřejnosti; lesní školky,

### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty, mýtiny
- stavby pro plnění funkcí lesa a to: lesní cesty, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy, malé vodní nádrže v lesích
- stavby pro výkon práva myslivosti a to: samostatně stojící posedy, kazatelny do 5 m<sup>2</sup> a krmelce do 30 m<sup>2</sup>. (návaznost na novelu stavebního zákona)
- dočasné stavby oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a dočasné stavby oplocení obor.
- pěší (turistické) cesty, cyklistické a jezdecké stezky
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění),
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)
- technická zařízení tunelu, která je nezbytné situovat na terénu - výduchy

### Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.
- pokud se plocha nebo její část nachází v chráněné krajinné oblasti Český kras, platí pro tuto plochu nebo její část současně omezující podmínky ochrany přírody stanovené pro tuto chráněnou krajinnou oblast.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak
- nové stavby pěších cest, cyklistických a jezdeckých stezek lze umisťovat jako mlatové

## **45. LR-2: plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství**

### **Hlavní využití:**

- plochy lesní s možností situování staveb a zařízení lesního hospodářství pro údržbu plochy a obnovu zeleně

### **Přípustné využití:**

- kancelář, garáž, dílna, služební byt správce (myslivna), sklad, to vše pouze pro zajišťování funkce lesa
- dopravní stavby a prostranství pro manipulaci a garážování mobilní techniky pro údržbu plochy a obnovu zeleně, pěší komunikace a stavby technické infrastruktury

### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stejné jako u ploch SM, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 % z plochy pozemku
- maximální výška staveb je 5 m

## 46. ÚS-1: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory

### Hlavní využití:

- plochy přírodní (vyjma vodních toků a přirozených vodních ploch) samostatně vymezené za účelem ochrany přírody a založení ekologické kostry území tvořené prvky nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

### Přípustné využití:

- plochy nízké i vysoké zeleně, mokřady, drobné přirozené vodní plochy
- stávající činnosti s produkčním efektem lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny
- rekreační využití vyjma pobytové rekreace je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území.
- umístování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody liniových staveb technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).

### Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.
- oplocování pozemků
- nevratné poškození půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu
- změny vodního režimu
- produkční činnosti
- užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů
- záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin
- zneškodňování odpadů, hnojení, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

### Podmínky prostorového uspořádání:

- v místech, kde je územní systém ekologické stability přerušena liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).

## **47. ÚS-2: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory v místě vodního toku**

### **Hlavní využití:**

- plochy přírodní - vodní toky a přirozené vodní plochy samostatně vymezené v souvislosti s ochranou přírody a se založením ekologické kostry území tvořené prvky nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy.

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení sloužící k provozu a k údržbě plochy (například stavědla, jezy, rybí propusti, nezbytné zpevněné vstupy nebo vjezdy do vodní plochy, apod.), protipovodňové stavby a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod,
- činnosti s produkčním efektem (chov ryb, apod.) lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s ochranou přírody.
- nezbytné stavby pro vodní dopravu,
- stavby technické infrastruktury pouze jako příčné přechody vodního toku. Upřednostňuje se podzemní varianta umístění stavby technické infrastruktury.

### **Nepřípustné využití:**

- stavby a využití nejmenované v hlavním a přípustném využití
- oplocování pozemků.
- provádění terénních úprav většího rozsahu, ovlivňující přírodní vzhled a charakter
- změny vodního režimu
- užívání prostředků a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti struktury a funkci ekosystémů, používání biocidů

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přípustné stavby a činnosti nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod

## **48. ÚS-3: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, regionální biocentra**

### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), k dosažení přirozené druhové skladby bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Plochy ÚSES regionálního významu.

### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění ani v době užívání staveb.

### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s hlavním nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

**Podmínky prostorového uspořádání:** nestanovují se.

## **49. ÚS-4: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biocentra**

### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), k dosažení přirozené druhové skladby bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Plochy ÚSES lokálního významu.

### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění i v době užívání staveb.

### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- přes prostory lokálních biocenter lze vést výjimečně pouze pěší a cyklistické cesty.

**50. ÚS-5: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biocentra v místě vodního toku****Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), k dosažení přirozené druhové skladby bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Plochy ÚSES lokálního významu.

**Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění i v době užívání staveb.

**Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití; pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

**Podmínky prostorového uspořádání:** nestanovují se.

## **51. ÚS-6: plochy přírodní – územní systém ekologické stability, lokální biokoridory**

### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy vymezené za účelem ochrany přírody pro zabezpečení funkčnosti územního systému ekologické stability (ÚSES), s cílem dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by mohly nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy. Lokální biokoridory jsou stanovené za účelem umožnit přirozenou migraci všech živočichů, kteří se v daném území přirozeně vyskytují, mezi jednotlivými biocentry. Plochy ÚSES lokálního významu.

### **Přípustné využití:**

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, která nenaruší funkci hlavního využití.
- drobné přirozené vodní plochy.
- umístování staveb je omezeno jen na nezbytně nutné příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).

### **Nepřípustné využití:**

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s určeným nebo přípustným využitím, jako je například umístování staveb, mimo těch, které jsou v přípustném využití, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a činnosti, které snižují ekologickou stabilitu.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- v místech, kde je územní systém ekologické stability přerušen liniovou stavbou komunikací, je nutno provést bezbariérové křížení (například propustek, lávku, apod.).



## **52. ZK: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky**

### **Hlavní využití:**

- lesní porosty a plochy rostoucí vysoké (dřevinné) zeleně, volně přístupné veřejnosti, kompaktní, rozptýlené (skupinové) a liniové porosty dřevin, porosty bylin, vše situované mimo pozemky určené pro funkci lesa.

### **Přípustné využití:**

- trvalé travní porosty, louky, mýtiny
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti.
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění).
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)
- přípustné stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující.
- udržovací práce u stávajících staveb

### **Nepřípustné využití:**

- stejné jako u ploch SM
- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze tehdy, nejde-li pozemky komunikačně dosáhnout jinak.

### **53. ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny**

#### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

#### **Přípustné využití:**

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- orná půda (zemědělská rostlinná produkce),
- pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové

### **53a. ZN/Z: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

#### **Přípustné využití:**

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- orná půda (zemědělská rostlinná produkce),
- pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)
- nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

#### **Podmíněně přípustné využití**

- zázemí pro venkovní sportoviště a pobytové louky pouze v rozsahu nezbytně nutném pro provozování sportu (šatny, hygienická zařízení, úschovny sportovních potřeb) za podmínky umístění a provozování pouze spolu se sportovištěm nebo pobytovou loukou a umístění mimo aktivní zónu záplavového území

#### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- minimální velikost pozemku je 2000 m<sup>2</sup>
- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze tehdy, nejde-li pozemky komunikačně obsloužit jinak.
- zázemí pro venkovní sportoviště a pro pobytové louky mohou mít maximální výšku 5 m a maximální zastavěnou plochu 16 m<sup>2</sup>

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

## **54. DS.k: koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka**

### **Hlavní využití:**

- stavby lávek sloužících pro nemotorovou dopravu včetně souvisejících staveb a součástí lávek jako sjezdy, nájezdy, schodiště, zábradlí, náspy, zářezy, opěrné zdi apod.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení včetně pítek, kašen, pomníků apod., veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a opatření, které by znemožnily či ztížily hlavní využití

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- konstrukce staveb bude respektovat podmínky vyplývající z přítomnosti vodní cesty Berounka

### g) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území katastru Černošice se nacházejí stávající a navrhované veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, viz seznam níže.

poř. č.	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Dopravní infrastruktura	
DS-02	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - navrhovaná komunikace V Habřinách
DS-03	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - rozšíření mostu nad železniční tratí (ulice Slunečná)
DS-04	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - komunikace a náměstí v centru Černošic Karlštejská včetně autobusového terminálu (parkoviště, podzemní garáže včetně garáží pro stavby centra, apod.)
DS-05	Přeložka II/115 včetně návazných komunikací a technických staveb: - návrh přeložky komunikace II/115 mezi Karlickou v Radotíně včetně mimoúrovňové křižovatky a Radotínskou u bývalého zahradnictví
DS-06	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - nová obslužná komunikace podél železniční trati
DS-07	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh přeložky komunikace II/115 - propojení Radotínské s Vrážskou (Komenského) včetně nového podjezdu pod železnici
DS-08	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh propojení Radotínská - Kazínská
DS-09a	Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště
DS-09b	Řešení lokální dopravní závady na ulici Zdeňka Lhoty – optimalizace trasy, úprava rozhledových poměrů
DS-10	Úprava situování cyklostezky
DS-11	Úprava situování cyklostezky
DS-12	Rozšíření pozemní komunikace v ulici Tolstého
DS.k-01	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-02	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-03	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DS.k-04	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
DZ-01	Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati)
Technická infrastruktura	
TI-01	Vodní zdroj Černošice
TI-02	Suchý poldr při ulici Na Poustkách
TP-01	Protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky

### h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V řešeném území katastru Černošice se stanovují tyto veřejně prospěšné stavby a tato veřejná prostranství, nacházející se na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví města Černošice, pro které lze uplatnit předkupní právo. Předkupní právo je určeno pro Město Černošice, IČ 00241121, se sídlem Riegrova 1209, 252 28 Černošice.

poř. č.	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Městská správa, centrální městské funkce	
OV-01	Součást hlavního centra města Černošic, Karlštejnská - parc. č. 471/10
Integrovaný záchranný systém	
OV-02	Integrovaný záchranný systém Vráž - Hasičská zbrojnice, cvičiště hasičského záchranného sboru a policie, civilní ochrana obyvatelstva + havarijní systém / technické služby města, případně sběrný dvůr - parc. č. 1139, 1140, 1141/2, 1142/2, 1143/2, 1144/2, 1150, 1151, 1152, 1153 část, 1154/2, 1155, 1157, 1158/2, 1158/6, 1158/7, 1159, 1161, 1162, 1163/1, 1163/4, 4111/3
Školství	
OV-03	Mateřská škola Karlická Černošice - parc. č. 787/1 část, 787/3,
OV-04	Mateřská škola Topolská Mokropsy (náhrada za MŠ Topolská ve vile) - parc. č. 5714, 5715, 5716, 5717, 5718, 5719/1, 5719/2
OV-05	Mateřská škola Vráž, Husova ulice (nová budova) - parc. č. 4105/1
OV-06	Základní škola Mokropsy – rozvojová plocha pro rozšíření o školské prostory, sportovní (víceúčelová sportovní hala, plavecký bazén) a kulturní zázemí - parc. č. 2657/37, 2657/21, 2657/10
Hřbitovy a související stavby	
OH-01	Hřbitov Vráž - parc. č. 1156/1
Veřejná prostranství - Parky a významná veřejná zeleň	
PP-01	Parková plocha kolem lokality Vápenice - parc. č. 2753/14, 2756/5,
PP-02	Parková plocha kolem lokality Vápenice - parc. č. 2743/1, 2743/3, 2753/8, 2753/9, 2753/20, 2814/1, 2816, 2817/1
PP-03	Parková plocha lokalita Na Koutech - parc. č. 4098/21, 4098/33
PP-04	Parková plocha lokalita Na Koutech - parc. č. 4098/20
PP-05	Parkové plochy u hřbitova Vráž - parc. č. 1156/1

### i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezerva se stanovuje pro:

- situování přeložky komunikace II/115 v úseku Radotínská – Vrážská – Dobřichovická v katastrálním území Černošice; rezerva bude pro celou přeložku tak, jak je ve výkresu základního členění území. Prověření výškového a směrového vedení trasy, a potřebnosti přeložky (jejích jednotlivých částí) v čase a v souvislosti s urbanistickými, dopravními, bezpečnostními a hygienickými důvody v porovnání s náklady bude provedeno pořízením podrobnější dokumentace stavby přeložky komunikace II/115 (dopravní studie).
- plochu hřbitova, podmínka prověření se nestanovuje.
- realizaci podjezdu železniční trati ulicí Dr. Jánského včetně přilehlých úseků této komunikace pro napojení okolních komunikací a nemovitostí. Podmínkou prověření je zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie).

### j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Vymezují se tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Stanovuje se zpracování územní studie „**Centrum Černošic Karlštejnská**“ v rozsahu řešeného území dle hranic obsažených ve výkresu základního členění území. Stanovují se tyto požadavky na zpracování výše uvedené územní studie:

- navrhnout posílení řešeného území jako jádrové oblasti města disponující širší nabídkou obchodů a služeb;
- prověřit rozšíření veřejných prostranství především směrem k vlakové stanici Černošice;
- prověřit možnosti umístění dominanty, sochy, uměleckého díla v řešeném území;
- prověřit a zohlednit ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie;
- prověřit a navrhnout podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhnout vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanovit způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích;
- navrhnout dopravní obslužnost a způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Stanovuje se lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do šesti let od nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Černošic.

Stanovuje se zpracování územní studie „**Centrum Mokropsy**“ v rozsahu řešeného území dle hranic obsažených ve výkresu základního členění území. Stanovují se tyto požadavky na zpracování výše uvedené územní studie:

- navrhnout komplexní revitalizaci areálu a jeho přestavbu na novou jádrovou oblast města disponující širší nabídkou obchodů a služeb;
- řešit prostupnost řešeným územím od Masopustního náměstí k fotbalovému hřišti, příp. prověřit možnosti rozšíření a zatraktivnění ulice Ke Hřišti;
- prověřit a zohlednit ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie;
- prověřit a navrhnout podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhnout vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanovit způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích;
- navrhnout dopravní obslužnost a způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Stanovuje se lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do šesti let od nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu Černošic.

## **k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 90 stran formátu A4. Grafická část obsahuje těchto devět výkresů:

- 2.1 Výkres základního členění území
- 2.2 Hlavní výkres
- 2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- 2.4 Koncepce veřejné infrastruktury – doprava
- 2.5.1 Koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou
- 2.5.2 Koncepce technické infrastruktury – splašková a dešťová kanalizace
- 2.5.3 Koncepce technické infrastruktury – zásobování plynem
- 2.5.4 Koncepce technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií
- 2.6 Výkres koncepce uspořádání krajiny





# 2 GRAFICKÁ ČÁST

## ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE



Všechny výkresy Změny č. 3B ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu výřezů, ve kterých jsou provedeny změny, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

## Seznam výkresů

Výkres č. 2.1 – Výkres základního členění území	1:5 000
Výkres č. 2.2 – Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č. 2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
Výkres č. 2.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: doprava	1:5 000
Výkres č. 2.5.1 – Koncepce veřejné infrastruktury: zásobování vodou	1:5 000
Výkres č. 2.5.2 – Koncepce veřejné infrastruktury: splašková a dešťová kanalizace	1:5 000
Výkres č. 2.5.3 – Koncepce veřejné infrastruktury: zásobování plynem	1:5 000
Výkres č. 2.5.4 – Koncepce veřejné infrastruktury: zásobování elektrickou energií	1:5 000
Výkres č. 2.6 – Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:5 000



# 3 TEXTOVÁ ČÁST

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3B ÚP ČERNOŠICE



## A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE (kapitola zpracovaná pořizovatelem)

Změna územního plánu č. 3 Černošice (dále také „Změna“) nevyžadovala zpracování variant řešení a je pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen "stavební zákon").

O pořizení změny rozhodovalo zastupitelstvo obce dle § 55a odst. 2 stavebního zákona z vlastního podnětu, proto pořizovatel zajistil stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona před rozhodnutím obce o pořizení změny.

Pořizovatelem věcně a místně příslušným podle § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, je Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, který v přenesené působnosti pořizuje územní plán pro území své obce, tj. město Černošice.

Pořizovatel opatřením Spis. ZN.uup:38665/2019/Uš/Čer, č.j. MUCE 38682/2019 OUP z 7.6.2019 požádal o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Navrhovaný obsah Změny č. 3 ÚP Černošice byl:

1. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.
2. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.

Agentura ochrany přírody a krajiny vydala stanovisko č.j. SR/1378/SC/20192 z 28.6.2019 a Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko č.j. 081208/2019/KUSK z 9.7.2019, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o pořizení Změny a jejím obsahu uvedeném v bodě č. 2 usnesením Z/07/2/2019 dne 11.7.2019.

Následně byl text bodu č. 1 změněn, proto pořizovatel opatřením Spis. ZN.uup:38665/2019/Uš/Čer, č.j. MUCE 48305/2019 OUP z 29.7.2019 znovu požádal o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Navrhovaný obsah Změny byl v bodě č. 1 změněn takto:

1. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Agentura ochrany přírody a krajiny vydala stanovisko č.j. SR/1378/SC/20192-4 z 30.7.2019 a Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko č.j. 104013/2019/KUSK z 14.8.2019, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o doplnění obsahu Změny o bod č.1 usnesením Z/08/1/2019 dne 11.9.2019.

K již schváleným bodům obsahu Změny měl být přidán další bod, proto pořizovatel opatřením Spis. ZN.uup:38665/2019/Uš/Čer, č.j. MUCE 58825/2019 OUP z 17.9.2019 znovu požádal o stanovisko příslušného orgánu

ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

K již schválenému obsahu pořizované změny byl přidán další bod ve znění:

3. Navržení změny jižní části plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké na plochu bydlení tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 mohla být změněna na rodinný dům. Plocha občanského vybavení – sportu a rekreace bude zmenšena na cca 1500 m<sup>2</sup>. Úprava využití a podmínek prostorového uspořádání plochy bydlení BR-3 i plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké tak, aby podmínky odpovídaly stávajícím stavbám v lokalitě a aby bylo možné sportoviště doplnit o zázemí. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

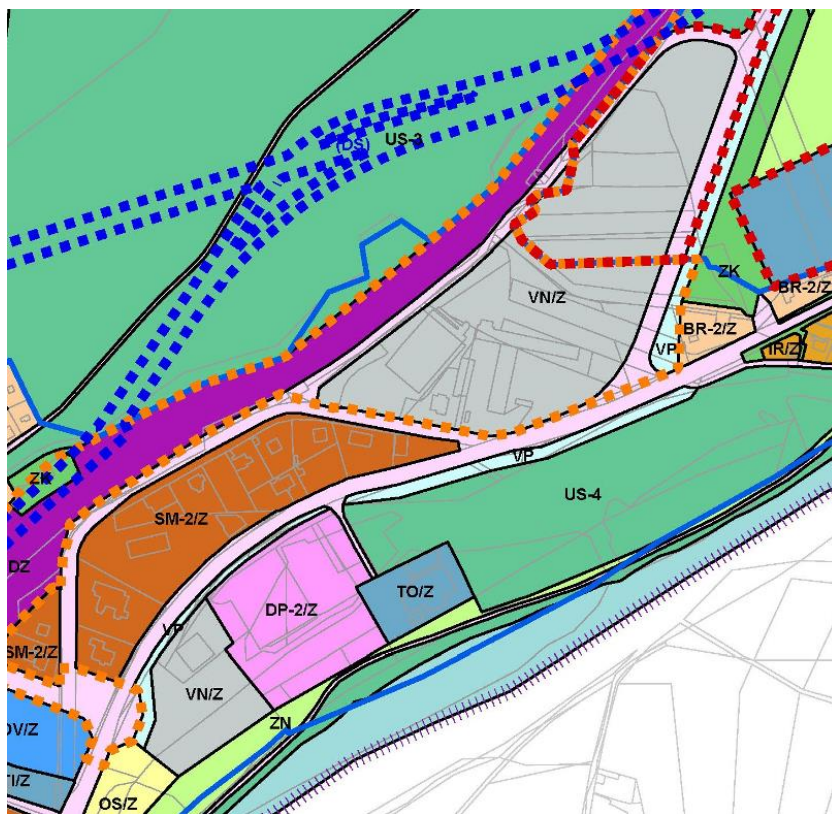
Agentura ochrany přírody a krajiny vydala stanovisko č.j. SR/1378/SC/20192-7 z 22.9.2019 a Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko č.j. 124479/2019/KUSK z 17.10.2019, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o rozšíření obsahu Změny o bod č.3 usnesením Z/09/4/2019 dne 24.10.2019.

Návrh změny č. 3 územního plánu Černošice zpracovala zodpovědná projektantka Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., ČKA 04 019 na základě schváleného obsahu Změny, který obsahuje tyto body:

1. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.

Výřez z hlavního výkresu zobrazující řešené plochy VN/Z a DP-2/Z



Navrhované změny nebudou rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.



2. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Provedení navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.
3. Navržení změny jižní části plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké na plochu bydlení tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 mohla být změněna na rodinný dům. Plocha občanského vybavení – sportu a rekreace bude zmenšena na cca 1500 m<sup>2</sup>. Úprava využití a podmínek prostorového uspořádání plochy bydlení BR-3 i plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké tak, aby podmínky odpovídaly stávajícím stavbám v lokalitě a aby bylo možné sportoviště doplnit o zázemí. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Pořizovatel oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím opatřením č. j. MUCE 2516/2021 OUP ze dne 12. 1. 2021 podle § 55b ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona konání veřejného projednání o Návrhu Změny dne 17. 2. 2021.

Návrh Změny pořizovatel doručil veřejnosti veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 166372/2020 OUP z 18.12. 2020 podle 55b a v souladu s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice dne 21. 12. 2020 a oznámil konání veřejného projednání dne 17. 2. 2021.

S Návrhem Změny bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části Úřad - Územní plány ORP - Územní plán, regulační plány a územní studie města Černošice - projednáváné (<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-mesta-cernosice/projednavane/>).

Z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru (Usnesení Vlády České republiky č. 125 o vyhlášení nouzového stavu a Usnesení vlády České republiky č. 128 o přijetí krizového opatření ze dne 14. 2. 2021) byl termín veřejného projednání přesunut ze 17. 2. 2021 na termín 31. 3. 2021 opatřením č.j.: MUCE 18657/2021 a veřejnou vyhláškou č.j.: MUCE 17082/2021 OUP zveřejněnou dne 16. 2. 2021.

Z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru (Usnesení Vlády České republiky č. 125 o vyhlášení nouzového stavu, Usnesení vlády České republiky č. 128 o přijetí krizového opatření ze dne 14. 2. 2021, Usnesení vlády České republiky č. 314 o prodloužení nouzového stavu a Usnesení vlády České republiky č. 315 o změně krizových opatření) byl termín veřejného projednání 31. 3. 2021 zrušen veřejnou vyhláškou č.j.: MUCE 39527/2021 OUP zveřejněnou dne 31. 3. 2021 a opatřením č.j. MUCE 39683/2021 OUP s tím, že náhradní termín veřejného projednání bude stanoven v závislosti na aktuálních krizových opatřeních.

Z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru (Usnesení Vlády České republiky č. 125 o vyhlášení nouzového stavu, Usnesení vlády České republiky č. 128 o přijetí krizového opatření ze dne 14. 2. 2021, Usnesení vlády České republiky č. 314 o prodloužení nouzového stavu a Usnesení vlády České republiky č. 315 o změně krizových opatření) byl místo 31. 3. 2021 stanoven náhradní termín veřejného projednání na 8. 6. 2021 opatřením č.j.: MUCE 50433/2021 a veřejnou vyhláškou č.j.: MUCE 50603/2021 OUP zveřejněnou dne 4. 5. 2021.

Veřejné projednání bylo z důvodu preventivních epidemiologických opatření možné také sledovat pomocí vzdáleného přístupu. Přímý přenos veřejného projednání byl dostupný na adrese: <https://www.mestocernosice.cz/projednani/> (v aplikaci MS Teams).

Všechny připomínky, námítky a stanoviska zaslané ve lhůtě od vyvěšení oznámení veřejného projednání, tj. od 21. 12. 2020 jsou zařazeny do vyhodnocení veřejného projednání ze dne 8. 6. 2021.

Pořizovatel podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona vyrozuměl o všech termínech veřejného projednání oprávněné investory.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil Návrh Změny zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., ČKA 04 019 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány v souladu s § 55b a § 52 stavebního zákona mohly uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá stanoviska k návrhu změny.

Námítky proti návrhu územního plánu mohli nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání v souladu s § 55b a § 52 odst. 2 stavebního zákona podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohly uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý podle § 55b stavebního zákona uplatnit své připomínky.

V oznámení bylo všichni poučeni, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se podle § 55b odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží. Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydávání zásad územního rozvoje, se v souladu s § 52 odst. 4 stavebního zákona nepřihlíží.

Krajský úřad jako nadřízený orgán zasílá pořizovateli stanovisko k návrhu změny územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pokud neuplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu změny územního plánu, stanovisek, námitek, připomínek a výsledků konzultací, je možné změnu územního plánu vydat i bez jeho stanoviska.

Návrh Změny byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j.: 135783/2021/KUSK ze dne 2. 11. 2021, dle kterého krajský úřad neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně.

K lokalitám měněným podle bodu č. 1 a 2 obsahu Změny byly podány námitky a připomínky, na základě kterých byl návrh upraven a bude muset být projednán na opakovaném veřejném projednání.

K lokalitě Na Vysoké měněné podle bodu č. 3 obsahu Změny byly podány námitky a připomínky, na základě kterých nebylo nutné návrh upravit. Tuto část Změny bylo možné dokončit samostatně a vydat.

Aby bylo možné rozhodovat v lokalitě Na Vysoké měněné podle bodu č. 3 obsahu Změny, rozhodlo zastupitelstvo o rozdělení Změny č. 3 územního plánu Černošice na Změnu č. 3A (bod č. 3 obsahu Změny) a Změnu č. 3B (bod č. 1 a 2 obsahu Změny) usnesením Z/24/4/2021 z 20. 10. 2021.

Změna č. 3A byla vydána usnesením zastupitelstva č. Z/27/2/2022 ze dne 24. 2. 2022 a nabyla účinnosti 1. 4. 2022.

Dále jsou uvedeny údaje týkající se pouze Změny č. 3B územního plánu Černošice (Body č. 1 a 2 obsahu Změny byly schváleny v tomto znění:

1. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství. Navrhované změny nebudou rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.
2. Úprava přípustného využití ploch tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání týkající se Změny 3B. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek k Návrhu projednávanému na veřejném projednání je uvedeno v kapitolách B.5.1. a K.1. Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu Změny 3B. Protože na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě Návrhu Změny 3B ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, pořizovatel si vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR ve stanovisku č.j.: SR/1689/SC/2022-22 ze dne 17.8.2022 jako orgán ochrany přírody vyloučila významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Krajský úřad Středočeského kraje, ve svém stanovisku č.j.:0082714/2022/KUSK ze dne 5.9.2022 jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, Krajský úřad Středočeského kraje nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Změny 3B na životní prostředí. Z výše uvedených důvodů nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny 3B na udržitelný rozvoj území.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl Návrh přepracován zejména v původních plochách občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) v takovém rozsahu, že nebylo možné provedené úpravy zobrazit formou revizí textu pro veřejné projednání. Návrh Změny 3B pro opakované veřejné projednání je proto zpracován formou revizí platného úplného znění Územního plánu Černošice.

Protože došlo k podstatné úpravě Návrhu Změny 3B, pořizovatel upravený Návrh v rozsahu provedených úprav projednal na opakovaném veřejném projednání dne 1.12.2022; přitom postupoval obdobně podle § 52 stavebního zákona.

Pořizovatel oznámil dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím opatřením č. j. MUCE 206969/2022 OUP ze dne 25. 12. 2022 podle § 55b ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona konání opakovaného veřejného projednání o Návrhu Změny 3B dne 1.12.2022.

Návrh Změny 3B pořizovatel doručil veřejnosti veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 207021/2022 OUP z 25.10. 2022 podle 55b a v souladu s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice dne 31.10.2022 a oznámil konání veřejného projednání dne 1.12.2022.

S Návrhem Změny 3B bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz) v části Úřad - Územní plány ORP - Územní plán, regulační plány a územní studie města Černošice - projednávané (<https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-mesta-cernosice/projednavane/>).

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 208938/2022 OUP z 26.10.2022 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 31.10.2022 a že opakované veřejné projednání upraveného Návrhu se bude konat 1.12.2022.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil Návrh Změny 3B zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., ČKA 04 019 a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného projednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání Návrhu Změny 3B a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k Návrhu Změny 3B projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 1.12.2022 je uvedeno v kapitolách B.5.2. a K.2. tohoto odůvodnění.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval a aktualizoval návrhy rozhodnutí o námitkách a návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu projednanému na veřejném projednání a opakovaném veřejném projednání. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 21019/2023 ze dne 27.1.2023 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy souhlasily.

Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro veřejné projednání a pro opakované veřejné projednání je samostatnou částí odůvodnění.

Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných k opakovanému veřejnému projednání nevyplývaly žádné požadavky na úpravu Návrhu Změny 3B. Vzhledem k tomu, že byly v souvislosti s vyhodnocením uplatněných námitek provedeny pouze nepodstatné úpravy v Návrhu Změny 3B, které se nedotýkají dalších vlastníků, nebylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny 3B.

Projednaný Návrh Změny 3B včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu města k vydání.

## B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 629 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR a Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 630 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 3B ÚP Černošice musí být s PÚR ČR ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

Změna č. 3B ÚP Černošice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Černošice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 3B ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 3B ÚP Černošice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 3B ÚP Černošice níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

#### B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

#### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Změna č. 3B ÚP Černošice byla zpracována na základě 2 požadavků města. Tyto požadavky se týkaly komplexních úprav využití území sportovních ploch v Dolních Mokropsech a dále úprav ploch podél ulice Radotínská při vjezdu do města od severovýchodu.

Požadavek týkající se kompletního přeřešení režimu zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) v Dolních Mokropsech, vymezených poněkud nevhodně v platném ÚP Černošice, se vztahuje vůči citované prioritě PÚR ČR tak, že zamezuje riziku nekoordinované a příliš intenzivní zástavby v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území. Tím se ochraňuje primární hydrologická funkce nivy řeky a zároveň se omezuje riziko škod způsobené případnými povodněmi. V této lokalitě je provedeno převedení části ploch sportu (OS/Z) na plochy pro zahrádky a plochy smíšené nezastavěného území (ZS/Z a ZN/Z). Regulativ ploch sportu (OS/Z) byl vedle toho upraven tak, aby zamezil nežádoucí intenzifikaci výstavby umísťováním staveb umožňujících bydlení. Těmito úpravami bylo docíleno vyváženého utlumení intenzity zástavby v daném území, a zároveň bylo umožněno jeho využití pro rekreaci obyvatel města. Tím se posiluje sociální soudržnost obyvatel a kvalita obytného prostředí města, zároveň se zvyšuje i rekreační potenciál jeho území.

Požadavek týkající se území u vjezdu do města u ulice Radotínská se vztahuje vůči citované prioritě PÚR ČR tak, že usměrňuje budoucí rozvoj této lokality s cílem celkové kultivace urbanistické struktury území a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice ve směru od Prahy od severovýchodu. Tato komplexní úprava regulace zástavby podél ulice Radotínská tak směřuje k žádoucímu rozvoji urbanistické struktury severovýchodní části města, zvláště pak k doplnění o obslužnou komerční zónu na příjezdu do města, jejíž urbanistická struktura bude odpovídat celkové image města jako města s kvalitním obytným prostředím a hodnotnou architekturou staveb. Doplnění obslužné komerční zóny zároveň omezí dojíždění obyvatel za službami ven z města a posílí tak sociální soudržnost obyvatel města.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Přeřešení režimu a regulace dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, jakož i změna navrhovaného využití a prostorového uspořádání zástavby podél ulice Radotínská, byly provedeny komplexně, na základě detailního terénního průzkumu a podrobné analýzy řešených území, na základě rešerše existujících podkladů a vyhodnocení vazeb mezi řešeným územím a jeho okolím. Detailně jsou analýzy a rešerše vedoucí k výslednému řešení popsány v kapitole G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* tohoto odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice. ↓

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

V rámci Změny č. 3B ÚP Černošice nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. Byly provedeny úpravy regulace převážně v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které byly nicméně vymezeny již v platném ÚP Černošice. Komplexní úpravy využití a prostorového uspořádání ploch v Dolních Mokropsech a podél ulice Radotínská směřují k racionálnímu využití ploch, které je žádoucí z pohledu potřeb města. Tímto Změna č. 3B ÚP Černošice jednoznačně přispívá efektivnímu využití zastavěného území města.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, kde část zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) přechází do ploch pro zahrádky (ZS/Z), popř. pro přírodní park pro extenzivní rekreaci (ZN/Z). Tímto je rozvíjena především funkce individuální rekreace a také nepobytové každodenní rekreace obyvatel města.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní a sucha.*

*Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, kde část zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) přechází do ploch pro zahrádky (ZS/Z), popř. pro přírodní park pro extenzivní rekreaci (ZN/Z). Regulativ ploch sportu (OS/Z) byl vedle toho upraven tak, aby zamezil nežádoucí intenzifikaci výstavby umístování staveb umožňujících bydlení, byť tento svůj pravý účel mohou takové záměry zastírat za nebytový účel využití. Tímto Změna č. 3B snižuje možnou intenzitu zastavění i podíl zpevněných ploch v tomto území, neboť u sportovních a rekreačních areálů lze předpokládat větší areály s menší intenzitou zástavby než u staveb skrytě sloužících k bydlení či ubytování umístěných zpravidla na menších pozemcích. Zároveň bylo celkem 42 346 m<sup>2</sup> ploch pro sport (OS/Z) převedeno do ploch s jiným způsobem využití se stanovenou výrazně menší přípustnou intenzitou zastavění. Konkrétně 19 572 m<sup>2</sup> bylo navrženo na převedení na plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z), 22 472 m<sup>2</sup> na plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) a 302 m<sup>2</sup> na plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH). Oproti sportovním plochám vymezených v původním rozsahu

## Změna č. 3B ÚP Černošice

a regulativem umožňujícím větší intenzitu zástavby, u kterých navíc v rezidenčně atraktivním území města existovalo vysoké riziko obcházení regulativů a neoprávněné umísťování staveb umožňujících bydlení, se tak zamezuje riziku nekoordinované a příliš intenzivní zástavby v nivě Berounky. Tím se ochraňuje primární hydrologická funkce nivy řeky a zároveň se omezuje riziko škod způsobené případnými povodněmi.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Změna č. 3B ÚP Černošice nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy v záplavovém území. U zastavitelných ploch vymezených již platným ÚP Černošice v záplavovém území v Dolních Mokropsech snižuje Změna č. 3B ÚP Černošice intenzitu jejich možného zastavění, a to přeřazením z ploch pro sport a rekreaci (OS/Z) do ploch pro soukromé zahrady či do ploch smíšených nezastavěného území s omezenou možností zastavění i podílem zpevněných ploch.

U zastavitelných ploch u ulice Radotínská vymezených v záplavovém území již platným ÚP Černošice je upravena funkční i prostorová regulace, která oproti stávající regulaci nepředstavuje zhoršení rizik souvisejících s povodněmi.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Změna č. 3B ÚP Černošice doplňuje strukturu veřejných prostranství jednou plochou smíšenou nezastavěného území (ZN/Z), která umožňuje vytvoření přírodního parku s možností extenzivní rekreace. Rozvoj tohoto parku může dílčím způsobem zvýšit kvalitu obytného prostředí města.

Úprava regulace ploch podél ulice Radotínská směřuje k rozvoji kvalitního městského prostoru v této části města, který by měl představovat důstojnou vstupní bránu do města.

## B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotné město Černošice.

## B.1.3. Specifické oblasti

Město Černošice se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotné město Černošice. Změna č. 3B nicméně upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech tak, aby ochránila primárně hydrologické funkce nivy Berounky (viz odůvodnění priority PÚR číslo 25 ↑).

## B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování nejsou k tomuto záměru v PÚR ČR formulovány. Tento koridor je Změnou č. 3B ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změn č. 3B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

Na území města Černošice nezasahuje žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

## B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území města Černošice neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Území města Černošice se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

## B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území města Černošice se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

## B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Černošice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Černošice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území města Černošice.

Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 7. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro zásobování vodou v oblasti Voticka a Benešovska, tedy mimo území města Černošice.

Změna č. 3B ÚP Černošice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Černošice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 3B ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 3B ÚP Černošice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1., 2. a 7. aktualizace vyplývají pro řešení ÚP Černošice následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

### B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

#### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Změna č. 3B ÚP Černošice byla zpracována na základě 2 požadavků města. Tyto požadavky se týkaly komplexních úprav využití území sportovních ploch v Dolních Mokropsech a dále úprav ploch podél ulice Radotínská při vjezdu do města od severovýchodu.

Požadavek týkající se kompletního přeřešení režimu zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) v Dolních Mokropsech, vymezených poněkud nevhodně v platném ÚP Černošice, se vztahuje vůči citované prioritě PÚR ČR tak, že zamezuje riziku nekoordinované a příliš intenzivní zástavby v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území. Tím se ochraňuje primární hydrologická funkce nivy řeky a zároveň se omezuje riziko škod způsobené případnými povodněmi. V této lokalitě je provedeno převedení části ploch sportu (OS/Z) na plochy pro zahrádky a plochy smíšené nezastavěného území (ZS/Z a ZN/Z). Regulaativ ploch sportu (OS/Z) byl vedle toho upraven tak, aby zamezil nežádoucí intenzifikaci výstavby umístěním staveb umožňujících bydlení, byť tento svůj pravý účel mohou takové záměry zastírat za formálně nebytové využití. Těmito úpravami bylo docíleno vyváženého utlumení intenzity zástavby v daném území, neboť u sportovních a rekreačních areálů lze předpokládat větší areály s menší intenzitou zástavby než u staveb skrytě sloužících k bydlení či ubytování umístěných zpravidla na menších pozemcích. Zároveň bylo umožněno využití daného

území pro rekreaci obyvatel města. Tím se posiluje sociální soudržnost obyvatel a kvalita obytného prostředí města, zároveň se zvyšuje i rekreační potenciál jeho území.

Požadavek týkající se území u vjezdu do města u ulice Radotínská se vztahuje vůči citované prioritě ZÚR Středočeského kraje tak, že usměrňuje budoucí rozvoj této lokality s cílem celkové kultivace urbanistické struktury území a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice ve směru od Prahy od severovýchodu. Tato komplexní úprava regulace zástavby podél ulice Radotínská tak směřuje k žádoucímu rozvoji urbanistické struktury severovýchodní části města, zvláště pak k doplnění o obslužnou komerční zónu na příjezdu do města, jejíž urbanistická struktura bude odpovídat celkové image města jako města s kvalitním obytným prostředím a hodnotnou architekturou staveb. Doplnění obslužné komerční zóny zároveň omezí dojíždění obyvatel za službami ven z města a posílí tak sociální soudržnost obyvatel města.

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

*c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice obsahuje úpravy regulace ploch, které vedou k usměrnění budoucí výstavby ve vybraných lokalitách města (podél ulice Radotínská a v Dolních Mokropsech) s primárním cílem vytvoření podmínek pro vznik kvalitních městských struktur – ať už v podobě území s vyváženým poměrem ploch pro sport a pro individuální rekreaci v Dolních Mokropsech či vytvoření obslužné komerční zóny jakožto důstojné vstupní brány do města podél ulice Radotínská (podrobně viz priorita č. 01 výše).

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

*a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;*

*b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

*c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*

*- poznávací a kongresové turistiky,*

*- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*

*- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*

*- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*

*- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

*d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)*

*(...)*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Ad a) Viz vyhodnocení priority č. 06 výše.

Ad b) V rámci Změny č. 3B ÚP Černošice nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. Byly provedeny toliko úpravy regulace převážně v zastavitelných plochách vymezených již v platném ÚP Černošice. Komplexní úpravy využití dosud nezastavěných proluk v Dolních Mokropsech a podél ulice Radotínská směřují k racionálnímu využití ploch, které je žádoucí z pohledu potřeb města. Tím Změna č. 3B ÚP Černošice napomáhá efektivnímu využití zastavěného území města.

Ad c) Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, kde část zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) přefazuje do ploch pro zahrádky (ZS/Z), popř. pro přírodní park pro



extenzivní rekreaci (ZN/Z). Tímto je rozvíjena především funkce individuální rekreace a také nepobytové každodenní rekreace obyvatel města.

Ad d) Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje regulaci ploch v lokalitě vstupu do města podél ulice Radotínská ve směru od Prahy od severovýchodu. Využití se mění z převažujících ploch pro výrobu a skladování na plochy pro komerční (popř. i veřejné) občanské vybavení, případně drobnou nerušící výrobu s vyšší přidanou hodnotou na jednotku plochy. Vzhledem k primární obytné funkci města bylo žádoucí ekonomické aktivity odehrávající se na území města zúžit především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako je obchod, služby, administrativa, drobná řemeslná činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů apod. Je nepochybně žádoucí a přínosné, aby se na území města Černošice rozvíjely i ekonomické aktivity a vznikala zde pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v nejvyspělejších evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy. Tyto ekonomické aktivity mají zpravidla i vyšší přidanou hodnotu než aktivity provozované v plochách pro výrobu.

### B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 3B ÚP Černošice týkají následujících:

*(11) e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;*

#### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Mimo jiné i z důvodu, že město Černošice neleží na kapacitní silnici, byl upraven režim ploch u ulice Radotínská, a to změnou z ploch pro výrobu a skladování (VN/Z) na plochy komerčního občanského vybavení (OK/Z). Rozvoj intenzivních výrobních aktivit byl vyhodnocen jako příliš zatěžující pro kapacitně omezenou silnici II. třídy, která by tyto plochy obsluhovala.

*(11) k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*

#### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, kde část zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) přechází do ploch pro zahrádky (ZS/Z), popř. pro přírodní park pro extenzivní rekreaci (ZN/Z). Tímto je rozvíjena především funkce individuální rekreace a také nepobytové každodenní rekreace obyvatel města.

*(11) m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;*

#### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Dílicí úpravy regulace ploch převážně v zastavěném území města prováděné ve Změně č. 3B ÚP Černošice nevyvolávají potřebu koordinace s hl. m. Prahou.

### B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Město Černošice se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotné město Černošice. Tato specifická oblast doposud není v ZÚR SČK zpřesněna. Změna č. 3B nicméně upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech tak, aby ochránila hydrologické funkce nivy Berounky (viz odůvodnění priority PÚR č. 25 ↑).

Město Černošice není součástí žádné specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

#### B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování nejsou k tomuto záměru v PÚR ČR formulovány. Tento koridor je Změnou č. 3B ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změn č. 3B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

#### B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

##### *Přírodní hodnoty území kraje:*

Změna č. 3B ÚP Černošice rozvoj území de facto stabilizuje, zastavěné území města není novými zastavitelnými plochami dále rozšiřováno. Přírodní hodnoty tak nejsou Změnou č. 3B ÚP Černošice ovlivněny.

##### *Kulturní hodnoty území kraje:*

Na území města Černošice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

##### *Civilizační hodnoty území kraje:*

Na území města Černošic se nacházejí následující civilizační hodnoty vymezené v ZÚR SČK:

##### 1. Centrum sídelní struktury

V rámci vymezení center osídlení jsou Černošice zařazeny mezi nižší centra ostatní. Na tato centra se vztahují následující zásady a úkoly pro územní plánování:

(78) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*
- b) rozvíjet bydlení pro posílení, resp. udržení populačního potenciálu města (Sedlčany, Český Brod, Lysá nad Labem, Votice, Zruč nad Sázavou);*
- c) rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území;*
- d) koordinovat rozvoj blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov;*
- e) zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, zejména rozvíjejících se měst Jesenice, **Černošice**, Odolena Voda a Úvaly;*
- f) chránit kulturní a přírodní hodnoty území;*

##### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice se týká především písm. a) a c), a to úpravou režimu využití a prostorového uspořádání ploch podél ulice Radotínská u vjezdu do města ze směru od Prahy. Nově je zde vymezena obslužná zóna komerčního, případně i veřejného občanského vybavení, která bude sloužit jak obyvatelům města Černošice, tak bude obsluhovat i jeho spádové území. S požadavkem pod písm. c) do určité míry souvisí i úpravy regulace ploch sportu v Dolních Mokropsech (OS/Z). Tyto úpravy zamezují umístování staveb formálně povolovaných pro nebytové využití, avšak zastírajících svůj pravý účel, kterým je bydlení. Tím je posíleno naplňování primární urbanistické koncepce stanovené v tomto území, která směřuje k rozvoji výhradně sportovních a rekreačních areálů určených pro veřejnost. Tyto areály mohou zároveň posilovat ekonomickou funkci území města a vytvářet na území města nová pracovní místa ve službách obyvatelstvu.

Dále je pro Změnu č. 3B ÚP Černošice relevantní písm. e), neboť je touto změnou upravena regulace ploch u ulice Radotínská s cílem rozvoje důstojné vstupní brány do města s kvalitní architekturou staveb.

(79) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;*
- b) vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;*
- c) koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.*

**Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice se týká pouze písm. a), přičemž toto téma je vyhodnoceno výše pod bodem (78). Ve vztahu k písm. c) lze konstatovat, že dílčí úpravy regulace ploch převážně v zastavěném území města prováděné ve Změně č. 3B ÚP Černošice nevyvolávají potřebu koordinace s územím sousedních obcí.

**2. Železniční trať celostátních drah: Praha – Plzeň**

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování nejsou k tomuto záměru v PÚR ČR formulovány. Tento koridor je Změnou č. 3B ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změně č. 3B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

**B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny**

Předmět změny č. 3B ÚP Černošice se netýká cílových charakteristik krajiny vymezených v ZÚR SČK.

**B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování nejsou k tomuto záměru v PÚR ČR formulovány. Tento koridor je Změnou č. 3B ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změně č. 3B ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

**B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území****B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona**

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

**Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice byla zpracována na základě 2 požadavků města. Tyto požadavky se týkaly komplexních úprav využití území sportovních ploch v Dolních Mokropsech a dále úprav ploch podél ulice Radotínská při vjezdu do města od severovýchodu.

Požadavek týkající se kompletního přeřešení režimu zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) v Dolních Mokropsech, vymezených poněkud nevhodně v platném ÚP Černošice, se vztahuje vůči citované prioritě PÚR ČR tak, že zamezuje riziku nekoordinované a příliš intenzivní zástavby v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území. Tím se ochraňuje primární hydrologická funkce nivy řeky a zároveň se omezuje riziko škod způsobené případnými povodněmi. V této lokalitě je provedeno převedení části ploch sportu (OS/Z) na plochy pro zahrádky a plochy smíšené nezastavěného území (ZS/Z a ZN/Z). Regulativ ploch sportu (OS/Z) byl vedle toho upraven tak, aby zamezil nežádoucí intenzifikaci výstavby umístováním staveb umožňujících bydlení, byť tento svůj pravý účel mohou takové záměry zastírat za formálně nebytové využití. Těmito úpravami bylo docíleno vyváženého utlumení intenzity zástavby v daném území, a zároveň bylo umožněno jeho využití pro rekreaci obyvatel města. Tím se posiluje sociální soudržnost obyvatel a kvalita obytného prostředí města, zároveň se zvyšuje i rekreační potenciál jeho území.

Požadavek týkající se území u vjezdu do města u ulice Radotínská se vztahuje vůči citovanému cíli územního plánování tak, že usměrňuje budoucí rozvoj této lokality s cílem celkové kultivace urbanistické struktury území a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice ve směru od Prahy od severovýchodu. Tato komplexní úprava regulace zástavby podél

ulice Radotínská tak směřuje k žádoucímu rozvoji urbanistické struktury severovýchodní části města, zvláště pak k doplnění o obslužnou komerční zónu na příjezdu do města, jejíž urbanistická struktura bude odpovídat celkové image města jako města s kvalitním obytným prostředím a hodnotnou architekturou staveb. Doplnění obslužné komerční zóny zároveň omezí dojíždění obyvatel za službami ven z města a posílí tak sociální soudržnost obyvatel města.

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Přeřešení režimu a regulace dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, jakož i změna navrhovaného využití a prostorového uspořádání zástavby podél ulice Radotínská, byly provedeny komplexně, na základě detailního terénního průzkumu a podrobné analýzy řešených území, na základě rešerše existujících podkladů a vyhodnocení vazeb mezi řešeným územím a jeho okolím. Detailně jsou analýzy a rešerše vedoucí k výslednému řešení popsány v kapitole G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* tohoto odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice. ↓

*(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Veřejné zájmy byly v případě této změny reprezentovány především požadavky vedení města, které formulovalo požadavky týkající se komplexních úprav využití dosud nezastavěných zastavitelných ploch sportovních a rekreačních v Dolních Mokropsech a ploch podél vjezdu do města u ulice Radotínská. Při naplňování těchto požadavků bylo zvoleno řešení, které zasahuje do práv vlastníků dotčených pozemků přiměřeně, důvodně, přičemž toto řešení bylo navrženo i při zohlednění současného stavu využití dotčených pozemků.

*(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

V rámci Změny č. 3B nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. Byly provedeny úpravy regulace převážně v zastavitelných plochách, které byly nicméně vymezeny již v platném ÚP Černošice. Komplexní úpravy zastavitelných ploch sportu a rekreace v Dolních Mokropsech a ploch výroby a skladování u ulice Radotínská směřují k racionálnímu využití ploch, které je žádoucí z pohledu potřeb města. Tím Změna č. 3B napomáhá efektivnímu využití zastavěného území města.

*(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Změna č. 3B ÚP Černošice neupravuje regulaci ploch v nezastavěném území.

*(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

### Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:

Netýká se území města Černošice; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

## B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 3B ÚP Černošice s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) *Úkolem územního plánování je zejména*

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Hodnoty byly shledány především v kvalitě obytného prostředí města, přičemž tato hodnota byla posílena vyvážením funkce sportu a individuální rekreace v Dolních Mokropsech a úpravou regulace ploch u ulice Radotínská.

Kompletním přeřešením režimu zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) v Dolních Mokropsech, vymezených poněkud nevhodně v platném ÚP Černošice, je navíc posílena ochrana primární hydrologická funkce nivy řeky Berounky, a to zamezením riziku nekoordinované a příliš intenzivní zástavby v údolní nivě řeky Berounky.

b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Koncepce rozvoje území nebyla touto změnou měněna. Jen částečně byla upravena urbanistická koncepce, a to komplexní úpravou režimu ploch vymezených v platném ÚP Černošice jako ploch pro sport a rekreaci v Dolních Mokropsech a komplexní úpravou regulace ploch podél ulice Radotínská u vjezdu do města od Prahy.

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Přeřešení režimu a regulace dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, jakož i změna navrhovaného využití a prostorového uspořádání zástavby podél ulice Radotínská, byly provedeny komplexně, na základě detailního terénního průzkumu a podrobné analýzy řešených území, na základě rešerše existujících podkladů a vyhodnocení vazeb mezi řešeným územím a jeho okolím. Detailně jsou analýzy a rešerše vedoucí k výslednému řešení popsány v kapitole G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* tohoto odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice. ↓

d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B požadavek splňuje. Změnou č. 3B byla provedena komplexní úprava regulace území u vjezdu do města u ulice Radotínská, a to tím způsobem, že usměrňuje budoucí rozvoj této lokality s cílem celkové kultivace urbanistické struktury území a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice. Tato úprava regulace lokality tak směřuje k žádoucímu rozvoji urbanistické struktury města, kdy bude území města doplněno o obslužnou komerční zónu na příjezdu do města, jejíž urbanistická struktura bude odpovídat celkové image města jako města s kvalitním obytným prostředím a hodnotnou architekturou staveb.

e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Viz výše, ustanovení pod písm. d). ↑

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Využití tohoto institutu nebylo v podnětu na Změnu č. 3B ÚP Černošice obsaženo a jeho potřeba nevyplývala ani v rámci zpracování změny.

g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje režim dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, kde část zastavitelných ploch sportu a rekreace (OS/Z) přechází do ploch pro zahrádky (ZS/Z), popř. pro přírodní park pro extenzivní rekreaci (ZN/Z). Regulativ ploch sportu (OS/Z) byl vedle toho upraven tak, aby zamezil nežádoucí intenzifikaci výstavby umístováním staveb umožňujících bydlení, byť tento svůj pravý účel mohou takové záměry zastírat za formálně

nebytové využití. Tímto Změna č. 3B ÚP Černošice snižuje možnou intenzitu zastavění i podíl zpevněných ploch v tomto území, neboť u sportovních a rekreačních areálů lze předpokládat větší areály s menší intenzitou zástavby než u staveb skrytě sloužících k bydlení či ubytování umístěných zpravidla na menších pozemcích. Zároveň bylo celkem 42 346 m<sup>2</sup> ploch pro sport (OS/Z) navrženo na převedení do ploch s jiným způsobem využití se stanovenou výrazně menší přípustnou intenzitou zastavění. Konkrétně 19 572 m<sup>2</sup> bylo navrženo na převedení na plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z), 22 472 m<sup>2</sup> na plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) a 302 m<sup>2</sup> na plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH). Oproti sportovním plochám vymezených v původním rozsahu a regulativem umožňujícím větší intenzitu zástavby, u kterých navíc v rezidenčně atraktivním území města existovalo vysoké riziko obcházení regulativů a neoprávněné umísťování staveb umožňujících bydlení, se tak zamezuje riziku nekoordinované a příliš intenzivní zástavby v nivě Berounky. Tím se ochraňuje primární hydrologická funkce nivy řeky a zároveň se omezuje riziko škod způsobené případnými povodněmi.

*h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice upravuje regulaci ploch v lokalitě vstupu do města podél ulice Radotínská. Využití se mění z převažujících ploch pro výrobu a skladování na plochy pro komerční (popř. i veřejné) občanské vybavení, případně drobnou nerušící výrobu s vyšší přidanou hodnotou na jednotku plochy. Vzhledem k primárně obytné funkci města bylo ekonomické aktivity odehrávající se na jeho území žádoucí zúžit především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako je obchod, služby, administrativa, drobná řemeslná činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů apod. Je nepochybně žádoucí a přínosné, aby se na území města Černošice rozvíjely i ekonomické aktivity a vznikala zde pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v nejvyspělejších evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy. Tyto ekonomické aktivity mají zpravidla i vyšší přidanou hodnotu než aktivity provozované v plochách pro výrobu.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Kvalita obytného prostředí města byla Změnou č. 3B ÚP Černošice dále posílena vyvážením funkce sportu a individuální rekreace v Dolních Mokropsech a úpravou regulace ploch u ulice Radotínská.

*j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Úpravy provedené Změnou č. 3B ÚP Černošice nemají dopady na efektivitu vynakládání veřejných prostředků na změny v území.

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 3B ÚP Černošice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

*l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

V rámci řešení Změny č. 3B ÚP Černošice nevyplývaly požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

*m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Předmětem řešení Změny č. 3B ÚP Černošice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

**Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

**Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Při pořizování a zpracování Změny č. 3B ÚP Černošice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 3B ÚP Černošice je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., právník, specialista na stavební právo a regulaci v územním plánování.

*(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

**Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Předmětem řešení Změny č. 3B ÚP Černošice nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 3B ÚP Černošice zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

### **B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

Změna č. 3B ÚP Černošice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 1 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 3B ÚP Černošice Městský úřad Černošice. Městský úřad Černošice je úřadem územního plánování příslušným k pořizování územně plánovací dokumentace obcí ve svém správním obvodu.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešení Změny č. 3B ÚP Černošice dotýká vybraných součástí územního plánu, zejména upravuje podmínky pro využití ploch a hranice plošného uspořádání.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 3B ÚP Černošice zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice ↑). Změna č. 3B ÚP Černošice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice ↑). Věcné řešení Změny č. 3B ÚP Černošice nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 3B ÚP Černošice nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 3B ÚP Černošice zpracována a pořízena pro vybrané části správního území města Černošice.

Změna č. 3B ÚP Černošice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 3B ÚP Černošice zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 3B ÚP Černošice bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

#### **B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je Změna č. 3B ÚP Černošice zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 5/2021.

Město Černošice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 3B ÚP Černošice textovou část (Změna č. 3B ÚP Černošice + odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice) a grafickou část (9 výkresů Změny č. 3B ÚP Černošice a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 3B ÚP Černošice. Obsah Změny č. 3B ÚP Černošice i obsah odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 3B ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 3B ÚP Černošice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury, výkres koncepce technické infrastruktury, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres koncepce krajiny. Textová část odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Zpracování výkresu širších vztahů nebylo v případě této změny smysluplné, neboť se netýkala žádných záležitostí nadmístního významu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 3B ÚP Černošice a odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice zpracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 3B ÚP Černošice, opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

#### **B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení Změna č. 3B ÚP Černošice vybrané části území řešené změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m<sup>2</sup>.

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 3B ÚP Černošice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 3B ÚP Černošice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 3B ÚP Černošice přebírá podrobnější členění ploch využitých v platném ÚP Černošice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 3B ÚP Černošice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství a navrhuje nová.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 3B ÚP Černošice zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž vychází ze struktury těchto podmínek využitých v platném ÚP Černošice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

#### **B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 3B ÚP Černošice byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícího zkrácený postup pořízení změny územního plánu projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 3B ÚP Černošice.



## B.5.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k veřejnému projednání

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice		nevyjádřili se	
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 01307/2021, 27.1.2021	v případě umístění chráněných venkovních prostorů (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny a zdravotní služby) v rámci ploch OK/Z je třeba zohlednit hluk ze železniční dopravy a dodržení hygienických limitů.	Do Návrhu bylo zapracováno.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, náměstí.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1	MD-9337/2021-910/2, 30.3.2021	Požadují doplnit OP se zákazem laserových zařízení - sektor B letiště Ruzyně	Do územního plánu již bylo zapracováno ve Změně č. 5.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10		nevyjádřili se	
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1		nevyjádřili se	
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 16593/2021 OŽP/Hru, 16.2.2021	bez připomínek	
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
8	Městský úřad Černošice, orgán státní památkové péče		nevyjádřili se	
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		nevyjádřili se	
10	Ministerstvo obrony, Tychonova 221/1, Praha 6	124479/2021- 1150-OÚZ- PHA,14.6.2021	Respektovat OP radaru SRE a doplnit odůvodnění o tuto informaci.	Do územního plánu již bylo zapracováno ve Změně č.5.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 36810/2021, 19.1.2021	bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2021/006 407-S, 13.1.2021	bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		nevyjádřili se	
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	004926/2021/ KUSK, 25.2.2021	<b>orgán ochrany přírody a krajiny</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ZPF</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán státní správy lesů</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>orgán ochrany ovzduší</b> Upozornění, že průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu.	Bez požadavku na řešení.
			<b>vodoprávní úřad</b> Využití lokalit zasahujících do aktivní zóny nesmí být v rozporu s § 67 vodního zákona.	Požadavek je respektován. V plochách zasahujících do aktivní zóny jsou uvedena omezení týkající se aktivní zóny
			V území mezi vymezenou aktivní zónou a stavbou na ochranu před povodněmi je možná pouze výstavba dopravní a technické infrastruktury a staveb a zařízení pro sport.	V řešeném území se takové území nenachází.
			<b>posouzení vlivů na životní prostředí</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>silniční správní úřad</b> nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			<b>odbor kultury a památkové péče</b> není příslušný	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7		nevyjádřili se	
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		nevyjádřili se	

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00	KRPS-8637- 1/ČJ-2021- 0100MN, 20.1.2021	bez připomínek	Bez požadavku na řešení.

### B.5.2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k opakovanému veřejnému projednání

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčková 174, Řevnice		nevyjádřili se	
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	S-KHSSC 57180/2022, 5.12.2022	souhlasí	
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		nevyjádřili se	
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500- odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10		nevyjádřili se	
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1	231153/2022 ze dne 10.11.2022	bez připomínek	
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	S- MUCE211652/202 2 OŽP/Bo, 23.11.2022	<b>Vodoprávní úřad</b> nevyjadřuje se <b>Orgán ochrany přírody</b> nemá připomínky <b>Orgán ochrany ovzduší</b> vydává Krajský úřad	

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
			<b>Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství</b>	
			nemá připomínky	
			<b>Orgán ochrany ZPF</b>	
			vydává Krajský úřad	
			<b>Orgán státní správy lesů</b>	
			vydává Krajský úřad	
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		nevyjádřili se	
8	Městský úřad Černošice, orgán státní památkové péče		nevyjádřili se	
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		nevyjádřili se	
10	Ministerstvo obran, Tychonova 221/1, Praha 6	145794/2022- 1322-OÚZ- PHA,10.11.2022	Respektovat OP radaru SRE a doplnit odůvodnění o tuto informaci.	Do územního plánu již bylo zpracováno ve Změně č. 5.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 102837/2022, 3.11.2022	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2022/139239- S, 27.10.2022	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		nevyjádřili se	

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		nevyjádřili se	
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		nevyjádřili se	
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		nevyjádřili se	
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	131751/2022/KUS K, 15.12.2022	<b>orgán ochrany přírody a krajiny</b> nemá připomínky <b>orgán ochrany ZPF</b> Souhlasí <b>orgán státní správy lesů</b> souhlasí <b>orgán ochrany ovzduší</b> Nemá připomínky <b>vodoprávní úřad</b> Využití lokalit zasahujících do aktivní zóny nesmí být v rozporu s § 67 vodního zákona. Upozorňuje na skutečnost, že podle § 17 odst.1 písm. c) vodního zákona je ke stavbám, terénním úpravám a těžbě nerostů v záplavovém území nutné vydání souhlasu vodoprávního úřadu. <b>silniční správní úřad</b> nemá připomínky <b>odbor kultury a památkové péče</b> není příslušný	Požadavek je respektován. V plochách zasahujících do aktivní zóny jsou uvedena omezení týkající se aktivní zóny Jedná se o procesní podmínku, která nemůže být uvedena ve výroku opatření obecné povahy. V územním plánu není uvedeno nic, co by uvedené ustanovení porušovalo.

č.	Název DO:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení a způsob řešení:
18	Ministerstvo vnitřní České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7		nevyjádřili se	
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha	213091/2022 ze dne 31.10.2022	nemá připomínek	
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00		nevyjádřili se	

## **C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Poživatel opatřením Spis. ZN.uup:38665/2019/Uš/Čer, č.j. MUCE 38682/2019 OUP z 7. 6. 2019 požádal o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Navrhovaný obsah Změny č. 3 ÚP Černošice byl:

1. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.
2. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.

Agentura ochrany přírody a krajiny vydala stanovisko č.j. SR/1378/SC/20192 z 28. 6. 2019 a Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko č.j. 081208/2019/KUSK z 9. 7. 2019, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny a jejím obsahu uvedeném v bodě č. 2 usnesením Z/07/2/2019 dne 11. 7. 2019.

Následně byl text bodu č. 1 změněn, proto poživatel opatřením Spis. ZN.uup:38665/2019/Uš/Čer, č.j. MUCE 48305/2019 OUP z 29. 7. 2019 znovu požádal o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Navrhovaný obsah Změny byl v bodě č. 1 změněn takto:

1. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich



případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Agentura ochrany přírody a krajiny vydala stanovisko č.j. SR/1378/SC/20192-4 z 30. 7. 2019 a Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko č.j. 104013/2019/KUSK z 14.8.2019, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o doplnění obsahu Změny o bod č. 1 usnesením Z/08/1/2019 dne 11. 9. 2019.

K již schváleným bodům obsahu Změny měl být přidán další bod, proto pořizovatel opatřením Spis. ZN.uup:38665/2019/Uš/Čer, č.j. MUCE 58825/2019 OUP z 17. 9. 2019 znovu požádal o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požádal o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

K již schválenému obsahu pořizované změny byl přidán další bod ve znění:

3. Navržení změny jižní části plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké na plochu bydlení tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 mohla být změněna na rodinný dům. Plocha občanského vybavení – sportu a rekreace bude zmenšena na cca 1500 m<sup>2</sup>. Úprava využití a podmínek prostorového uspořádání plochy bydlení BR-3 i plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké tak, aby podmínky odpovídaly stávajícím stavbám v lokalitě a aby bylo možné sportoviště doplnit o zázemí. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Agentura ochrany přírody a krajiny vydala stanovisko č.j. SR/1378/SC/20192-7 z 22. 9. 2019 a Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanovisko č.j. 124479/2019/KUSK z 17.10.2019, ve kterých vyloučili významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a nepožadovali posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o rozšíření obsahu Změny o bod č. 3 usnesením Z/09/4/2019 dne 24. 10. 2019.

Z výše uvedených důvodů **nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Černošice na udržitelný rozvoj území.**

K lokalitám měněným podle bodu č. 1 a 2 obsahu Změny byly podány námítky a připomínky, na základě kterých byl návrh upraven a bude muset být projednán na opakovaném veřejném projednání.

K lokalitě Na Vysoké měněné podle bodu č. 3 obsahu Změny byly podány námítky a připomínky, na základě kterých nebylo nutné návrh upravit. Tuto část Změny bylo možné dokončit samostatně a vydat.

Zastupitelstvu rozhodlo o rozdělení Změny č. 3 územního plánu Černošice na Změnu č. 3A (bod č. 3 obsahu Změny) a Změnu č. 3B (bod č. 1 a 2 obsahu Změny) usnesením Z/24/4/2021 z 20. 10. 2021.

Změna č. 3A byla vydána usnesením zastupitelstva č. Z/27/2/2022 ze dne 24. 2. 2022 a nabyla účinnosti 1. 4. 2022.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Změny 3B. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení námitek a připomínek k Návrhu projednávanému na veřejném projednání je uvedeno v kapitolách B.5, J a K tohoto odůvodnění. Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu Změny č. 3B. Protože na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě Návrhu Změny č. 3B ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, pořizovatel si vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR ve stanovisku č.j.: SR/1689/SC/2022-22 ze dne 17.8.2022 jako orgán ochrany přírody vyloučila významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Krajský úřad Středočeského kraje, ve svém stanovisku č.j.:0082714/2022/KUSK ze dne 5.9.2022 jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, Krajský úřad Středočeského kraje nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů Změny 3B ÚP Černošice na životní prostředí. **Z výše uvedených důvodů nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny 3B ÚP Černošice na udržitelný rozvoj území.**

## **D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **D.1. Vyhodnocení splnění požadavků Podnětu na pořízení Změny č. 3 ÚP Černošice zkráceným postupem**

O pořízení změny rozhodovalo zastupitelstvo obce dle § 55a odst. 2 stavebního zákona z vlastního podnětu, proto pořizovatel zajistil stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona před rozhodnutím obce o pořízení změny.

Zastupitelstvo města Černošice rozhodlo o pořízení Změny a jejím obsahu uvedeném v bodě č. 2 usnesením Z/07/2/2019 dne 11. 7. 2019. Navrhovaný obsah Změny byl:

1. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.
2. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.

Následně byl text bodu č. 1 změněn takto:

1. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Zastupitelstvo rozhodlo o doplnění obsahu Změny o bod č. 1 usnesením Z/08/1/2019 dne 11. 9. 2019.

K již schválenému obsahu pořizované Změny byl přidán další bod ve znění:

3. Navržením změny jižní části plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké na plochu bydlení tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 mohla být změněna na rodinný dům. Plocha občanského vybavení – sportu a rekreace bude zmenšena na cca 1500 m<sup>2</sup>. Úprava využití a podmínek prostorového uspořádání plochy bydlení BR-3 i plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké tak, aby podmínky odpovídaly stávajícím stavbám v lokalitě a aby bylo možné sportoviště doplnit o zázemí. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Zastupitelstvo rozhodlo o rozšíření obsahu Změny o bod č. 3 usnesením Z/09/4/2019 dne 24. 10. 2019.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Černošice byla tato dokumentace rozdělena na Změnu č. 3A a Změnu č. 3B. Změna č. 3A následně obsahovala pouze řešení bodu č. 3 ze schváleného podnětu. Změna č. 3B obsahovala řešení bodů 1. a 2. Zastupitelstvu rozhodlo o rozdělení Změny č. 3 územního plánu Černošice na Změnu č. 3A (bod č. 3 obsahu Změny) a Změnu č. 3B (bod č. 1 a 2 obsahu Změny) usnesením Z/24/4/2021 z 20. 10. 2021.

V následujícím vyhodnocení splnění požadavků obsažených v podnětu na pořízení Změny č. 3 ÚP Černošice je tak vyhodnoceno naplnění pouze požadavků pod body 1. a 2. (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků na řešení Změny č. 3B ÚP Černošice je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem podnětu:

*1. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou č. 3B ÚP Černošice byla provedena komplexní úprava regulace území u vjezdu do města podél ulice Radotínská, a to tím způsobem, že usměrňuje budoucí rozvoj této lokality s cílem celkové kultivace urbanistické struktury území a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice. Tato úprava regulace lokality tak směřuje k žádoucímu rozvoji urbanistické struktury města, kdy bude území města doplněno o obslužnou komerční zónu na příjezdu do města, jejíž urbanistická struktura bude odpovídat celkové image města jako města s kvalitním obytným prostředím a hodnotnou architekturou staveb. Detailně je tato komplexní úprava odůvodněna v kap. G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení*, podkapitola c) *urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*, konkrétně pod bodem 1. *Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice)*. ↓

*2. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.*

#### **Plnění v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice:**

Změna č. 3B ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou č. 3B ÚP Černošice bylo provedeno komplexní prověření ploch vymezených v platném ÚP Černošice pro sport a rekreaci v záplavovém území (OS/Z), a na základě tohoto prověření byly vybrané plochy OS/Z, popř. jejich části převedeny na vhodnější typy ploch. Plochy již nyní užívané pro zahrádkaření, popř. plochy, u kterých by bylo zahrádkaření vhodným typem využití, byly zařazeny do ploch ZS/Z: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území. Jedna plocha byla zařazena do plochy ZN/Z: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území. Tato plocha se nachází v aktivní zóně záplavového území a její současný stav nejlépe odpovídá do budoucna rozvoji extenzivních rekreačních aktivit na nebezpečných plochách. Určitá část ploch OS/Z byla ponechána ve stávajícím režimu, jak z důvodu jejich současného stavu, tak z důvodu uplatněných námitek v rámci veřejného projednání, ve kterých majitelé pozemků v těchto plochách deklarovali zájem předmětné plochy do budoucna využít pro rozvoj sportovních aktivit (detailně viz níže kapitola J.1. *Rozhodnutí o námítkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona*). Regulativ ploch sportu (OS/Z) byl vedle toho upraven tak, aby zamezil nežádoucí intenzifikaci výstavby umístováním staveb umožňujících bydlení.

Detailně je komplexní úprava území v Dolních Mokropsech odůvodněna v kap. G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení*, část c) *urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*, konkrétně pod bodem 5. *Systém sídelní zeleně*. ↓

## **D.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Nebyl uplatněn postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona.

## **E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Řešení Změny č. 3B ÚP Černošice nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územími ani s územními plány sousedních obcí.

**F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU,  
KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO  
ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA),  
S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 3B ÚP Černošice nevymezuje žádné záměry nadmístního významu. Stejně tak nevymezuje žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

## G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### a) vymezení zastavěného území<sup>2</sup>

*Nemění se.*

#### Odůvodnění:

Zastavěné území je v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice aktualizováno v rozsahu území řešeného touto změnou ke shodnému datu (31. 5. 2021), k němuž bylo na zbylém území města (mimo území řešené Změnou č. 3B ÚP Černošice) aktualizované zastavěné území v rámci Změny č. 4 ÚP Černošice, která byla vydaná 24. 2. 2022 a která nabyla účinnosti 1. 4. 2022.

Podkladem pro zpracování Změny č. 3B ÚP Černošice je dokumentace Úplného znění ÚP Černošice po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 4 a 5, v rámci něhož je již zapracována aktualizace zastavěného území provedená ve Změně č. 4 ÚP Černošice právě k datu 31. 5. 2021. Proto se v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice v textové části nemění datum aktualizace zastavěného území, avšak v grafické části je hranice zastavěného území aktualizována.

Aktualizace zastavěného území provedená v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice se týkala pozemků, které byly zařazeny do plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z) a které jsou pod společným oplocením se sousedními pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci nebo se stavbami rodinných domů. Výkresové části odpovídá textová část, kde je uvedeno, že se hranice zastavěného území vymezuje a aktualizuje k 31. 5. 2021. Takto byla kapitola a) textu ÚP Černošice formulována již před vydáním Změny č. 3B ÚP Černošice, z toho důvodu jí není třeba měnit, byť byla aktualizace zastavěného území v grafické části dokumentace Změny č. 3B ÚP Černošice provedena.

### b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní hodnoty města Černošice jsou spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berounky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti.

Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfologicky členitějším terénu, obsahuje pro původní Černošice typickou zástavbu hodnotnými vilami a rodinnými domy na velkých pozemcích se vzrostlou zelení, využívající, zejména ve vyšších polohách, významné dálkové rozhledy. Zástavba je situována ve spodní části svahu zalesněného hřebene, který vystupuje vysoko nad zástavbu. Tento základní fenomén sídla je potřeba zachovat a ochraňovat.

Charakter a hodnoty sídla podtrhuje přítomnost významné české řeky, která je druhým krajinným fenoménem určujícím jeho vlastnosti. Tento krajinný prvek je potřeba vhodnými regulativy ochránit, a to včetně pobřežního pásu zeleně, a tam, kde tento pás není založen, podpořit jeho vznik. Typickým, byť kontroverzním rysem sídla, jsou chatové osady v blízkosti řeky, jejichž další rozšiřování, jakož i přístavbu nebo nástavbu jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci v kontaktu s vodním tokem a na exponovaných stráních je vhodné omezit.

---

<sup>2</sup> Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno vepsáním odůvodnění jednotlivých měněných částí textu Změny č. 3B ÚP Černošice vždy písmem *Calibri – kurzíva modře* přímo u příslušných měněných částí textu s vyznačením měněných částí oproti textu platného ÚP Černošice, přičemž text Změny č. 3B ÚP Černošice s vyznačením měněných částí je zpracován způsobem jako u změny textu zákona, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚP Černošice je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním fontu Times New Roman velikosti 11 b. Zároveň je zachováno číslování kapitol a formátování, shodně s textovou částí platného ÚP Černošice.

Vzhledem k tomu, že Změna č. 3B ÚP Černošice se týká pouze vybraných částí textu ÚP Černošice, je textová část Změny č. 3B ÚP Černošice vyhotovena pouze v rozsahu těchto částí textu, u nichž se mění jejich znění. Znění všech ostatních částí textu ÚP Černošice, jakož i všechny názvy kapitol textu ÚP Černošice, zůstávají beze změny.

V případě, že v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice dochází k úpravě pouze v grafické části a text se přitom nemění, je odůvodnění měněné části grafické části uvedeno u odpovídající neměněné části textu.

Koncepce rozvoje sídla je založena na ochraně a rozvoji uvedených hodnot takto:

Zastavitelné plochy nebudou podstatně rozšiřovány, a to s ohledem na rozsah stávající zastavěnosti sídla vůči velikosti katastru a vyváženosti všech funkcí pro udržitelný rozvoj sídla. V zastavěném území sídla již není dostatek vhodných ploch pro rozšiřování veřejné infrastruktury. Stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch bude sledována ochrana historicky vzniklých urbanistických a architektonických hodnot území.

Kvalita bydlení bude podpořena rozvojem vybavenosti, zejména školství, kultury, sportu, obchodu a služeb, včetně zdravotnictví a sociální péče.

V sídle se, s ohledem na jeho celkovou koncepci, deklaruje vznik a rozvoj tří místních center navržených pro situování vybavenosti uspokojující výhledový počet obyvatel sídla a jeho spádové oblasti.

Koncepce sídla bude v plochách ~~výroby a skladování~~, občanského vybavení – komerční vybavení, v plochách smíšených obytných (centra) i v některých plochách obytných, zejména s ohledem na potřebu zvýšení počtu pracovních příležitostí a snížení dojíždění za prací (snížení dopravních pohybů), směřovat ke zvýšení počtu pracovních příležitostí. Kvalita bydlení je podpořena zvýšením průchodnosti (propustnosti) území, zejména pro pěší a cyklisty, současně s tím bude sledováno zvýšení zájmu o turistické aktivity a jejich přínos.

Rozvoj hodnot sídla je sledován návrhem dalších mostních propojení levého a pravého břehu řeky Berounky, která je dnes významnou prostorovou bariérou.

Ochrana výše uvedených hodnot je zajištěna rovněž návrhem protihlukových opatření na železničním koridoru, která však nebudou řešena výstavbou výhradně protihlukových stěn. Snížení bariérového efektu, který způsobuje železnice i odstranění rizik jejího střetu s ostatními druhy dopravy je řešeno vzájemným mimoúrovňovým křížením. Železnice je uvažována jako prostředek příměstské hromadné dopravy.

Ochrana hodnot je sledována také návrhem územní rezervy pro silnici II/115 vedenou tunelem a mimo záplavová území (směrem ku Praze s koordinovaným napojením na obchvat Radotína dle územního plánu Prahy a se zapojením této silnice do I/4 Strakonické). Do doby případné realizace tunelu, pokud bude veškerá doprava z oblasti Poberouní procházet po silnici II/115 středem sídla, bude ochrana hodnot sídla spočívat v maximální možné eliminaci negativních vlivů průjezdné automobilové dopravy. Ochrana proti hluku podél komunikací bude zajištěna umožněním výstavby plných oplocení pozemků, plynulost dopravy bude zajištěna situováním světelně řízených křižovatek a přechodů, okružních křižovatek a vybudováním podjezdu v severní části sídla, nahrazujícího stávající železniční přejezd.

Kvalita bydlení bude podpořena umožněním krátkodobé rekreace v přírodě. U stávajících polností bude při zachování úrodných půdních vrstev územním plánem umožněno jejich alternativní nezemědělské využití (vznik přírodních ploch nízké zeleně s možností využití pro rekreaci a kondiční sport). Současně koncepce usiluje o potřebné rozšíření ploch zeleně, včetně ploch územního systému ekologické stability.

Kvalita a rozvoj hodnot sídla budou podpořeny stabilizováním ploch veřejné zeleně v zastavěných plochách a ploch krajinné zeleně v nezastavěném území. Významnými krajinnými kompozičními motivy zeleně, zvyšujícími hodnotu obce, bude zejména zeleň v pásu podél vodních toků a zeleň vystupující na pozadí zástavby, tvořící významnou prostorovou kulisu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní příznivý charakter zástavby - jako zahradního příměstského sídla výjimečné kvality a malebnosti nejstarších oblastí. Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. V celkovém pojetí se navrhuje doplnit stávající funkční strukturu sídla tak, aby byla komplexní a sídlo soběstačné.

#### Odůvodnění:

*Navrženou změnou využití ploch okolo ulice Radotínská na severovýchodním okraji města z ploch VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území, jsou v ÚP Černošice zcela vyloučeny jakékoliv plochy pro výrobu a skladování ve smyslu § 11 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Rozvoj ekonomického potenciálu obce je tak kompletně usměrněn především do ploch smíšených obytných s širšími možnostmi pro umístování provozoven obchodu a služeb, do ploch občanského vybavení (komerčního, sportu) s omezenou možností provozu nerušících výrobních aktivit, popř. doplňkově do ploch obytných, kde jsou taktéž připuštěny nerušící komerční aktivity typu obchodu a služeb. Konkrétní odůvodnění změny využití ploch VN/Z u ulice Radotínská je obsaženo v odůvodnění regulativů nového typu ploch OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území, je provedeno v rámci odůvodnění kapitoly f) níže.*

## c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Město Černošice, obec s rozšířenou působností, je součástí pražského regionu se silnými vazbami na sousední Prahu. Zároveň je součástí mikroregionu Karlštejsko a regionu Dolní Berounka, je spádovou obcí pro některé okolní obce, které využívají jeho veřejnou infrastrukturu a zejména možnost přestupu na vlak. Černošice jsou také vyhledávanou destinací pro krátkodobou turistiku všeho druhu a pro rodinnou rekreaci. Velká část obyvatel v produktivním věku dojíždí za prací do sousední Prahy.

Východisky pro urbanistickou koncepci jsou:

- výrazná krajinná konfigurace na jihovýchodních svazích údolí Berounky s návětrnou polohou vzhledem k pražské aglomeraci
- blízkost města Prahy
- dobrá dostupnost železniční i automobilovou dopravou
- charakter rezidenčního zahradního města
- město i okolní příroda vhodné k rekreaci
- kvalitní zástavba
- řeka Berounka a lesní masivy vystupující nad městem jakožto významný fenomén místa

Negativní vlivy na rozvoj území má vedení dopravy do oblasti dolního Poberouní přes centrální část obce a dále skutečnost, že zejména školní, zdravotní, veřejná tělovýchovná a obchodní zařízení neodpovídají kapacitami a vybavením současným požadavkům. Nevyhovující je i stávající zástavba zasahující až ke břehu řeky v záplavovém území. Územní plán navrhuje odstranění nebo alespoň zmírnění těchto negativ formou stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Urbanistická koncepce bude vycházet z výše uvedených hodnot, bude je zachovávat, rozvíjet a vhodně doplňovat. Bude profilovat město tak, aby si podrželo svoji životaschopnost a umožnilo vyvážený rozvoj všech složek s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.

Město nemělo vývoj obvyklý u jiných historicky vzniklých českých měst. Nevzniklo z jednoho krystalizačního jádra, ani jako správní těžiště okolního prostoru, ale postupným spojením několika samostatných obcí. Nemá klasický centrální prostor typu náměstí s radnicí, kostelem, tržištěm, kašnou. Navrhuje se proto takový prostor částečně nahradit novou výstavbou a přestavbou ve smíšené ploše v místě centra Karlštejská, zejména v souvislosti s výstavbou nové radnice a infrastrukturou dopravního uzlu.

### Shrnutí základních principů pro rozvoj města:

- zachovat a podpořit zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou rodinnými domy
- zástavbou volných ploch doplnit urbanistickou strukturu obce při zachování či respektování místního genia loci
- charakter zástavby regulovat funkčním a prostorovým uspořádáním – zejména doplněním chybějící veřejné vybavenosti, výškou zástavby, velikostí parcel a stavebních objemů
- chránit stávající charakter zástavby zahradního města
- regulovat vhodně vznik podnikatelských provozoven, nejen plánovaným budováním lokálních center, ale umožněním drobné malovýroby a služeb v místech přirozených těžisek výstavby a dopravních os
- vymezením ploch podpořit rozvoj školství v kapacitách potřebných pro výsledný počet obyvatel
- vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla
- umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení hybnosti za prací (snížení vzdálenosti bydliště – pracoviště)
- novou organizací dopravy sledovat omezení negativních vlivů, zejména vlivu průjezdné dopravy na funkci sídla a životní prostředí
- doplněním technické infrastruktury zajistit zásobování pitnou vodou, odkanalizování všech lokalit katastru, hospodaření s dešťovými vodami, vytápění ekologickými palivy
- parkovými úpravami a veřejnými prostory v zastavitelných plochách podpořit charakter Černošic jako zahradního města
- založit systém veřejných cest s výsadbou doprovodné zeleně tam, kde to technické podmínky dovolí



Rozsah zastavitelných ploch se podstatně nemění. Vyplňují území katastru vyjma severovýchodní části katastru, kde jsou dosud pozemky zemědělské půdy a vyjma pozemků určených pro funkci lesa, situovaných v severozápadní části katastru.

Zastavitelné plochy jsou reprezentovány plochami s rozdílným způsobem využití – plochami bydlení, plochami rekreace, plochami občanského vybavení, plochami smíšenými obytnými, plochami dopravní a technické infrastruktury, ~~plochami výrobními a skladovacími~~ a jsou doplněny plochami sídelní zeleně. Zastavitelnost je vymezena, případně omezena, podmínkami prostorového a plošného uspořádání.

Plochy přestavby jsou navrženy v centru Karlštejnská, v centru Mokropsy, pro přestavbu železničního koridoru, v lokalitě U Cihelny na konci ulici Husovy, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb a v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu při ulici U Vodárny – Radotínská tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

#### Odůvodnění:

*Navrženou změnou využití ploch okolo ulice Radotínská na severovýchodním okraji města z ploch VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území, jsou v ÚP Černošice zcela vyloučeny jakékoliv plochy pro výrobu a skladování ve smyslu § 11 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

*Konkrétní odůvodnění změny využití ploch VN/Z u ulice Radotínská je obsaženo v odůvodnění regulativů nového typu ploch OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území v rámci odůvodnění kapitoly f) níže.*

### **1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice)**

Tato část sídla bude koncipována jako významná část sídla, jejíž postavení je posíleno situováním správních orgánů, dobrým komunikačním spojením na Prahu (nádraží, silnice II/115) i umístěním většiny veřejného vybavení a komerčních aktivit obce (hotel, penzion, sportovní hala, obchody, pošta, apod.).

Tato část s původní zástavbou, v části obsahující historickou vilovou zástavbu, je převážně stabilizovaná a nenavrhuje se zde již větší stavební rozvoj.

Místem dalšího rozvoje této části města je jednak území mezi ulicemi Radotínskou a železniční tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejnská a Poštovní. V území mezi ulicemi Radotínskou a tratí budou situovány plochy pro potřebné zvýšení podílu pracovních příležitostí v sídle, dále zde bude situována obchodní vybavenost sídla (prodej potravinářského i nepotravinářského sortimentu), případně zdravotnické zařízení.

Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla, **v sousedních plochách občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení.** Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.

Prostor mezi ulicemi Karlštejnskou a Poštovní bude centrálním smíšeným územím, kde bude situováno administrativně správní vedení sídla, s přestupním terminálem osobní hromadné dopravy (autobusové a železniční včetně záchytného parkoviště pro osobní automobily), s případným umístěním dalších služeb pro obyvatelstvo (nová pošta, zdravotnické zařízení, apod.), a s dostatečně dimenzovanými parkovacími plochami pro uvedené funkce.

Část původního sídla Horních Černošic zůstane oblastí s rázovitým charakterem zástavby, s místně významnými stavbami kostela a školy, kde nesmí docházet k další výstavbě a zásahům poškozujícím charakter dochovaného prostředí.

Vliv silniční dopravy průjezdné sídlem na tuto jeho část bude možné vyloučit až po přeložení silnice II/115 do tunelu (navrženého jako územní rezerva). V místech, kde je v současnosti silnice II/115 vedena, se nenavrhuje další rozšiřování ploch bydlení.

V souvislosti s přestavbou železniční trati budou provedeny takové zásahy do pozemních komunikací, které zajistí větší bezpečnost při křížení dopravních staveb, a současně zlepší automobilové, cyklistické i pěší propojení mezi částmi území oddělenými železniční tratí.

#### Odůvodnění:

*Podél ulice Radotínská jsou plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území nově změněny na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Tímto jsou zde založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská. Tyto úpravy byly provedeny na základě následujícího podnětu na pořízení Změny č. 3 ÚP Černošice schváleného Zastupitelstvem města Černošice: „Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní*

prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství.“

*V platném ÚP Černošice zde jsou vymezeny ve velké míře plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a dále plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území. Tyto druhy ploch byly pro dotčené území shledány jako nevhodné a pro budoucí formování urbanistické struktury tohoto území rizikové.*

*Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, a především účelová výstavba výrobních či skladovacích hal by v takto exponovaném území mohla zásadně poškodit image města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Nemalá část území města je dodnes využívána pro individuální rekreaci. Město Černošice nemá naprosto žádnou průmyslovou tradici, ve městě nikdy nebyly žádné továrny ani jiné výrobní areály. Město Černošice bylo vždy primárně obytným a rekreačním územím v rámci hlavního města Prahy. Není žádný reálný důvod tuto historickou tradici města Černošice jakkoli do budoucna měnit. To přitom není důvodem nevytvořit na území města podmínky pro možný rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí, avšak v segmentu ekonomiky, který odpovídá struktuře obyvatelstva města a jeho image.*

*Provedené úpravy funkčního využití v tomto území tak naplňují cíl vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Ekonomické aktivity odehrávající se v této části území tak byly zúženy především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako jsou obchod, služby, administrativa apod. Akceptovatelné jsou taktéž provozovny drobné nerušící výroby, u nichž byla Změnou č. 3B ÚP Černošice mírně zpřísněna definice, aby se zabránilo extenzivnímu výkladu daného pojmu a provozovny byly omezeny skutečně pouze na drobnou řemeslnou činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů. Tyto činnosti lépe odpovídají i charakteru daného území, které není napojené na kapacitní dopravní infrastrukturu, nýbrž pouze na silnici II. třídy. Ta již nyní vykazuje vysoké intenzity dopravy především obyvatel Černošic dojíždějících do Prahy. Na území města Černošice je do určité míry žádoucí, aby se rozvíjely i ekonomické funkce a vznikala pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v moderních evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy.*

*Provedená úprava urbanistické koncepce tak kolem ulice Radotínská směřuje k postupnému vymístění stávající betonárky mimo území města. Provoz betonárky jakožto typického zástupce náročnějšího průmyslu generujícího zátěž svého okolí se stanoví nahradit stavbami přípustnými v nově definovaných plochách OK/Z. Toto řešení bylo deklarováno již v platném ÚP Černošice v kap. C. Urbanistická koncepce, podkapitola 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice), cit.:*

*„Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.“*

*Tomuto řešení nicméně neodpovídalo příslušné vymezení typu plochy, když zde byla vymezena i nadále plocha pro výrobu (byť s určitými omezeními). Nově bude i areál stávající betonárky zařazen do plochy komerčního občanského vybavení a bude tak dán předpoklad k celkové kultivaci této části území města.*

*Nové řešení urbanistické koncepce kolem ulice Radotínská taktéž upouští od původně zamýšlené koncepce, že na ploše DP-2/Z vznikne odstavné parkoviště pro nákladní vozidla. Tento záměr byl shledán jako nevhodný, v zásadě není žádný důvod, aby se takovýto typ areálu na území města Černošice vůbec vyskytoval, vzhledem k tomu, že se město Černošice nenachází na žádné kapacitní silnici I. třídy či dálnici.*

*Konkrétní odůvodnění k nastavení regulace v ploše OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území, je obsaženo v rámci odůvodnění kapitoly f) níže.*

### 5. Plochy přestavby

Plochy přestavby jsou vymezeny pro prostor centra Karlštejnská, pro prostor centra Mokropsy, pro plochu přestavby železničního koridoru včetně části přeložky II/115, v lokalitě U Cihelny pro vybudování základny k zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a technické správy města na konci Husovy ulice, v lokalitě Slunečná, v areálu technických služeb v ul. Topolská **a**, v lokalitě obsahující stávající areál autoservisu při ulici U Vodárny – Radotínská **a v lokalitě podél ulice Radotínská mezi Sportparkem Berounka a areálem ČOV** tak, jak je zakresleno ve výkresu základního členění území.

#### Odůvodnění:

*Podél ulice Radotínská jsou plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území změněny na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Tímto jsou zde založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská.*

*Detailně je tato úprava odůvodněna výše, pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice). Konkrétní odůvodnění k nastavení regulace v ploše OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území, je obsaženo v rámci odůvodnění kapitoly f) níže.*

## 7. Systém sídelní zeleně

Koncepce rozvoje počítá s ponecháním stávajících ploch zeleně uvnitř sídla.

Sídelní zeleň veřejně přístupná je v zastavěném území a zastavitelných plochách zastoupena především zelení městskou parkovou nebo parkově upravenou, a dále jako zeleň pásová - doprovodná na veřejných komunikacích. Tam, kde to je prostorově možné, je oboustranně podél komunikací navržen pás doprovodné zeleně (stromořadí, aleje, nebo alespoň keřový nebo travní porost). Vymezení ploch zeleně je obsaženo v ploše PP (plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň: parky, parkově upravené plochy). Jedná se zejména o lokality mimo nezastavěné území, na kterých jsou lesní pozemky nově navrženy jako plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň. **V části Dolní Mokropsy je v záplavovém území Berounky zamezeno další intenzifikaci zástavby, a to přípuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umístování obytných staveb.**

### Odůvodnění:

*Změnou č. 3B ÚP Černošice byly v Dolních Mokropsech redukovány zastavitelné plochy OS/Z: plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území, a to na základě následujícího podnětu na pořízení Změny č. 3 ÚP Černošice schváleného Zastupitelstvem města Černošice:*

*„Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.“*

*K veřejnému projednání Změny č. 3 ÚP Černošice byl předložen návrh dokumentace, který předpokládal komplexnější přeřešení a významnější redukci ploch OS/Z v Dolních Mokropsech, a který se odvíjel od následujících požadavků:*

- 1) Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby.*
- 2) Prověření navrženého plošného rozsahu zastavitelných ploch OS/Z v Dolních Mokropsech a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení.*
- 3) Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.*

*Na základě výsledků veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Černošice, konkrétně na základě uplatněných námitek a připomínek, byl návrh přeřešení ploch OS/Z v Dolních Mokropsech podstatně přehodnocen, přičemž k redukci byla nakonec navržena podstatně menší výměra ploch OS/Z nežli v prvotním návrhu pro veřejné projednání. Původní požadavky na přeřešení ploch OS/Z v Dolních Mokropsech však zůstaly zachovány. Kromě redukce některých ploch OS/Z došlo také k zásadnější úpravě stávajících podmínek využití a prostorového uspořádání ploch OS/Z tak, aby v nich nemohlo docházet k zásadní intenzifikaci zástavby, a to především pro bydlení.*

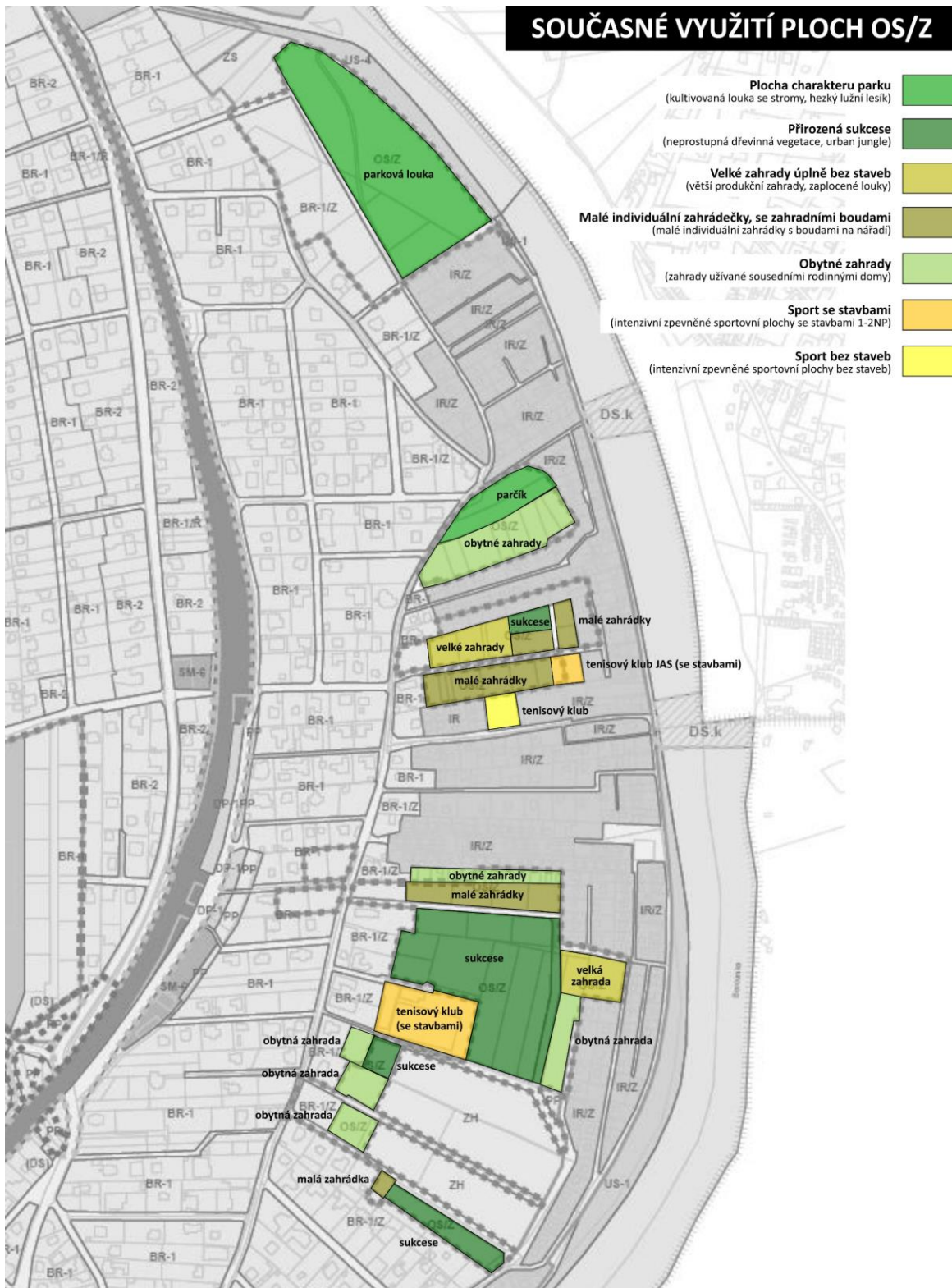
*Základním podkladem pro přeřešení vymezení rozsahu ploch OS/Z v Dolních Mokropsech byla podrobná rešerše současného stavu území Dolních Mokropes a režimu současného využití ploch vymezených v platném ÚP Černošice jako zastavitelných ploch pro sport a rekreaci v záplavovém území (OS/Z). Na základě podrobného průzkumu území Dolních Mokropes byla formulována následující základní odborná východiska pro zpracování změny, která směřují jednoznačně ke snížení intenzity přípustné zástavby v řešeném území:*

- Řešené plochy se nacházejí v záplavovém území Q100 řeky Berounky, na severu částečně dokonce v aktivní zóně záplavového území.*
- Řešené plochy se nacházejí ve vztahové zóně (funkční nivě) řeky Berounky, jejíž jakákoli forma další zástavby a urbanizace je nežádoucí [Územní studie krajiny SO ORP Černošice, ČZU v Praze, 2019].*



- S výjimkou nejsevernější plochy se jedná o **fragmentární zbytky nezastavěných enkláv** obklopených ze všech stran zástavbou rodinných domů a rekreačních chat, **odříznuté od přímého kontaktu s řekou Berounkou**.
- V území byla identifikována **kapacitně nevyhovující dopravní dostupnost pro automobilovou dopravu**.
- Vzhledem k atraktivitě města Černošice pro rozvoj bydlení v zázemí Prahy je nezbytné zamezit nežádoucí **„skryté“ obytné zástavbě**, tedy zástavbě pro nebytové funkce, která je však ve skutečnosti využívána pro trvalé bydlení, byť k účelu bydlení není povolena.

Rešerše současného stavu území Dolních Mokropes a režimu současného využití ploch vymezených v platném ÚP Černošice jako zastavitelných ploch pro sport a rekreaci v záplavovém území (OS/Z) je graficky znázorněna v následujícím schématu:



Zároveň byla formulována ale i východiska, která legitimizují nároky vlastníků pozemků na zachování určité míry zastavitelnosti jejich pozemků:

- V okolí řešených ploch došlo v minulosti již k zastavění ploch, a to převážně rodinnými domy a rekreačními chatami, tento stav může vyvolávat legitimní očekávání majitelů pozemků v plochách OS/Z, že také jejich **pozemky budou určeny k zastavění**.
- Vlastníci rodinných domů, rekreačních chat či tenisových klubů, obklopujících plochy OS/Z, mají legitimní očekávání, že nezastavěné pozemky v jejich bezprostředním okolí budou kultivované a udržované >> **nechtějí bydlet v nepořádku a neprostupné lebeď**.
- Neudržované a zanedbané plochy nepřispívají **dobré image města**.

S ohledem na výše uvedená odborná východiska bylo prověřeno takové využití ploch vymezených v platném ÚP Černošice jako zastavitelné plochy pro využití OS/Z, které vyloučí jakýkoli další intenzivní rozvoj zástavby na daných plochách a zároveň umožní jejich aktivní a smysluplné využití. To jedině může být zárukou soustavné péče o tyto plochy a zárukou jejich kultivace.

Jednotlivé plochy vymezené v platném ÚP Černošice jako zastavitelné plochy pro využití OS/Z byly následujícím způsobem a podle následujícího klíče zařazeny do několika skupin typů ploch s rozdílným způsobem využitím:

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZELEŇ NÍZKÁ, LOUKY A PASTVINY, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ**



V prvotním návrhu Změny č. 3 ÚP Černošice byla tato plocha nově z ploch OS/Z zařazena do ploch ZK: Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky. A to na základě následujících východisek:

- Jedná se o jedinou plochu na severním okraji Dolním Mokropes
- Plocha se nachází v **aktivní zóně záplavového území**, v níž je jakákoliv zástavba v zásadě nepřipustná.
- **Omezení jakékoli zástavby** změnou využití na plochu krajinné zeleně (ZK) je proto legitimní. Takto stanovené využití přitom plně odpovídá současnému využití plochy, proto byla v rámci Změny č. 3 ÚP Černošice tato plocha vymezená jako **plocha stabilizovaná**.
- Plocha přitom může s výhodou sloužit jako extenzivně (a nízkonákladově) udržovaný **park bez staveb, přírodě blízkého charakteru** (pouze pěšiny, stezky, popř. základní mobiliář jako jsou lavičky či odpadkové koše).
- Plochu je možné velmi extenzivně hospodářsky využívat, typicky jako extenzivní louku či pastvinu.

Na základě námitek uplatněných v rámci veřejného projednání byla provedena dílčí úprava v regulaci plochy (detailně viz kapitola J tohoto Odůvodnění). Za tím účelem byl definován nový typ plochy ZN/Z, který oproti plochám ZK dílčím způsobem otevřel možnost pro širší typ rekreačních aktivit v předmětné ploše. Především šlo o doplnění těchto přípustných aktivit:

- pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)
- nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport.

Jelikož se plocha v době zpracování Změny č. 3B ÚP Černošice nachází v aktivní zóně záplavového území, stále je výčet přípustných aktivit v této ploše tímto limitem území omezen. Je nicméně s větší volností ponecháno na navazujících správních řízeních, zda bude širší výčet rekreačních aktivit povolením příslušných staveb v území připuštěn. V té souvislosti bylo zohledněno i hledisko, že bez ohledu na regulaci v územním plánu se může na základě příslušných aktů vodoprávního úřadu změnit vymezení aktivní zóny záplavového území. V takové situaci je tudíž legitimní regulaci v územním plánu ponechat volnější, aby byla pro takovou eventualitu připravena. Nově stanovená regulace není nikterak v rozporu s východiskem pro úpravu funkčního využití dané plochy popsány v původním návrhu Změny č. 3 ÚP Černošice.

Ilustrativní vize možného budoucího stavu plochy nově vymezené jako stabilizovaná plocha ZN/Z (vlevo: současný stav, vpravo: vize budoucího využití):



### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ



V prvotním návrhu Změny č. 3 ÚP Černošice byla většina ploch OS/Z obklopených obytnou a rekreační zástavbou v Dolních Mokropsech zařazena do dvou typů ploch, a to ZS-1: Plochy zahrad obytných a ZS-2: Plochy zahrad rekreačních. Tyto plochy byly určeny primárně pro zahrádky, přičemž byly členěny na dva typy z důvodu mírně odlišné regulace nastavené pro zahrádky navázané na stávající rekreační objekt a samostatné zahrádky. Tato úprava byla provedena na základě následujících východisek:

- V současné době se jedná převážně o zahrady přičleněné ke stávajícím rodinným domům či rekreačním chatám, popř. pozemky, které jsou dnes využívány jako **samostatné pěstitelské zahrady a zahrádky**.
- **Stávající využití „obytných“ zahrad není důvod měnit**, bylo tak Změnou č. 3 ÚP Černošice potvrzeno. Plochy jsou **pod společným oplocením s domem / chatou** a již dnes jsou s nimi i společně užívány. Majitel má možnost na zahradě skladovat nástroje pro údržbu zahrady přiléhající k rodinnému domu / chatě. Je proto legitimní nepřipustit žádnou intenzifikaci zástavby.
- V případě samostatných zahrad jde o pozemky, které jsou dnes využívány převážně jako **samostatné pěstitelské zahrady a zahrádky**, bez jakékoli funkční vazby na přilehlé stavby rodinných domů či chat.
- Stávající využití samostatných zahrádek představuje **vyvážený kompromis**. Umožňuje rekreaci a drobnou pěstitelskou činnost na soukromém pozemku, zároveň je přitom zamezeno další výraznější intenzifikaci zástavby údolní nivy řeky.

## Změna č. 3B ÚP Černošice

- Údržba zahrady by byla obtížná bez možnosti umístit na ní menší stavbu pro skladování zahradního náčiní, přístřešek pro ukrytí majitele v případě deště, zahradního grilu atp. Proto byly zařazeny do ploch s regulací, který připouštěl umístění jedné drobné stavby.

Ilustrativní vize možného budoucího stavu (vlevo: současný stav, vpravo: vize budoucího využití):

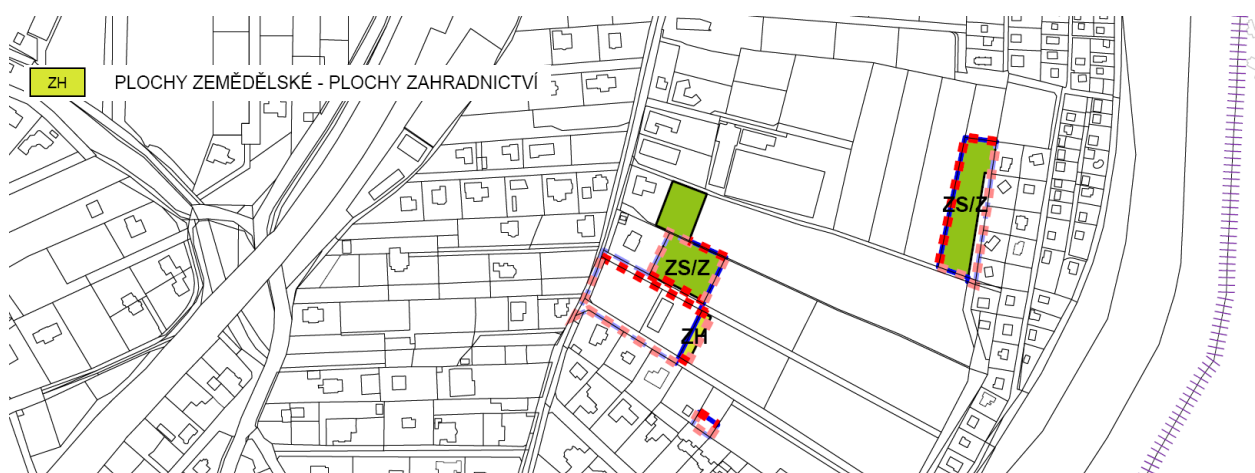


V rámci vyhodnocení veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Černošice byla na základě uplatněných námitek majitelů dotčených pozemků provedena redukce takto měněných ploch, tzn. některé dotčené pozemky byly ponechány v režimu OS/Z. A to především z důvodu zájmu majitelů těchto pozemků deklarovaného v námitkách rozvíjet na nich do budoucna sportovní aktivitu (detailně viz kapitola J tohoto Odůvodnění).

Ze strany zpracovatele Změny č. 3 a Změny č. 3B ÚP Černošice byla tato redukce posouzena z toho hlediska, zda nenarušuje nově nastavenou koncepci, která v území směřuje k útlumu intenzity zástavby a rozvoje méně náročných aktivit typu zahrádkaření. Dílčí redukce ploch zahrádek byla z tohoto hlediska posouzena jako akceptovatelná, opětovně ponechané menší plochy sportu v sousedství nově vymezených ploch pro zahrádky nevytvářejí typ sousedství, který by byl neslučitelný, popř. by vyvolával neúměrně vysoké riziko střetů. A to především z toho důvodu, že i nadále je regulace ploch OS/Z upravena tak, aby nedocházelo k příliš intenzivní zástavbě. Rozsah opětovně ponechaných ploch sport je navíc malý a neumožňuje umístění intenzivně využívaných areálů, které by mohly ohrozit podmínky pro rekreaci na sousedních zahrádkách.

Zároveň byla oproti původnímu návrhu Změny č. 3 ÚP Černošice regulace zjednodušena. Dva typy ploch pro zahrádky byly sloučeny v jeden typ plochy, a to tedy plochy ZS/Z: Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů, v záplavovém území. Tento typ plochy byl do ÚP Černošice nově zaveden (tak jako tomu bylo v případě ploch ZS-1 a ZS-2 v návrhu Změny č. 3), odlišuje se od nich pouze v dílčích detailech. Detailní odůvodnění regulativů ploch ZS/Z je provedeno v rámci odůvodnění kapitoly f) níže.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRADNICTVÍ



Tato drobná dílčí úprava způsobu využití byla provedena na základě úpravy hranic pozemků provedených v průběhu veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Černošice. Nově vymezený pruh plochy ZH: plochy zemědělské – plochy zahradnictví je vymezen na pozemku, který byl přiřčen k pozemku stávajícího zahradnictví sousedícího od něj východním směrem. V platném ÚP Černošice byl tento pruh vymezen jako plocha OS/Z, nově je tak funkčně přiřčen k zahradnictví, tedy k plochám ZH.

### SOUHRNNĚ

Požadavky na obsah Změny č. 3 ÚP Černošice směřující k omezení možnosti výstavby na území Dolních Mokropsů, a to primárně v plochách sportu (OS/Z), byly ve výsledku naplněny dvěma okruhy úprav:



- 1) *Přeřazením celkem 42 346 m<sup>2</sup> ploch vymezených v platném ÚP Černošice pro sport (OS/Z) do ploch s jiným způsobem využití se stanovenou výrazně menší přípustnou intenzitou zastavění. Konkrétně 19 572 m<sup>2</sup> ploch sportu (OS/Z) bylo navrženo na přeřazení na plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z), 22 472 m<sup>2</sup> na plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) a 302 m<sup>2</sup> na plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH).*
- 2) *Úprava podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch pro sport (OS/Z) tak, aby zamezily jejich nežádoucí intenzifikaci umístováním staveb umožňujících bydlení, byť tento svůj pravý účel mohou takové záměry zastírat za formálně nebytové využití. Tímto Změna č. 3B ÚP Černošice snižuje možnou intenzitu zastavění i podíl zpevněných ploch v tomto území, neboť u sportovních a rekreačních areálů lze předpokládat větší areály s menší intenzitou zástavby než u staveb skrytě sloužících k bydlení či ubytování umístěných zpravidla na menších pozemcích (toto je detailněji odůvodněno pod úpravami příslušných regulativů ploch OS/Z níže).*

## d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování

Veřejná infrastruktura je navržena pro tyto počty obyvatel: současný stav cca 6 600 až 6 800 (z toho 6 400 trvale hlášených) obyvatel. Předpoklad konečného stavu 7 600 obyvatel, spádová oblast (pro některé druhy veřejné infrastruktury) cca dalších 200 obyvatel.

Veřejná infrastruktura obsahuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení, veřejná prostranství.

### 1. Dopravní infrastruktura

Dominantní úlohu na území města hraje doprava automobilová a železniční, jejichž vzájemná kolize (úrovňové křížení) při průjezdu sídlem je jedním z hlavních problémů.

(...)

#### 1.4. Doprava v klidu

Protože se v daném území jedná převážně o zástavbu izolovanými rodinnými domy, lze dopravu v klidu řešit na vlastních pozemcích, a to i pro případ situování živnosti jako součásti rodinného domu. U ostatních druhů staveb bude doprava v klidu řešena dle ustanovení příslušných předpisů. V centrech zástavby budou umístěna parkoviště pro návštěvníky s dostatečnou kapacitou pro pokrytí potřeb i v provozních špičkách, aby nedocházelo k parkování a odstavu vozidel na komunikacích v sousedních obytných zónách.

V blízkosti železničních zastávek bude vybudován systém parkovišť typu park & ride. V rámci centra Karlštejská by měl být nedostatek parkovacích stání této zóny řešen zároveň s řešením dopravy hromadné, například parkováním osobních automobilů na střeše dopravního terminálu, v suterénních prostorách navrhovaných objektů, apod. U železniční zastávky Mokropsy je vymezena plocha pro parkoviště s kapacitou až 90 parkovacích míst pro osobní vozidla. Parkoviště u centra Vráž o počtu cca 40 stání je zachováno.

~~Na okraji sídla, při příjezdu od Prahy, je vymezena plocha dopravní infrastruktury, kde bude možné umístit záchytné parkoviště, aby byly omezeny dopravní pohyby uvnitř sídla. U tohoto parkoviště se předpokládá umístění objektu čerpačí stanice pohonných hmot.~~

#### Odůvodnění:

*Podél ulice Radotínská jsou plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území nově změněny na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Tímto jsou zde založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská.*

*Detailně je tato úprava odůvodněna výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).*

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace**

## **zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a jsou nad mapou katastru nemovitostí zaznamenány ohraničením, transparentní barevností a označením kódem složeným z velkých písmen a případně čísla v hlavním výkresu územního plánu.

Pro tyto plochy jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v členění odstavců Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání.

V následné tabulce je uveden přehled všech ploch s rozdílným způsobem využití a jejich označení.

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Plochy bydlení</b>	
BR-1	Plochy bydlení - v rodinných domech
BR-1/V	Plochy bydlení - původní vilová zástavba
BR-1/Ř	Plochy bydlení - stávající řadová zástavba
BR-1/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech v záplavovém území
BR-2	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb
BR-2/V	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, původní vilová zástavba
BR-2/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, v záplavovém území
BR-3	Plochy bydlení - v rodinných domech na okraji sídla
BR-4	Plochy bydlení - v rodinných domech v CHKO
BR-5	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Horka)
BR-6	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Slunečná
BR-7	Plochy bydlení - v rodinných domech s ochranou krajinného rázu (Husova)
BR-8	Plochy bydlení - v rodinných domech, lokalita Foglarova
BS-1	Plochy bydlení - v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb
BS-2	Plochy bydlení - v bytových domech
<b>Plochy rekreace</b>	
IR	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
IR/Z	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území
<b>Plochy občanského vybavení</b>	
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OV/Z	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, v záplavovém území
OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby
OS-1	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav
OS-2	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav
OS-3	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokalitu
OS/Z	Plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území
<b>OK/Z</b>	<b>Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území</b>
<b>Plochy veřejných prostranství</b>	
PP	Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy
<b>Plochy smíšené obytné</b>	
SM-1	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Karlštejská
SM-2/Z	Plochy smíšené obytné - smíšená zóna Černošice sever, v záplavovém území
SM-3	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Vráž
SM-4,	Plochy smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
SM-4/Z	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území
SM-5	Plochy smíšené obytné - městské, smíšená zóna U Koníčků
SM-6	Plochy smíšené obytné
SM-7	Plochy smíšené obytné - městské
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>	
DS	Plochy dopravní infrastruktury - pozemní komunikace
DP-1	Plochy dopravní infrastruktury - ostatní
<del>DP-2/Z</del>	<del>Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území</del>
DP-3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - drážní
<b>Plochy technické infrastruktury</b>	
TI, TI/Z	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě, vně a v záplavovém území
TO, TO/Z	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady, vně a v záplavovém území
<b>Plochy výroby a skladování</b>	
<del>VN/Z</del>	<del>Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území</del>
<b>Plochy vodní a vodohospodářské</b>	
VP	Plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES
<b>Plochy zemědělské</b>	
ZH	Plochy zemědělské - plochy zahradnictví
ZS	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů
<del>ZS/Z</del>	<del>Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů, v záplavovém území</del>
<b>Plochy lesní</b>	
LR-1	Plochy lesní
LR-2	Plochy lesní - s možností staveb lesního hospodářství
<b>Plochy přírodní</b>	
ÚS-1	Plochy přírodní – územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory
ÚS-2	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, nadregionální biokoridory v místě vodního toku
ÚS-3	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, regionální biocentra
ÚS-4	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra
US-5	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra v místě vodního toku
US-6	Plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biokoridory
<b>Plochy smíšené nezastavěného území</b>	
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny
<del>ZN/Z</del>	<del>Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území</del>
<b>Koridory dopravní infrastruktury</b>	
DS.k	koridor dopravní infrastruktury – pěší a cyklistická lávka

Odůvodnění:

Odůvodnění nových typů ploch s rozdílným způsobem využití je provedeno přímo pod regulativy těchto typů ploch níže. Odůvodnění zrušení ploch VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území a DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území je provedeno výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).

**Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití:**

(...)

- 5) Zařízení (§ 3 odst. 2 stavebního zákona) pro reklamu a stavby pro reklamu je možné umístit jen v plochách bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb (BR-2, BR-2/V, BR-2/Z), v plochách smíšených obytných (SM-1, SM-2/Z, SM-3, SM-4, SM-4/Z, SM-

5, SM-6 a SM-7) a v plochách ~~výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z)~~. Zařízení pro reklamu a stavby pro reklamu mohou být umístěny pouze na provozovně nebo pozemku provozovny, které se týkají této provozovny, výrobků a služeb v ní poskytovaných nebo firmy vlastníka nemovitosti, na které jsou umístěné.

Odůvodnění:

*Podél ulice Radotínská jsou plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území nově změněny na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Tímto jsou zde založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská. Jednalo se přitom o jediné plochy VN/Z na území města. V ÚP Černošice tak po vydání Změny č. 3B ÚP Černošice nezůstanou žádné plochy výroby a proto jsou z textu platného ÚP Černošice všechny odkazy na plochy výroby vypuštěny.*

*Zde se tedy jedná pouze o související technickou úpravu ustanovení regulujícího umístování reklamních zařízení v dotčených plochách. Detailně je úprava funkčního využití lokality podél ulice Radotínská odůvodněna výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).*

(...)

~~7) Služby spojené s opravou a údržbou (servisem) vozidel je přípustné situovat pouze v plochách výroby a skladování. vypuštěno~~

Odůvodnění:

*Podél ulice Radotínská jsou plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území nově změněny na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Tímto jsou zde založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská. Jednalo se přitom o jediné plochy VN/Z na území města. V ÚP Černošice tak po vydání Změny č. 3B ÚP Černošice nezůstanou žádné plochy výroby a proto jsou z textu platného ÚP Černošice všechny odkazy na plochy výroby vypuštěny.*

*Zde se tedy jedná pouze o související technickou úpravu. Detailně je úprava funkčního využití lokality podél ulice Radotínská odůvodněna výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).*

(...)

23) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umísťovat přednostně v plochách:

- DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace
- DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní
- ~~DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území~~
- DP-3: plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
- DZ: plochy dopravní infrastruktury – drážní
- TI, TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, vně a v záplavovém území
- TO, TO/Z: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, vně a v záplavovém území

V ostatních druzích ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné ji umísťovat jen v případech, kdy by její umístění mimo tyto plochy vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady. Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů se rozumí infrastruktura obsluhující území v rozsahu městské čtvrtě, celého města, příp. v rozsahu ještě větším.

Odůvodnění:

*Podél ulice Radotínská jsou plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, a plochy DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území nově změněny na plochy OK/Z: Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Tímto jsou zde založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská. Jednalo se přitom o jediné plochy DP-2/Z na území města, proto je odkaz na tento typ plochy z textu ÚP Černošice vypuštěn.*

*Zde se tedy jedná pouze o související technickou úpravu. Detailně je úprava funkčního využití lokality podél ulice Radotínská odůvodněna výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).*

(...)

## 23. OS/Z: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace, ~~s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže);~~

### Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací ~~nebo ubytovací~~ zařízení, ~~klubovny, učebny~~, šatny, sociální zázemí, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci)
- ~~služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby~~
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy, cyklistické stezky
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- stavby vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi

### Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci.
- bydlení, ubytování**
- doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).
- nadzemní stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může zadržovat tuhé části (např. i drátěné oplocení)

### Podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %
- zpevněné plochy mohou být maximálně 70 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku (požadavek může být naplněn na přímo sousedících plochách veřejné zeleně – ZN: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny)
- maximální výška staveb je 7,5 m, kromě nafukovacích hal
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky
- nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převažující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy
- ~~služební byt nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>~~
- doprovodné služby ~~a služební byt~~ není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

#### Odůvodnění:

Změnou č. 3B ÚP Černošice byly provedeny dílčí úpravy regulativu plochy OS/Z, které reagovaly především na setrvalé pokusy o extenzivní výklad těchto regulativů ze strany stavebníků, prováděné snahou umísťovat do těchto ploch stavby pro bydlení (resp. stavby formálně určené pro nebytové využití, ale ve skutečnosti využitelné pro bydlení a zastírající tento svůj pravý účel). Na základě konzultace s místně příslušným úřadem územního plánování bylo vyhodnoceno, že dosavadní znění regulativu ploch OS/Z nebylo vhodně vyváжено, protože nezajistilo dodržení navržené koncepce. Touto koncepcí bylo primárně vybudování veřejně přístupných sportovišť. Velká poptávka po bydlení ve městě Černošice ovšem vedla k tomu, že sportovní funkce byla u záměrů v tomto území potlačena, a naopak přednostním využitím se stalo nerušené ubytování nebo bydlení v bytě správce. Z těchto důvodů bylo v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice provedeno explicitní vyloučení bytů správce a ubytování a současné explicitní stanovení bydlení a ubytování jako nepřipustných využití tohoto typu plochy. Taktéž byly vyřazeny z regulace další typy stavebních prostorů, které mohou, ale i nemusejí souviset s provozem sportoviště – tedy klubovny a učebny. Taktéž jejich zařazení do přípustného využití zvyšovalo riziko, že budou předkládány záměry zastírající svůj pravý účel. Dispoziční řešení stavby s klubovnou či učebnou doplněnou o sociální zázemí se nemusí příliš lišit od dispozičního řešení stavby využitelné pro bydlení. Vyřazení předmětných typů prostor z přípustného využití nastavuje podmínky pro aplikaci regulativu ploch OS/Z do jednoznačnější polohy. V přípustném a hlavním využití jsou ponechány skutečně jen stavby pro sport a rekreaci, včetně specifických souvisejících prostorů pro zázemí sportovních a rekreačních areálů. Budou-li předloženy k posouzení záměry zahrnující případně další související prostory typu klubovny či učebny, bude ze strany příslušného orgánu územního plánování posouzeno, zda tyto prostory svojí dispozicí a kapacitou odpovídají charakteru a kapacitě celého záměru sportovního či rekreačního areálu.

Snahou je rovněž nepřipustit zásadní intenzifikaci zástavby v těchto plochách vymezených v záplavovém území řeky Berounky a využít je pro umístění zařízení, která mohou sloužit většímu okruhu uživatelů a funkčně tak v tomto území doplnit aktivity doprovodné k individuální rekreaci, která zde významně převažuje. Proto je z hlavního využití vypuštěna podmínka preference staveb a zařízení s využitím vodního toku. Tato možnost není do budoucna regulativem nijak omezena, plochy však umožňují umístění širšího spektra sportovních a rekreačních aktivit, bez nutné souvislosti s využitím vodního toku.

Ostatní prostorové regulativy ploch OS/Z jsou ponechány bez úprav. Konkrétně stanovení celkové zastavěnosti pozemku na 20 %, popř. podíl zeleně 30 %. Tyto regulativy odpovídají sledované urbanistické koncepci spočívající v charakteru sportovních a rekreačních areálů s méně intenzivní zástavbou, ovšem s možností vybudování většího podílu zpevněných hřišť a sportovišť na terénu.

### **23a. OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního
- veřejné občanské vybavení (stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)

#### **Přípustné využití:**

- stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, služby, stravování, administrativu, vědu a výzkum
- zahradnictví, hobby markety, výstavní a předváděcí prostory
- drobná nerušící výroba
- areály údržby vozidel a čerpací stanice pohonných hmot
- zázemí pro zajištění údržby města
- stavby a zařízení sportu a rekreace
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba apod.)
- prodejny se zastavěnou plochou nad 1000 m<sup>2</sup>
- herny, kasina
- bydlení, ubytování
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- celková zastavěnost může být maximálně 50 %
- žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná (např. budovy propojené krčkem, výrazné uskočení půdorysu, výrazně odlišné tvary jednotlivých částí)
- maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup>
- zástavba podél ulice Radotínské musí podporovat utváření souvislé stavební čáry
- průčelí staveb směrem k ulici Radotínské budou mít městotvorný a reprezentativní charakter maximálně podporující oživení a aktivizaci přilehlé ulice Radotínské: typicky aktivní využití přízemí staveb pro obchod, služby, stravování, zákaznická centra a další aktivity s přímým kontaktem se zákazníky
- maximální výška hlavních staveb je 8,5 m
- odstavna a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- stavební pozemky musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně a šířkově odpovídající plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### Odůvodnění:

*Komplexně byla upravena urbanistická koncepce severovýchodního okraje města na příjezdu od Prahy po ulici Radotínská. V platném ÚP Černošice zde jsou vymezeny ve velké míře plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území a DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury - ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území. Tyto druhy ploch byly pro dotčené území shledány jako nevhodné a pro budoucí formování urbanistické struktury tohoto území rizikové, zejména z důvodu rizika vzniku výrobních areálů bez jakékoli městotvorné funkce a schopnosti utvářet a oživovat veřejný prostor ulice a utvářet reprezentativní „bránu“ do města. Návrhem přeřazení ploch VN/Z a DP-2/Z do nového typu ploch OK/Z zde byly založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská.*

*Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, a především účelová výstavba výrobních či skladovacích hal by v takto exponovaném území mohla zásadně poškodit image města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Velká část území města je dodnes využívána pro individuální rekreaci. Město Černošice nemá naprosto žádnou průmyslovou tradici, ve městě nikdy nebyly žádné fabriky ani jiné výrobní areály. Město Černošice bylo vždy primárně obytným a rekreačním územím v zázemí hlavního města Prahy. Není žádný reálný důvod tuto historickou tradici města Černošice jakkoli do budoucna měnit. To přitom není důvodem nevytvořit na území města podmínky pro možný rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí, avšak v segmentu ekonomiky, který odpovídá struktuře obyvatelstva města a jeho image.*

*Cílem Změny č. 3B ÚP Černošice je vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Ekonomické aktivity odehrávající se na území města je tak žádoucí zúžit především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako jsou obchod, služby, administrativa apod. Akceptovatelné jsou taktéž provozovny drobné nerušící výroby, u nichž byla Změnou č. 3B ÚP Černošice mírně zpřísněna definice, aby se zabránilo extenzivnímu výkladu daného pojmu a provozovny byly omezeny skutečně pouze na drobnou řemeslnou činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů. Tyto činnosti lépe odpovídají i charakteru daného území, které není napojené na kapacitní dopravní infrastrukturu, nýbrž pouze na silnici II. třídy. Ta již nyní vykazuje vysoké intenzity dopravy především obyvatel Černošic dojíždějících do Prahy. Na území města Černošice je do určité míry žádoucí, aby se rozvíjely i ekonomické funkce a vznikala pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v moderních evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy.*

*Provedená úprava urbanistické koncepce tak kolem ulice Radotínská směřuje k postupnému vymístění stávající betonárky mimo území města. Provoz betonárky jakožto typického zástupce náročnějšího průmyslu generujícího zátěž svého okolí se stanoví nahradit*

stavbami přípustnými v nově definovaných plochách OK/Z. Toto řešení bylo deklarováno již v platném ÚP Černošice v kap. C. Urbanistická koncepce, podkapitola 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice), cit.:

„Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.“

Tomuto řešení nicméně neodpovídalo příslušné vymezení typu plochy, když zde byla vymezena i nadále plocha pro výrobu (byť s určitými omezeními). Nově bude i areál stávající betonárky zařazen do plochy komerčního občanského vybavení a bude tak dán předpoklad k celkové kultivaci této části území města.

Nové řešení urbanistické koncepce kolem ulice Radotínská taktéž použije od původně zamýšlené koncepce, že na ploše DP-2/Z vznikne odstavné parkoviště pro nákladní vozidla. Tento záměr byl shledán jako nevhodný, v zásadě není žádný důvod, aby se takovýto typ areálu na území města Černošice vůbec vyskytoval, vzhledem k tomu, že se město Černošice nenachází na žádné kapacitní silnici I. třídy či dálnici.

Stanovené podmínky prostorového uspořádání odpovídají jednomu z hlavních důvodů, pro který se k této změně koncepce přistupuje. Tím je celková kultivace urbanistické struktury území kolem ulice Radotínská a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice ve směru od Prahy. Je zamezeno umístění hmotných monolitických staveb, u větších staveb je pak požadováno jejich architektonické rozčlenění hmot tak, aby netvořily právě kompaktní monolitické bloky budov typické například pro zástavbu průmyslových či skladových hal. Dále je požadováno takové řešení průčelí staveb, které bude formovat prostředí ulice Radotínské jako městské třídy. Z původní regulace ploch VN/Z je převzato omezení na stavební pozemek o maximální velikosti 3 000 m<sup>2</sup> a dále doplněno o omezení zastavěné plochy prodejny na max. 1 000 m<sup>2</sup>. Tyto regulativy zabraňují umístění plošně rozsáhlých obchodních prodejen typu supermarket, které není zájem zde umísťovat a dále zde tento typ zařízení koncentrovat. Koncentrace těchto kapacitních obchodů na okraji města by měla za následek zvyšování dopravní zátěže na ulici Radotínská a potažmo na celém území města.

Nastavení regulace maximální přípustné zastavěné plochy prodejny 1 000 m<sup>2</sup> vychází ze standardní klasifikace a typologie maloobchodních jednotek (PRAŽSKÁ L.; JINDRA J. a kol., 2008: Obchodní podnikání. 2. vydání Praha: Management Press, 2002. 745 s. ISBN 80-7261-059-7, a dále Ing. Halina Starzyčná, Ph.D. Druhy maloobchodníků. 11.4.2008, Zdroj: Verlag Dashöfer, online: [https://www.techportal.cz/33/druhy-maloobchodniku-uniqueidmRRWSbk196FNf8-UVh4EKV75G4Ef0m1ihNDtwMaxoIJ4YV\\_IsNupq/](https://www.techportal.cz/33/druhy-maloobchodniku-uniqueidmRRWSbk196FNf8-UVh4EKV75G4Ef0m1ihNDtwMaxoIJ4YV_IsNupq/)). Dle této typologie se maloobchodní jednotky dělí dle své velikosti a hloubce sortimentu na:

- specializované prodejny
- úzce specializované prodejny
- smíšené prodejny
- samoobslužné prodejny potravin (superety)
- supermarkety
- hypermarkety
- univerzální obchodní domy
- specializované obchodní domy
- odborné velkoobchodní prodejny (odborné trhy)
- diskontní prodejny

Ve městě o velikosti Černošic nelze předpokládat umístění obchodních domů či hypermarketů. Investoři v maloobchodu mají v takto malých městech jako jsou Černošice zájem zpravidla buď o specializované prodejny, menší smíšené a samoobslužné prodejny či supermarkety. Jak je popsáno výše, není žádoucí podél ulice Radotínské koncentrovat kapacitnější obchody typu supermarket, sledovaným cílem je vytvoření ulice s rozmanitou nabídkou spíše menších obchodů a služeb, lépe odpovídajících charakteru městské obchodní ulice. Hranice 1 000 m<sup>2</sup> na zastavěnou plochu prodejen odpovídá tomuto cíli. Dle výše uvedených zdrojů je hranice mezi menší samoobslužnou prodejnou a supermarketem dána cca 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy, což při započítání plochy nezbytného zázemí pro zaměstnance, skladů, manipulačních ploch, vnitřních komunikací a technologického zázemí a plochy všech konstrukcí (většinou celkový podíl cca 60 % zastavěné plochy), odpovídá celkové zastavěné ploše cca 1 000 m<sup>2</sup>. Stanovená hranice 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy prodejny tak odpovídá největším běžným samoobslužným prodejnám, které jsou v rámci městského prostoru ještě schopné vytvořit prostředí ulice. Prodejny s větší zastavěnou plochou (typicky supermarkety s prodejními plochami běžně kolem 500 až 800 m<sup>2</sup> a zastavěnou plochou přesahující 1 000 m<sup>2</sup>) už mívají obvykle charakter volně stojících halových staveb s omezenou schopností utvářet veřejný prostor.

Takto stanovené podmínky prostorového uspořádání stanovené pro nový typ plochy OK/Z byly současně odvozeny i z neopomenutelného územně plánovacího podkladu, a to **Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, srpen 2019, schválena 21. 8. 2019)**. Z řešení této studie vyplývá především snaha o vytvoření pravidelné stavební čáry podél ulice Radotínská, vytvoření reprezentativních průčelí do této ulice a využití aktivního parteru budov pro oživení ulice a její integraci s okolní zástavbou. Je předpokládána zástavba využívající moderní architektonické formy městského charakteru (plochá střecha, ustupující podlaží, výlohy a vchody orientované směrem do ulice apod.), viz výkresy „vstup do města“:





Na základě veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Černošice byly podmínky prostorového uspořádání ještě dílčím způsobem upraveny. Především byla doplněna regulace zastavěnosti na 50 % a snížena výška hlavních staveb na 8,5 m. Tyto úpravy jsou v souladu s původně nastavenou úpravou urbanistické koncepce v dotčené lokalitě a nemění nijak její záměr.

### **35. DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury — ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu vozidel bez omezení hmotností — odstavné a parkovací plochy pro autobusy, nákladní automobily, osobní automobily, hromadné a řadové garáže,
- areály údržby vozidel a pozemních komunikací,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- stavby a opatření proti šíření hluku

#### **Přípustné využití:**

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- autobusová nádraží, terminály, zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pitek, kašen, pomníků, apod., veřejná zeleň včetně izolací a doprovodné)
- stavby informačních systémů, dopravního značení
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad)
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m
- přízemí novostaveb objektů bude situováno nad úroveň záplavy Q100.
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

#### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedejde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

#### **Vypuštěno**

##### Odůvodnění:

Plochy DP-2/Z byly vyřazeny na základě komplexní úpravy urbanistické koncepce severovýchodního okraje města na příjezdu od Prahy po ulici Radotínská. V platném ÚP Černošice byla vymezena pouze jediná plocha DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území, která je v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice nově zařazena do ploch OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Detailně je úprava funkčního využití lokality podél ulice Radotínská odůvodněna výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).

Nové řešení urbanistické koncepce kolem ulice Radotínská upouští od původně zamýšlené koncepce, že na ploše DP-2/Z vznikne odstavné parkoviště pro nákladní vozidla. Tento záměr byl shledán jako nevhodný, v zásadě není žádný důvod, aby se takovýto typ

areálu na území města Černošice vůbec vyskytoval, vzhledem k tomu, že se město Černošice nenachází na žádné kapacitní silnici I. třídy či dálnici.

#### **40. VN/Z: plochy výroby a skladování — lehký průmysl, v záplavovém území**

##### **Hlavní využití:**

- výroba nerušící (neovlivňující okolí funkční plochy), doprovodné sklady, prodejní sklady.

##### **Přípustné využití:**

- administrativa, obchodní plochy, výstavní plochy, služby, stravovací a společenská zařízení, sportovní a zdravotní zařízení pro zaměstnance
- jeden služební byt (například byt správce, ostrahy) nepřesáhne 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní, maximálně však může mít 100 m<sup>2</sup>
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, zpevněné prostory)
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití
- provozy, u kterých lze předpokládat zvýšené množství dopravních pohybů nákladních a těžkých nákladních vozidel a zvýšené zatížení životního prostředí zasahující do okolí vně plochy
- vedlejší stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby a lze je umístit jako součást dispozice hlavní stavby.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- obchodní plochy nepřesáhnou v součtu 50 % zastavěných ploch.
- vliv činnosti nesmí negativně ovlivnit kvalitu životního prostředí, kvalitu užívání okolních pozemků, obytné prostředí okolních území, a to ani vyvolanou dopravou. Vyvolaná doprava, zejména nákladní automobilová doprava (navýšení zátěží komunikačního systému sídla), bude minimálního rozsahu.
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 40 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- maximální výška staveb je 8,5 m, přičemž stavby musí směrem nahoru objemově ustupovat buď formou šikmé střechy, nebo ustupujícího podlaží
- maximální velikost pozemku je 3000 m<sup>2</sup>
- na jednom pozemku se může nacházet pouze jedna stavba hlavní, stavby hlavní na sebe nesmí stavebně přímo navazovat
- zástavba nebude vytvářet souvislou hranu vůči veřejnému prostranství, ze kterého budou zachovány průhledy na nezastavěné části pozemku
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, pokud možno v garážích uvnitř dispozice stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pouze pro danou stavbu a bude v jejím přímém sousedství.
- na pozemku stavby budou prostory pro nádoby na komunální odpad (kontejnerová stání).
- skladování movitých věcí a sběrný odpadů je možno umístit pouze v budovách a nad hranicí záplavy.
- trafostanice musí být umísťovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň záplavy Q-100.
- stavby umožní povodňové průtoky a odtoky vod.
- oplocení nebude bránit svoji konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

##### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona
- č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním

~~tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.~~

## Vypuštěno

### Odůvodnění:

*Plochy VN/Z byly vyřazeny na základě komplexní úpravy urbanistické koncepce severovýchodního okraje města na příjezdu od Prahy po ulici Radotínská. V platném ÚP Černošice jsou vymezeny pouze dvě plochy VN/Z: plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území, které jsou v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice nově zařazeny do ploch OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území. Detailně je úprava funkčního využití lokality podél ulice Radotínská odůvodněna výše, v rámci odůvodnění úprav kapitoly c), pod bodem 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice).*

## **43a. ZS/Z: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území**

### **Hlavní využití:**

- zahrady a sady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti

### **Přípustné využití:**

- na jeden stavební pozemek je přípustná jedna stavba pro skladování nástrojů či pro ochranu před krátkodobými nepříznivými klimatickými podmínkami (přístřešek, altán) o maximální zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup> a maximální výšce 5 m bez obytných a bytových místností
- účelové komunikace pro zajištění údržby, cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění), studny
- zeleň, drobné vodní plochy
- oplocení
- zahradní bazén

### **Nepřípustné využití:**

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- podíl zeleně musí být minimálně 80 %
- v záplavovém území nebude oplocení bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

### **Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:**

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

### Odůvodnění:

*Regulativ ploch ZS/Z byly nově doplněn na základě komplexního přeřešení urbanistické koncepce území Dolních Mokropes. Detailně je tato komplexní úprava odůvodněna pod kapitolou c), bodem 7. Systém sídelní zeleně.*

*Tento nově vymezený typ plochy umožňuje využívání pozemků náležejících ke stavbě pro bydlení či rekreaci v režimu zahrady, popř. pozemků samostatných zahrad, v jejich stávajícím režimu. Tedy s omezenou možností zastavění, s převahou zeleně a činností typu individuální rekreace a zahrádkaření. Primární využití těchto ploch se předpokládá pro samozásobitelskou zemědělskou činnost a individuální rekreaci na zahrádkách souvisejících s rekreačním objektem, popř. na samostatných zahrádkách. A to bez možnosti dlouhodobého přebývání či dokonce bydlení. Aby byla umožněna údržba těchto zahrádek, je připuštěno umístění jedné stavby typu zahradní chatky, jejíž účel je především uskladnění nářadí, krmiv, hnojiv, úrody apod., popř. přístřešek pro krátkodobý úkryt před nepříznivým počasím.*

## 53a. ZN/Z: plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území

### Hlavní využití:

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

### Přípustné využití:

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- orná půda (zemědělská rostlinná produkce),
- pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)
- nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

### Podmíněně přípustné využití

- zázemí pro venkovní sportoviště a pobytové louky pouze v rozsahu nezbytně nutném pro provozování sportu (šatny, hygienická zařízení, úschovny sportovních potřeb) za podmínky umístění a provozování pouze spolu se sportovištěm nebo pobytovou loukou a umístění mimo aktivní zónu záplavového území

### Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku je 2000 m<sup>2</sup>
- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze tehdy, nejde-li pozemky komunikačně obsloužit jinak.
- zázemí pro venkovní sportoviště a pro pobytové louky mohou mít maximální výšku 5 m a maximální zastavěnou plochu 16 m<sup>2</sup>

### Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

### Odůvodnění:

*Doplnění nového typu ploch ZN/Z vyplynulo z komplexního přeřešení urbanistické koncepce území Dolních Mokropes. Detailně je tato komplexní úprava odůvodněna pod kapitolou c), bodem 7. Systém sídelní zeleně.*

*Tento typ plochy je použitý jen na jedinou plochu na severním okraji Dolním Mokropes. Tato plocha se momentálně nachází v aktivní zóně záplavového území, v níž je jakákoliv zástavba v zásadě nepřípustná. Nastavená regulace ploch ZN/Z primárně vychází ze současného využití pozemků v ploše. Do budoucna může plocha přitom sloužit jako extenzivně (a nízkonákladově) udržovaný park bez staveb, přírodě blízkého charakteru (pouze pěšiny, stezky, popř. základní mobiliář jako jsou lavičky či odpadkové koše). Plochu je možné velmi extenzivně hospodářsky využívat, typicky jako extenzivní louka či pastvina.*

*Na základě námitek uplatněných v rámci veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Černošice byla provedena dílčí úprava v regulaci plochy (detailně viz kapitola J tohoto Odůvodnění). Za tím účelem byl definován nový typ plochy ZN/Z, který oproti původně zvolenému typu plochy ZK: plochy smíšené nezastavěného území, zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky, dílčím způsobem otevřel možnost pro širší typ rekreačních aktivit. Především šlo o doplnění těchto přípustných aktivit:*

- *pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky)*

## Změna č. 3B ÚP Černošice

- nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport

*Jelikož se plocha v době zpracování Změny č. 3B ÚP Černošice nachází v aktivní zóně záplavového území, stále je výčet přípustných aktivit v této ploše tímto limitem území omezen. Je nicméně s větší volností ponecháno na navazujících správních řízeních, zda bude širší výčet rekreačních aktivit povolením příslušných staveb v území připuštěn. V té souvislosti bylo zohledněno i hledisko, že bez ohledu na regulaci v územním plánu se může na základě příslušných aktů vodoprávního úřadu změnit vymezení aktivní zóny záplavového území. V takové situaci je tudíž legitimní regulaci v územním plánu ponechat volnější, aby byla pro takovou eventualitu připravena. Nově stanovená regulace není nikterak v rozporu s východiskem pro úpravu funkčního využití dané plochy popsány v původním návrhu Změny č. 3 ÚP Černošice – viz odůvodnění pod kapitolou c), bodem 7. Systém sídelní zeleně.*

## **H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Změnou č. 3B ÚP Černošice nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy.

# I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

## I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

### I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice ve výkrese 4-3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru **ZPF**) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v následující tabulce.

Jedna plocha změny je pak v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice vymezená k navrácení ze zastavitelné plochy vymezené pro využití OS/Z – PLOCHY SPORTU A REKREACE zpět do nezastavěného území s novým využitím ZN/Z – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ NÍZKÁ, LOUKY A PASTVINY, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ. Tato plocha změny tak vykazuje redukci záboru ZPF a je označená jako lokalita redukce záboru ZPF (**ZPFA**).

číslo lokality záboru ZPF	navržené nové využití plochy	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]				
			I.	II.	III.	IV.	V.

#### PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF PLOCHAMI ZMĚN VYMEZENÝMI V PLATNÉM ÚP ČERNOŠICE, ALE S NAVRŽENÝM NOVÝM VYUŽITÍM V RÁMCI ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE

<b>ZPF1</b>	OK/Z – KOMERČNÍ VYBAVENÍ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ	0,252	0,252					
<b>ZPF2</b>	OK/Z – KOMERČNÍ VYBAVENÍ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ	2,565	2,505		0,060			
<b>ZPF3</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ	0,096	0,096					
<b>ZPF4</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ	0,327	0,327					
<b>ZPF5</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ	0,100	0,100					
<b>Předpokládané zábory ZPF celkem</b>		<b>3,340</b>	<b>3,280</b>		<b>0,060</b>			



číslo lokality záboru ZPF	navržené nové využití plochy	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]				
			I.	II.	III.	IV.	V.
<b>REDUKCE PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF DLE PLATNÉHO ÚP ČERNOŠICE, V DŮSLEDKU NÁVRHU NA VYPUŠTĚNÍ PLOCH ZMĚN VYMEZENÝCH V PLATNÉM ÚP ČERNOŠICE V RÁMCI ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE</b>							
ZPFA	ZN/Z – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ NÍZKÁ, LOUKY A PASTVINY, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ redukované využití dle platného ÚP: OS/Z – PLOCHY SPORTU A REKREACE)	-2,247	-2,247				
<b>Redukce předpokládaných záborů ZPF celkem</b>		<b>-2,247</b>					
<b>PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF CELKEM PO REDUKCI</b>		<b>1,093</b>	<b>1,033</b>	<b>0,060</b>			

V aktuálních ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o existenci závlah.

V plochách dotčených řešením Změny č. 3B ÚP Černošice se nevyskytují žádná odvodňovací zařízení (meliorace).

V aktuálních ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

### 1.1.3 Odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy/koridoru v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- V případě záboru ZPF I. nebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.), s výjimkou ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítí polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF navrhovaný způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

**ZPF1** OK/Z – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ VYBAVENÍ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ

- Plocha je v platném ÚP Černošice vymezená jako stabilizovaná plocha výroby a skladování – lehký průmysl v záplavovém území (VN/Z) a dopravní infrastruktury – ostatní – vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z). **Nejedná se tedy o návrh plošného rozvoje zástavby mimo zastavěné území, ale toliko o změnu využití již existující zástavby.** Pro danou plochu byl předpokládán zábor ZPF již schválen v rámci pořízení současné platného ÚP Černošice.

č. lokality záboru ZPF navrhovaný způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

b) V rámci Změny č. 3B ÚP Černošice byla komplexně upravena urbanistická koncepce severovýchodního okraje města na příjezdu od Prahy po ulici Radotínská. V platném ÚP Černošice zde jsou vymezeny ve velké míře plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území a DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury - ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území. Tyto druhy ploch byly pro dotčené území shledány jako nevhodné a pro budoucí formování urbanistické struktury tohoto území rizikové, zejména z důvodu rizika vzniku výrobních areálů bez jakékoli městotvorné funkce a schopnosti utvářet a oživovat veřejný prostor ulice a utvářet reprezentativní „bránu“ do města. Návrhem přeřazení ploch VN/Z a DP-2/Z do nového typu ploch OK/Z zde byly založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská.

Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, a především účelová výstavba výrobních či skladovacích hal by v takto exponovaném území mohla zásadně poškodit image města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Velká část území města je dodnes využívána pro individuální rekreaci. Město Černošice nemá naprosto žádnou průmyslovou tradici, ve městě nikdy nebyly žádné fabriky ani jiné výrobní areály. Město Černošice bylo vždy primárně obytným a rekreačním územím v zázemí hlavního města Prahy. Není žádný reálný důvod tuto historickou tradici města Černošice jakkoli do budoucna měnit. To přitom není důvodem nevytvořit na území města podmínky pro možný rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí, avšak v segmentu ekonomiky, který odpovídá struktuře obyvatelstva města a jeho image.

Cílem Změny č. 3B ÚP Černošice je vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Ekonomické aktivity odehrávající se na území města je tak žádoucí zúžit především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako jsou obchod, služby, administrativa apod. Akceptovatelné jsou taktéž provozovny drobné nerušící výroby, u nichž byla Změnou č. 3B ÚP Černošice mírně zpřísněna definice, aby se zabránilo extenzivnímu výkladu daného pojmu a provozovny byly omezeny skutečně pouze na drobnou řemeslnou činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů. Tyto činnosti lépe odpovídají i charakteru daného území, které není napojené na kapacitní dopravní infrastrukturu, nýbrž pouze na silnici II. třídy. Ta již nyní vykazuje vysoké intenzity dopravy především obyvatel Černošic dojíždějících do Prahy. Na území města Černošice je do určité míry žádoucí, aby se rozvíjely i ekonomické funkce a vznikala pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v moderních evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy.

Provedená úprava urbanistické koncepce tak kolem ulice Radotínská směřuje k postupnému vymístění stávající betonárky mimo území města. Provoz betonárky jakožto typického zástupce náročnějšího průmyslu generujícího zátěž svého okolí se stanoví nahradit stavbami přípustnými v nově definovaných plochách OK/Z. Toto řešení bylo deklarováno již v platném ÚP Černošice v kap. C. Urbanistická koncepce, podkapitola 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice), cit.: „*Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.*“ Tomuto řešení nicméně neodpovídalo příslušné vymezení typu plochy, když zde byla vymezena i nadále plocha pro výrobu (byť s určitými omezeními). Nově bude i areál stávající betonárky zařazen do plochy komerčního občanského vybavení a bude tak dán předpoklad k celkové kultivaci této části území města.

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona nadřazen **veřejný zájem na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a veřejný zájem na hospodárné využívání zastavěného území a na zajištění ochrany nezastavěného území**. Předmětná plocha OK/Z je totiž vymezená uvnitř zastavěného území, v rozsahu velmi extenzivně využívaného areálu betonárky, areálu čerpací stanice pohonných hmot, plošně malého výrobního areálu, a nevyužívané a ledem ležící proluky mezi Radotínskou ulicí a řekou Berouňkou. Současné využití předmětné plochy je velice extenzivní a lze ho tak označit za „plýtvání“ plochou zastavěného území. Jedná se přitom o plochu v přímé vazbě na hlavní silnici a přímo napojitelnou na veškeré kapacitní systémy technické infrastruktury. Je tedy ve veřejném zájmu takto extenzivně využívanou plochu uvnitř zastavěného území využít podstatně intenzivněji a tedy efektivněji, aby nebylo nutné pro rozvoj podnikatelských aktivit a občanského vybavení ve městě expandovat se zástavbou města mimo zastavěné území, do volné krajiny. Potřeba rozvoje podnikatelských aktivit a občanského vybavení je přitom vyvolána růstem počtu obyvatel města, pro něž je potřeba na území města zajistit dostatek pracovních příležitostí a obslužných funkcí.

č. lokality záboru ZPF navrhovaný způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- e) Rozsah ZPF v ploše je marginální. Jedná se o okraj většího bloku ZPF. Zábor této okrajové části bloku ZPF, která navazuje na zastavěnou část území města bez ZPF, nijak nenaruší organizaci zbytkové části plochy ZPF ani její hydrologické ani odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

## ZPF2

### OK/Z – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ VYBAVENÍ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ

- a) Plocha je v platném ÚP Černošice vymezená částečně jako plocha přestavby a částečně jako zastavitelná plocha výroby a skladování – lehký průmysl v záplavovém území (VN/Z). **Nejedná se tedy o vymezení zcela nové zastavitelné plochy, resp. plochy přestavby, ale toliko o změnu využití zastavitelné plochy, resp. plochy přestavby vymezené již v platném ÚP Černošice.** Pro danou plochu byl předpokládaný zábor ZPF již schválen v rámci pořízení současně platného ÚP Černošice.

- b) V rámci Změny č. 3B ÚP Černošice byla komplexně upravena urbanistická koncepce severovýchodního okraje města na příjezdu od Prahy po ulici Radotínská. V platném ÚP Černošice zde jsou vymezeny ve velké míře plochy VN/Z: Plochy výroby a skladování - lehký průmysl, v záplavovém území a DP-2/Z: Plochy dopravní infrastruktury - ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území. Tyto druhy ploch byly pro dotčené území shledány jako nevhodné a pro budoucí formování urbanistické struktury tohoto území rizikové, zejména z důvodu rizika vzniku výrobních areálů bez jakékoli městotvorné funkce a schopnosti utvářet a oživovat veřejný prostor ulice a utvářet reprezentativní „bránu“ do města. Návrhem přeřazení ploch VN/Z a DP-2/Z do nového typu ploch OK/Z zde byly založeny podmínky pro vytvoření obslužné části města, která by měla umístěním nových objektů pro obchod a služby dotvářet městotvornou podobu ulice Radotínská.

Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, a především účelová výstavba výrobních či skladovacích hal by v takto exponovaném území mohla zásadně poškodit image města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Velká část území města je dodnes využívána pro individuální rekreaci. Město Černošice nemá naprosto žádnou průmyslovou tradici, ve městě nikdy nebyly žádné fabriky ani jiné výrobní areály. Město Černošice bylo vždy primárně obytným a rekreačním územím v zázemí hlavního města Prahy. Není žádný reálný důvod tuto historickou tradici města Černošice jakkoli do budoucna měnit. To přitom není důvodem nevytvořit na území města podmínky pro možný rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí, avšak v segmentu ekonomiky, který odpovídá struktuře obyvatelstva města a jeho image.

Cílem Změny č. 3B ÚP Černošice je vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Ekonomické aktivity odehrávající se na území města je tak žádoucí zúžit především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako jsou obchod, služby, administrativa apod. Akceptovatelné jsou taktéž provozovny drobné nerušící výroby, u nichž byla Změnou č. 3B ÚP Černošice mírně zpřísněna definice, aby se zabránilo extenzivnímu výkladu daného pojmu a provozovny byly omezeny skutečně pouze na drobnou řemeslnou činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů. Tyto činnosti lépe odpovídají i charakteru daného území, které není napojené na kapacitní dopravní infrastrukturu, nýbrž pouze na silnici II. třídy. Ta již nyní vykazuje vysoké intenzity dopravy především obyvatel Černošic dojíždějících do Prahy. Na území města Černošice je do určité míry žádoucí, aby se rozvíjely i ekonomické funkce a vznikala pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v moderních evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy.

Provedená úprava urbanistické koncepce tak kolem ulice Radotínská směřuje k postupnému vymístění stávající betonárky mimo území města. Provoz betonárky jakožto typického zástupce náročnějšího průmyslu generujícího zátěž svého okolí se stanoví nahradit stavbami přípustnými v nově definovaných plochách OK/Z. Toto řešení bylo deklarováno již v platném ÚP Černošice v kap. C. Urbanistická koncepce, podkapitola 1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice), cit.: „*Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území rekultivováno.*“ Tomuto řešení nicméně neodpovídalo příslušné vymezení typu plochy, když zde byla vymezena i nadále plocha pro výrobu (byť s určitými omezeními). Nově bude i areál stávající betonárky zařazen do plochy komerčního občanského vybavení a bude tak dán předpoklad k celkové kultivaci této části území města.

Nové řešení urbanistické koncepce kolem ulice Radotínská taktéž upouští od původně zamýšlené koncepce, že na ploše DP-2/Z vznikne odstavné parkoviště pro nákladní vozidla. Tento záměr byl shledán jako nevhodný, v zásadě

## č. lokality záboru ZPF navrhovaný způsob využití plochy

## odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

není žádný důvod, aby se takovýto typ areálu na území města Černošice vůbec vyskytoval, vzhledem k tomu, že se město Černošice nenachází na žádné kapacitní silnici I. třídy či dálnici.

- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF I. třídy ochrany, okrajově pak na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je v části plochy, která je vymezená v zastavěném území (plocha přestavby), v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona nadřazen **veřejný zájem na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a veřejný zájem na hospodárné využívání zastavěného území a na zajištění ochrany nezastavěného území**. Tato část předmětné plochy OK/Z je totiž vymezená uvnitř zastavěného území, v rozsahu velmi extenzivně využívaného výrobního areálu, jednoho rodinného domu a nevyužívané a ledem ležící proluky mezi Radotínskou ulicí a ulicí U Vodárny a železniční tratí. Současné využití této části předmětné plochy je velice extenzivní a lze ho tak označit za „plýtvání“ plochou zastavěného území. Jedná se přitom o plochu v přímé vazbě na hlavní silnici a přímo napojitelnou na veškeré kapacitní systémy technické infrastruktury. Je tedy ve veřejném zájmu takto extenzivně využívanou plochu uvnitř zastavěného území využít podstatně intenzivněji a tedy efektivněji, aby nebylo nutné pro rozvoj podnikatelských aktivit a občanského vybavení ve městě expandovat se zástavbou města mimo zastavěné území, do volné krajiny. Potřeba rozvoje podnikatelských aktivit a občanského vybavení je přitom vyvolána růstem počtu obyvatel města, pro něž je potřeba na území města zajistit dostatek pracovních příležitostí a obslužných funkcí.
- Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je v části plochy, která je vymezená vně zastavěného území (zastavitelná plocha), v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona nadřazen **veřejný zájem na zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, při současném sledování společenského a hospodářského potenciálů rozvoje**. Město Černošice je obcí s rozšířenou působností a je tedy správním centrem území ORP. Přestože Černošice leží jen několik kilometrů od správní hranice hlavního města Prahy, plní Černošice funkci spádového centra přilehlého regionu. Obyvatelům ve spádovém území tak Černošice nabízejí širší spektrum občanského vybavení, a to jako veřejného tak komerčního, a i přes sílu pracovního centra hlavního města Prahy je nutné, aby i přímo Černošice disponovaly nabídkou pracovních příležitostí pro své obyvatele i obyvatele správního území. Zastavitelná plocha, vymezená v platném ÚP Černošice pro výrobu a skladování ve zbytkovém a zemědělsky do budoucna prakticky nevyužitelném území vymezeném ze severu železniční tratí, z jihu ulicemi U Vodárny a Radotínská a z jihovýchodu nově navrženou napojovací komunikací na plánovaný silniční obchvat Černošic (přeložku silnice č. II/115), představuje naprosto ideální potenciál města pro rozvoj ekonomických aktivit a občanského vybavení. Celý zbytek zástavby města je totiž tvořen vilovými čtvrtěmi (bývalými villegiaturami) a rekreačními chatovými osadami. Nikde jinde na území celého města není příležitost pro rozvoj plošně náročnějších ekonomických aktivit a zařízení občanského vybavení. Cílem navržené změny využití z výroby a skladování (VN/Z) na občanské vybavení komerční (OK/Z) je umožnit podstatně intenzivnější, a tedy efektivnější využití předmětné plochy, než umožňuje současně stanovené využití VN/Z. Dalším cílem je vytvořit Změnou č. 3B podmínky pro možný vznik reprezentativní zástavby kolem ulice Radotínská při vjezdu do města ve směru od Prahy, což v případě zástavby pro výrobu a skladování prakticky není možné.
- e) Využitím plochy by došlo k záboru uceleného bloku zemědělské půdy na okraji stávajícího plošně rozsáhlejšího bloku orné půdy. Nedošlo by tak k žádnému narušení organizace zbytkové části plochy ZPF ani jejich hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

<b>ZPF3</b>	ZS/Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ
<b>ZPF4</b>	ZS/Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ
<b>ZPF5</b>	ZS/Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ

- a) Plochy jsou v platném ÚP Černošice vymezené jako zastavitelné plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). **Nejedná se tedy o vymezení zcela nových zastavitelných ploch, ale toliko o změnu využití zastavitelných ploch vymezených již v platném ÚP Černošice**. Pro dané plochy byl předpokládaný zábor ZPF již schválen v rámci pořízení současně platného ÚP Černošice.
- b) **Nově navržené využití ploch ZS/Z plně odpovídá skutečnému současnému stavu využití ploch a je tedy potvrzením skutečného stavu využití území**. Jedná se ve všech případech o rekreační zahrady, které ovšem nejsou pod společným oplocením a užíváním s žádnou stavbou, a proto nejsou zahrnuté do zastavěného území vymezeného postupem dle § 58 stavebního zákona a jsou proto čistě formálně vymezené jako zastavitelné plochy. Nové stanovení využití ploch odpovídající jejich skutečnému současnému využití vyplývá z požadavku na redukci rozsahu ploch OS/Z vymezených v platném ÚP Černošice v rozsahu prakticky všech dosud nezastavěných proluk

**č. lokality záboru ZPF navrhovaný způsob využití plochy****odůvodnění předpokládaných záborů ZPF**

v zástavbě Dolních Mokropes. Vzhledem k tomu, že celé Dolní Mokropsy jsou součástí záplavového území Q100 řeky Berounky a také součástí vztahové zóny řeky Berounky a její potenciální funkční nivy, je součástí řešení Změny č. 3B ÚP Černošice komplexní přeřešení urbanistické koncepce Dolních Mokropes, s cílem podstatné redukce zastavitelnosti zbývajících dosud nezastavěných proluk.

Stávající využití samostatných rekreačních zahrad představuje vyvážený kompromis. Umožňuje rekreaci a drobnou pěstitelskou činnost na soukromém pozemku, zároveň je přitom zamezeno další výraznější intenzifikaci zástavby údolní nivy řeky. Stávající využití rekreačních zahrad není důvod měnit, Změnou č. 3B ÚP Černošice je proto potvrzeno.

- c) Plochy jsou vymezené celé na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je, v souladu s § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nadřazen **veřejný zájem na ochranu významného krajinného prvku – údolní nivy řeky Berounky a dále v souladu s § 66 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, veřejný zájem na ochranu záplavového území řeky Berounky** před nevhodným intenzivním zemědělským hospodařením, zejména pak před orbou a s cílem zajištění optimální retenční schopnosti předmětných ploch. Všechny předmětné plochy jsou v současné době vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Oraná půda má přitom minimální retenční schopnost a v případě povodně urychluje proudění povodně a stékání vody po povrchu, namísto zpomalení povodňové vlny a zásaku vody do vegetace. Obytné zahrady se zásadním omezením možnosti umístování staveb a zpeřňování povrchů mají podstatně větší retenční schopnost, než má oraná půda i než má zástavba pro sport a rekreaci (OS/Z), kterou umožňuje platný ÚP Černošice.
- e) Vynětím ploch ze ZPF by došlo k záborům vždy jen okrajových partií větších bloků orné půdy. Nedošlo by tak k žádnému narušení organizace zbytkové části plochy ZPF ani jejích hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) Plochy jsou vymezené zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plochy nejsou vymezené pro směrovou nebo liniovou stavbu.

## I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

### I.2.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Žádná z ploch změn vymezených ve Změně č. 3B ÚP Černošice není vymezená na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

### I.2.2. Vyhodnocení zásahů ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahuje pouze jedna plocha změny vymezená v rámci řešení Změny č. 3B ÚP Černošice:

- Zastavitelná plocha / plocha přestavby severně od ulic Radotínská a U Vodárny, vymezená ve Změně č. 3B ÚP Černošice nově pro využití OK/Z

**způsob využití plochy      umístění plochy****odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa**

**OK/Z**                      severně od ulic Radotínská a U Vodárny

Plocha OK/Z zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa pouze velmi okrajově a je proto pro stanovený účel (občanské vybavení) využitelná v celém zbytku svého rozsahu.

## J. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE (kapitola zpracovaná pořizovatelem)

### J.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Zastupitelstvo města Černošice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) o námitkách, které byly uplatněny k návrhu Změny č. 3B územního plánu Černošice (dále jen „Změna“) tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění opatření obecné povahy č. 1/2023.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu.

**1) Námitka č. j. 41432/2021; doplnění 78211/2021** - Proti návrhu Změny podali dne 7.4.2021 a doplnili dne 11.6.2021 pan Jan Abt nar. 28.6.1951 a Jana Abtovová nar. 19.4.1949, oba bytem Topolská 491, Černošice, Zdeněk Bergman, nar. 20.2.1970, bytem Platněřská 191/4, Praha 1; Dagmar Karásková, nar. 12.9.1955, bytem Slunečná 667, Černošice; Miroslava Mikudová nar. 2.6.1957, bytem Dr. Janského 1364, Černošice; Zbyněk Šindler, nar. 15.1.1974, bytem Oldřichova 539/10 Praha 2 (dále jen „Vlastníci“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4503/1 (část), 4503/9 (část), 4503/10, 4503/13, 4503/16, 4503/17 v k. ú. Černošice). V námitce požadují vrátit OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území.

**Námitce se částečně vyhovuje. Pro dotčené území byla pro opakované veřejné projednání navržena nová plocha smíšené nezastavěné území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) s přípustným využitím - pobytové louky pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport.**

#### *Odůvodnění*

Dotčené území přímo sousedí s řekou, je celé v aktivní zóně, v záplavovém území Q5, povodňové riziko je vysoké. Ve stávajícím územním plánu je součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK). V území s vysokým povodňovým rizikem se doporučuje nepovolovat zástavbu, ve které se zdržují lidé (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES ze dne 23. října 2007 o vyhodnocování a zvládání povodňových rizik.). Politika územního rozvoje České republiky v bodě (25) a (26) stanoví požadavky na ochranu záplavových území. Ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů stanoví omezení v záplavových územích. Jakákoliv výstavba je v tomto území z důvodu ohrožení povodněmi nevhodná. Pozemky jsou zatravněné s remízky. Ze všech řešených ploch občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) je toto území nejbližší k řece a nejvíce ohroženo povodněmi. Aktivní zóna byla aktualizována v roce 2021, beze změny na dotčených pozemcích. Vzhledem k poloze dotčených pozemků je málo pravděpodobné zrušení aktivní zóny. Je tedy nelogické a zavádějící ponechat v územním plánu zastavitelnou plochu OS/Z, kterou nelze využít. Podle stávajícího stavu území a s přihlédnutím k námitce byla v návrhu pro opakované veřejné projednání místo plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) navržena nová plocha smíšené nezastavěné území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) s možným využitím pobytové louky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport. Z výše uvedených důvodů bylo námitce částečně vyhověno.

**2) Námitka č. j. 66645/2021** - Proti návrhu Změny podali dne 28.5.2021 pan Miloš Kratochvíl, nar. 6.1.1948, bytem Slunečná 641, Černošice a Ivana Kratochvílová, nar. 26.6.1948, bytem Slunečná 641, 25228 Černošice (dále jen „Vlastníci“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 5129/1 v k. ú. Černošice. V námitce nesouhlasí s plochou veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Požadují překlasifikovat na využití k rekreačním účelům s mobilním ubytováním.

**Námitka se zamítá. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

*Odůvodnění*

Pozemek dotčený námitkou leží v záplavovém území Q100, povodňové ohrožení je střední (část pozemku) a nízké. Pozemek o výměře 3655 m<sup>2</sup> sousedí se stávajícím sportovištěm (TENIS MOKROPSY s. r. o.) a ve stávajícím územním plánu je součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníků, aby byla na dotčeném pozemku vymezena plocha sloužící k rekreačním účelům s mobilním ubytováním, nebyl akceptován, protože rozšiřovat plochy pro rekreaci a ubytování do záplavového území je nevhodné, z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A ÚP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím.

**3) Námitka č. j. 75853/2021; doplnění 79141/2021** - Proti návrhu Změny podali dne 9.6.2021 a doplnili dne 15.6.2021 pan Filip Donner, nar. 9.1.1969, bytem K Zelené louce 1565/6i, Praha 4, paní Helena Paříková, nar. 29.12.1970, bytem Dvorecká 1165/1, Podolí Praha 4, zastoupeni Advokátní kanceláří Pokorný, Wagner a partneři, s.r.o., IČO 24225029, Praha 1-Nové Město, Klimentská 1216/46 (dále jen „Vlastníci“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4503/9, 4503/10 v k. ú. Černošice. V námitce požadují vrátit plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území OS/Z s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování.

**Námitka se zamítá. Pro dotčené území byla pro opakované veřejné projednání navržena nová plocha smíšené nezastavěné území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) s přípustným využitím - pobytové louky pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport, zázemí maximální výška 5 m a maximální zastavěná plocha 16 m<sup>2</sup>.**

*Odůvodnění*

Dotčené území přímo sousedí s řekou, je celé v aktivní zóně, v záplavovém území Q5, povodňové riziko je vysoké. Ve stávajícím územním plánu je součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK). V území s vysokým povodňovým rizikem se doporučuje nepovolovat zástavbu, ve které se zdržují lidé (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES ze dne 23. října 2007 o vyhodnocování a zvládnutí povodňových rizik.). Politika územního rozvoje České republiky v bodě (25) a (26) stanoví požadavky na ochranu záplavových území. Ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů stanoví omezení v záplavových územích. Jakákoliv výstavba v území je z důvodu ohrožení povodněmi nevhodná. Pozemky jsou zatravněné s remízky. Ze všech řešených ploch OS/Z je toto území nejbližší k řece a nejvíce ohroženo povodněmi. Aktivní zóna byla aktualizována v roce 2021, bez změny na dotčených pozemcích. Vzhledem k poloze dotčených pozemků je málo pravděpodobné zrušení aktivní zóny. Je tedy nelogické a zavádějící ponechat v územním plánu zastavitelnou plochu OS/Z, kterou nelze využít. Podle stávajícího stavu území a s přihlédnutím k námitce byla v návrhu pro opakované veřejné projednání místo plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky (ZK) navržena nová plocha smíšené nezastavěné území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (ZN/Z) s možným využitím pobytové louky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport. Z výše uvedených důvodů bylo námitce částečně vyhověno.

**4) Námitka č. j. 78208/2021** - Proti návrhu Změny podala 11.6.2021 paní Eva Kadlecová, nar. 5.11.1976, bytem Ukrajinská 2082, 252 28 Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 4728/2 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování.

**Námitce se částečně vyhovuje. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování. V regulativech plochy OS/Z je uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.**

### Odůvodnění

Dotčený pozemek leží v záplavovém území Q100, zhruba jedna třetina pozemku je v aktivní zóně, povodňové ohrožení vysoké (1/3 pozemku) a střední (2/3 pozemku). Ve stávajícím územním plánu je součástí zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbýlé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňovala bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím. V regulativech plochy OS/Z je dále uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.

**5) Námitka č. j. 78400/2021** - Proti návrhu Změny podal dne 7.4.2021 pan Karel Kuchař, nar. 29.9.1948, bytem Prvního pluku 321/19, Praha 8 - Karlík (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. parc. č. 4271/43, 4271/44, 4271/45, 4271/47, 4271/49 v k. ú. Černošice). V námitce požaduje zařadit dotčené pozemky do plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z).

### Námitka se zamítá.

#### Odůvodnění

Dotčené pozemky leží v ploše přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra (US-4), která nebyla předmětem schváleného obsahu Změny. Námitka se netýká se projednávané změny.

**6) Námitka č. j. 78526/2021** - Proti návrhu Změny podal 14.6.2021 pan Jan Špidlen, nar. 20.10.1955, bytem Havlíčkova 518/1, 370 01 České Budějovice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 5129/41, 5129/83, 5129/84 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území. Již má vybudované přípojky VaK, plyn, NN, komunikaci.

**Námitce se částečně vyhovuje. Dotčené pozemky byly do návrhu pro opakované veřejné projednání vráceny do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování. V regulativech plochy OS/Z je uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.**

#### Odůvodnění

Dotčené pozemky leží v záplavovém území Q 20 a Q100, povodňové ohrožení střední (část pozemku) a nízké. Pozemky sousedí se stávajícím sportovištěm (TENIS MOKROPSY s. r. o.) a jsou součástí rozsáhlejší stávající zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území OS/Z. V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemcích navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbýlé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení a ubytování, které není vhodné situovat do území ohroženého povodněmi (záplavové území). Z těchto důvodů byly dotčené pozemky i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vráceny do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím.

**7) Námitka č. j. 78537/2021, 79598/2021** - Proti návrhu Změny podal 14.6.2021 a 15.6.2021 pan Miroslav Schneider, nar. 20.10.1951, V horce 168, 252 28 Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 5129/124



v k. ú. Černošice. V námitce nesouhlasí s navrženou změnou a požaduje v ploše OS/Z ponechat služební byt. Na pozemku probíhá výstavba loděnice, do které chce byt doplnit.

**Námitce se částečně vyhovuje. Dotčený pozemek byl do návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování. V regulativech plochy OS/Z je uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.**

#### *Odůvodnění*

Dotčený pozemek leží v záplavovém území Q100, na pozemku bylo vydáno povolení i kolaudační souhlas na stavbu nazvanou Úschovna a půjčovna sportovních a rekreačních plavidel. Ve stávajícím územním plánu je dotčený pozemek součástí zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha zemědělská - plochy zahrad obytných (ZS-1). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu zahrad neodpovídala současnému využití pozemku, na kterém byla povolena Úschovna a půjčovna sportovních a rekreačních plavidel. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území se služebním bytem, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím. V regulativech plochy OS/Z je dále uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.

**8) Námitka č. j. 79009/2021** - Proti návrhu Změny podala 14.6.2021 paní Alice Jarolímková, nar. 7.9.1977, bytem Trojická 386/1, 128 00 Praha 2 (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 4807/25 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování.

**Námitka se zamítá. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání zařazen do plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z).**

#### *Odůvodnění*

Dotčený pozemek leží v záplavovém území Q100, povodňové ohrožení střední (část pozemku) a nízké, má výměru 544 m<sup>2</sup>, je oplocený, stojí na něm obytný přívės, sousedí se zahradou s rodinným domem č. p. 1997. Pozemky nacházející se východně jsou užívány pro přístup a jako zahrada staveb pro rodinnou rekreaci č. ev. 297 a 299. V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha zemědělská – plochy zahrad rekreačních (ZS-2). Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování, nebyl akceptován. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Vzhledem k situování pozemku mezi zahradou rodinného domu a pozemky užívanými jako součást zahrady chat a podle stávajícího stavu a užívání pozemku, byl v návrhu pro opakované veřejné projednání pozemek zařazen do plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z), která vznikla sloučením ploch zemědělských - plochy zahrad obytných (ZS-1) a ploch zemědělských – plochy zahrad rekreačních (ZS-2).

**9) Námitka č. j. 79069/2021** - Proti návrhu Změny podala 14.6.2021 paní Věra Votroubková, nar. 25.7.1951, bytem Pražská 497, 25229 Dobříchovice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 4728/4 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území popř. ZS-1, ZS-2.

**Námitce se částečně vyhovuje. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování. V regulativech plochy OS/Z je uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.**

#### *Odůvodnění*

Dotčený pozemek leží v záplavovém území Q100, zhruba jedna čtvrtina pozemku je v aktivní zóně, povodňové ohrožení střední a nízké. Ve stávajícím územním plánu je součástí zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v

záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevy pouštět bydlení a ubytování, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňovala bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím. V regulativech plochy OS/Z je dále uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.

**10) Námitka č. j. 79073/2021** - Proti návrhu Změny podala 14.6.2021 společnost ALBET, spol. s.r.o., IČO 46350209, se sídlem Vrážská 144, 153 00 Praha 5 - Radotín (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4281/1, 4284/1, 4284/21 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje ve Změně neřešit a ponechat plochy výroby a skladování VN/Z.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, a především účelová výstavba výrobních či skladovacích hal by v takto exponovaném území mohla zásadně poškodit image města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Nemalá část území města je dodnes využívána pro individuální rekreaci. Město Černošice nemá naprosto žádnou průmyslovou tradici, ve městě nikdy nebyly žádné továrny ani jiné výrobní areály. Město Černošice bylo vždy primárně obytným a rekreačním územím v zázemí hlavního města Prahy. Není žádný reálný důvod tuto historickou tradici města Černošice jakkoli do budoucna měnit. To přitom není důvodem nevytvořit na území města podmínky pro možný rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí, avšak v segmentu ekonomiky, který odpovídá struktuře obyvatelstva města a jeho image.

Provedené úpravy funkčního využití v tomto území tak naplňují cíl vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Ekonomické aktivity odehrávající se v této části území tak byly zúženy především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako jsou obchod, služby, administrativa apod. Akceptovatelné jsou taktéž provozovny drobné nerušící výroby, u nichž byla Změnou č. 3B ÚP Černošice mírně zpřísněna definice, aby se zabránilo extenzivnímu výkladu daného pojmu a provozovny byly omezeny skutečně pouze na drobnou řemeslnou činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů. Tyto činnosti lépe odpovídají i charakteru daného území, které není napojené na kapacitní dopravní infrastrukturu, nýbrž pouze na silnici II. třídy. Ta již nyní vykazuje vysoké intenzity dopravy především obyvatel Černošic dojíždějících do Prahy. Na území města Černošice je do určité míry žádoucí, aby se rozvíjely i ekonomické funkce a vznikala pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v moderních evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy

Z výše uvedených důvodů byla na dotčených pozemcích byla ponechána plocha občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z). V ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Pozemky se nacházejí při hlavní komunikaci (ul. Radotínská) v místě vjezdu do města, úprava podmínek využití ploch byla provedena pro zajištění požadovaných prostorových a funkčních kvalit tohoto významného vstupního prostoru. Vlastník v dotčeném území připravoval záměr výstavby Haly pro lehkou výrobu, o závazné stanovisko úřadu územního plánování požádal 18.9.2020, stavební uzávěra byla vydána 12.4.2021, o pořízení změny bylo rozhodnuto 11.7.2019. Záměr výstavby haly předpokládal napojení haly na navrhovanou veřejnou splaškovou kanalizaci v ul. U Vodárny, která byla povolena 9.6.2020. Vlastník měl dostatečně dlouhou dobu na vyřízení územního rozhodnutí do vydání stavební uzávěry. Hodnota pozemků v ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) je srovnatelná s hodnotou pozemků v ploše výroby a skladování VN/Z. Změnou nedochází ke snížení hodnoty pozemků. Odůvodnění navržených regulativů je uvedeno v odůvodnění námitky Vlastníka č.j. č. j. 258020/2022 a 258099/2022 z 5.12.2022 podané v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny.

Na základě jiné připomínky byla navržena úprava podmínek plochy OK/Z. Podmínky prostorového uspořádání byly změněny tak, aby bylo zamezeno vzniku hmotově nevhodných staveb v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice.

**11) Námitka č. j. 78992/2021** - Proti návrhu Změny podal 15.6.2021 pan Pavel Liška, nar. 22.4.1991, bytem Vodní 567/7, Praha 5 - Smíchov (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4807/8, 4807/9, 4807/10 v k. ú. Černošice. V námitce uvádí, že pozemky používá pro rodinnou rekreaci a chce je tak zařadit v UP.

**Námitka se zamítá. Pozemky byly v návrhu pro opakované veřejné projednání vráceny do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

#### *Odůvodnění*

Pozemky dotčené námitkou leží v záplavovém území Q100, mají výměru 2186 m<sup>2</sup>, na pozemku parc.č. 4807/8 se nachází nepovolený mobilheim, který má být upraven na zázemí obsahující dvě šatny (řízení o dodatečném povolení je přerušeno Spis.ZN. výst.: 78235/2021/Po/Č/P4807/8). Ve stávajícím územním plánu jsou pozemky součástí zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemcích navržena plocha zemědělská – plochy zahrad rekreačních (ZS-2). Základní koncepce rozvoje území obce stanovená v územním plánu určuje, že rozšiřování ploch pro rodinnou rekreaci se nepředpokládá, naopak by byl na svazích nebo v okolí vodních toků vhodnější jejich ústup ve prospěch přírodních ploch a ploch zeleně. Stávající výstavba chat má být ponechána pouze s omezenou možností její obnovy a rozšiřování. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vymezena plocha sloužící pro rodinnou rekreaci, nebyl akceptován, protože by to neodpovídalo celkové koncepci stanovené v územním plánu a rozšiřovat plochy pro rekreaci do záplavového území je nevhodné, z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbýlé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňovala bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím.

**12) Námitka č. j. 79135/2021** - Proti návrhu Změny podal dne 15.6.2021 pan Jaroslav Klán, nar. 12.4.1990, bytem Dolnočernošická 438, Praha 5 - Lipence (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4271/3, 4271/9, 4271/10, 4271/22, 4271/41, 6211/17 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje VN/Z, navrhuje vytvořit obchodně rekreační centrum Radotínská. Nesouhlasí se změnou VN/Z na OK/Z na parc.č. 4271/41 4271/10. Nesouhlasí s navrženými podmínkami plochy OK/Z. Žádá o změnu plochy OS/Z a ZN na OK/Z na parc. č. 4271/3, 9, 10, 22, 41 6211/17.

**Námitka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, a především účelová výstavba výrobních či skladovacích hal by v takto exponovaném území mohla zásadně poškodit image města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Nemalá část území města je dodnes využívána pro individuální rekreaci. Město Černošice nemá naprosto žádnou průmyslovou tradici, ve městě nikdy nebyly žádné továrny ani jiné výrobní areály. Město Černošice bylo vždy primárně obytným a rekreačním územím v zázemí hlavního města Prahy. Není žádný reálný důvod tuto historickou tradici města Černošice jakkoli do budoucna měnit. To přitom není důvodem nevytvořit na území města podmínky pro možný rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí, avšak v segmentu ekonomiky, který odpovídá struktuře obyvatelstva města a jeho image.

Provedené úpravy funkčního využití v tomto území tak naplňují cíl vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Ekonomické aktivity odehrávající se v této části území tak byly zúženy především na nerušící a méně zatěžující činnosti, jako jsou obchod, služby, administrativa apod. Akceptovatelné jsou taktéž provozovny drobné nerušící výroby, u nichž byla Změnou č. 3B ÚP Černošice mírně zpřísněna definice, aby se zabránilo extenzivnímu výkladu daného pojmu a provozovny byly omezeny skutečně pouze na drobnou řemeslnou činnost s vysokým podílem rukodělné práce bez dominantního využití automatizovaných strojů. Tyto činnosti lépe odpovídají i charakteru daného území, které není napojené na kapacitní dopravní infrastrukturu, nýbrž pouze na silnici II. třídy. Ta již nyní vykazuje vysoké intenzity dopravy především obyvatel Černošic dojíždějících do Prahy. Na území města Černošice je do určité míry žádoucí, aby se rozvíjely i ekonomické funkce a vznikala pracovní místa. Vzhledem k sociální skladbě obyvatel Černošic a celkovému vývoji ekonomiky v moderních

evropských zemích je nicméně vhodné usměrnit rozvoj ekonomických aktivit ve městech v suburbánním zázemí Prahy právě na sektor obchodu a služeb a administrativy

Z výše uvedených důvodů byla na dotčených pozemcích byla ponechána plocha občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z). V ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Pozemky se nacházejí při hlavní komunikaci (ul. Radotínská) v místě vjezdu do města, úprava podmínek využití ploch byla provedena pro zajištění požadovaných prostorových a funkčních kvalit tohoto významného vstupního prostoru. Hodnota pozemků v ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) je srovnatelná s hodnotou pozemků v ploše výroby a skladování VN/Z. Změnou nedochází ke snížení hodnoty pozemků. Odůvodnění navržených regulativů je uvedeno v odůvodnění námítky Vlastníka č.j. 261654/2022 z 8.12.2022 podané v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny.

Na základě jiné připomínky byla navržena úprava podmínek plochy OK/Z. Podmínky prostorového uspořádání byly změněny tak, aby bylo zamezeno vzniku hmotově nevhodných staveb v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice.

Změna plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) nebo plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny (ZN) na plochu OK/Z není uvedena ve schváleném obsahu Změny a není tedy předmětem Změny na pozemku parc.č. 4271/3 (OS/Z), 4271/9 (OS/Z, ZN), 4271/10 (ZN a OS/Z), 4271/22 (OS/Z), 4271/41 (OS/Z, VP, DS) a 6211/17 (ZN) OS/Z nebo ZN na plochu OK/Z není uvedena ve schváleném obsahu Změny a není tedy předmětem Změny na pozemku parc.č. 4271/3 (OS/Z), 4271/9 (OS/Z, ZN), 4271/10 (ZN a OS/Z), 4271/22 (OS/Z), 4271/41 (OS/Z, VP, DS) a 6211/17 (ZN). Podle schváleného obsahu Změny č. 3, respektive Změny 3B, bylo předmětem:

1. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství. Navrhované změny nebudou rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

2. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Změna plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny (ZN) na OK/Z by byla v rozporu s obsahem Změny, neboť by se jednalo o rozšíření zastavitelné plochy, zároveň v rozporu se ZÚR SK, neboť plochy ZN vymezené na předmětných pozemcích jsou zároveň součástí územního systému ekologické stability – nadregionální biokoridor K 56/V. Změna plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) na OK/Z také neodpovídá obsahu Změny, podle kterého mělo být provedeno prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení.

**13) Námítka č. j. 79138/2021, 83195/2021** - Proti návrhu Změny podala 5.6. a 15.6.2021 paní Hana Milatová, nar. 2.10.1948, bytem Žatecká 1057, 25228 Černošice (dále jen „Vlastník“) námítky, které se týkají pozemků parc. č. 5129/41, 5129/83, 5129/84 v k. ú. Černošice. V námítce požaduje vrátit OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území. Již má vybudované přípojky VaK, plyn, NN, komunikaci.

**Námítce se částečně vyhovuje. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

*Odůvodnění*

Dotčené pozemky leží v záplavovém území Q 20 a Q100, povodňové ohrožení střední (část pozemku) a nízké. Pozemky sousedí se stávajícím sportovištěm (TENIS MOKROPSY s. r. o.) a jsou součástí rozsáhlejší stávající zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území OS/Z. V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemcích navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání

byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení a ubytování, které není vhodné situovat do území ohroženého povodněmi (záplavové území). Z těchto důvodů byly dotčené pozemky i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vráceny do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím.

**14) Námitka č. j. 79145/2021** - Proti návrhu Změny podal dne 15.6.2021 pan Jan Šec, nar. 22.1.1976, bytem Madridská 2095, Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 5129/53 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevy pouštět bydlení a ubytování.

**Námitce se částečně vyhovuje. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

#### *Odůvodnění*

Dotčený pozemek leží částečně v záplavovém území Q100, má výměru 3508 m<sup>2</sup>, nachází se mezi plochami bydlení a zahradnictvím, povodňové ohrožení střední (část pozemku) a nízké. Ve stávajícím územním plánu je dotčený pozemek součástí zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha zemědělská - plochy zahrad rekreačních (ZS-2). Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území se služebním bytem, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím. V regulativech plochy OS/Z je dále uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.

**15) Námitka č. j. 79159/2021** - Proti návrhu Změny podala 14.6.2021 společnost ALBET, spol. s r.o., IČO 46350209, se sídlem Vrážská 144, 153 00 Praha 5 - Radotín (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4182/4, 4182/5, 4182/16, 4182/25, 4276/2, 4276/3, 4281/1, 4284/1, 4284/21 v k. ú. Černošice. V námitce nesouhlasí s navrženým využitím a podmínkami plochy OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území - max. zastavěnou plochu prodejny 1000 m<sup>2</sup> x prodejní plocha, podíl zeleně, blok 500 m<sup>2</sup>, max. velikost pozemku, podlažnost, umístění stání na pozemku.

**Námitka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Cílem navrženého regulativu – max. zastavěná plocha prodejny 1000 m<sup>2</sup> je omezit vznik velkých supermarketů tak, aby v území vznikla drobnější zástavba různých typů obchodů a služeb, což je zároveň v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Ve městě o velikosti Černošic nelze předpokládat umístění obchodních domů či hypermarketů. Investoři v maloobchodu mají v takto malých městech, jako jsou Černošice zájem zpravidla buď o specializované prodejny, menší smíšené a samoobslužné prodejny či supermarkety. Jak je popsáno výše, není žádoucí podél ulice Radotínské koncentrovat kapacitnější obchody typu supermarket, sledovaným cílem je vytvoření ulice s rozmanitou nabídkou spíše menších obchodů a služeb, lépe odpovídající charakteru městské obchodní ulice. Hranice 1 000 m<sup>2</sup> na zastavěnou plochu prodejen odpovídá tomuto cíli. Dle výše uvedených zdrojů je hranice mezi menší samoobslužnou prodejnou a supermarketem dána cca 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy, což při započítání plochy nezbytného zázemí pro zaměstnance, skladů, manipulačních ploch, vnitřních komunikací a technologického zázemí a plochy všech konstrukcí (většinou celkový podíl cca 60 % zastavěné plochy), odpovídá celkové zastavěné ploše cca 1 000 m<sup>2</sup>. Stanovená hranice 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy prodejny tak odpovídá největším běžným samoobslužným prodejnám, které jsou v rámci městského prostoru ještě schopné vytvořit prostředí ulice. Prodejny s větší zastavěnou plochou (typicky supermarkety s prodejními plochami běžně kolem 500 až 800 m<sup>2</sup> a zastavěnou plochou přesahující 1 000 m<sup>2</sup>) už mívají obvykle charakter volně stojících halových staveb s navazujícími plošně rozlehlými parkovišti a omezenou schopností utvářet veřejný prostor.

Navržených 25% zeleně je obdobně stanoveno pro plochy OV/Z, u ploch smíšených obytných SM-1, SM-2, SM-3, SM-4, SM-5, ostatní plochy mají zastoupení zeleně vyšší (např. BR-1 60%, BR-1/Ř, BR-2 50%, BR-3, BR-6, BR-7, BR-8 70%, BR-4 60%, BS-1 pro nebytové stavby 25%, BS-2 40%, OS-1 30%). Navržený regulativ odpovídá podmínkám, v obdobných lokalitách. Město Černošice se vyznačuje vyšším podílem zeleně v zástavbě, podmínky využití ploch spočívající ve stanovení minimálního podílu zeleně na pozemcích pro komerční zástavbu ve výši 25 % jsou stanoveny pro zajištění těchto hodnot a rozvíjení stávajícího charakteru města. Dle stávající regulace v dotčených plochách je stanoven minimální podíl zeleně v hodnotě 30 %. Změna č. 3B tedy oproti stávající regulaci zvyšuje využitelnost pozemku.

Navržená hodnota 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy pro jeden blokový objekt bez zásadního členění odpovídá stávající zástavbě i požadovanému charakteru budov v městotvorné zástavbě obchodních a obslužných zařízení. Podmínka neznemožňuje realizaci větších staveb, než 500 m<sup>2</sup>, takové stavby je však třeba objemově členit. Stanovená maximální velikost nečleněných částí vychází ze základní koncepce Černošic, jako zahradního města, kde jsou „základní hodnoty spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berounky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti. Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfologicky členitějším terénu, obsahuje pro původní Černošice typickou zástavbu hodnotnými vilami a rodinnými domy na velkých pozemcích se vzrostlou zelení, využívající, zejména ve vyšších polohách, významné dálkové rozhledy. Zástavba je situována ve spodní části svahu zalesněného hřebene, který vystupuje vysoko nad zástavbu. Tento základní fenomén sídla je potřeba zachovat a ochraňovat.“ Proto je omezena zastavěná plocha jednoho bloku omezena na 500 m<sup>2</sup> tak, aby celkový dojem nenarušoval „pohledy na vily v zeleni“. Podmínkou pro větší stavbu je členění, je vyžadováno řešení, které má zajistit požadované cílový charakter místa se stavbami.

Regulativ omezující velikost stavebního pozemku na 3.000 m<sup>2</sup> v ploše občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) byl obsažen již ve stávajícím územním plánu v ploše výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z), která byla ve změně nahrazena novou plochou OK/Z. Nedochozí tak oproti stávající regulaci k žádnému zpřísnění. Regulativ je stanoven z důvodu zajištění ochrany hodnot popsanych v textové části územního plánu v kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Navržená hodnota odpovídá požadovanému charakteru zástavby v městotvorné zástavbě obchodních a obslužných zařízení.

Oproti stávajícímu územnímu plánu nedochází ke zpřísnění regulace.

Odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami. V dotčeném území nejsou navržena veřejná prostranství, na kterých by bylo možné zajistit dostatek parkovacích a odstavných stání pro okolní provozovny. Regulativ posiluje obecný technický požadavek na stavby vyplývající z ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Podmínka si pak nijak neprotiřečí s citovaným odůvodněním, neboť to se nijak nevyjadřuje k parkování na veřejných plochách.

Na základě jiné připomínky byla navržena tato úprava podmínek plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z): byla doplněna celková zastavěnost maximálně 50%, podmínka „hlavní stavby nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavby s větší zastavěnou plochou musí být hmotově a architektonicky členěné“ byla upravena „žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná (např. budovy propojené krčkem, výrazné uskočení půdorysu, výrazně odlišné tvary jednotlivých částí)“, maximální výška hlavních staveb byla snížena z 12 m na 8,5 m a bylo vypuštěno „hlavní stavby mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, popř. ustupující podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno; ustupujícím podlažím se pro plochy OK/Z rozumí poslední podlaží stavby ustoupené od líce obvodových stěn podlaží pod ním o min. 1,5 m, a to alespoň u obvodové stěny orientované k přilehlému veřejnému prostranství“. Podmínky prostorového uspořádání byly změněny tak, aby bylo zamezeno vzniku hmotově nevhodných staveb v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice.

**16) a 18) Námitka č. j. 79161/2021 a 79758/2021-** Proti návrhu Změny podal dne 14.6.2021 a 15.6.2021 pan Martin Moravec, nar. 23.12.1971, bytem Zdeňka Lhoty 1489, Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají

a) pozemků parc. č. 4101/6, 4101/118, 4101/2, 4101/114 v k. ú. Černošice.

**O námitce bylo rozhodnuto ve Změně č. 3A územního plánu Černošice.**

b) pozemků parc. č. 5129/97, 5129/98 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH) pro zahradnictví. Dále požaduje změnit původní plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) na bydlení.

**Námítce se částečně vyhovuje. Východní část pozemku parc. č. 5129/98 byla v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácena do plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH) a západní část pozemku parc.č. 5129/98 byla vrácena do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

#### *Odůvodnění*

Na západní části pozemku parc.č. 5129/98 o výměře cca 1000 m<sup>2</sup> je v platném územní plánu vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), na východní části pozemku parc.č. 5129/98 (cca 9 500 m<sup>2</sup>) je vymezena plocha zemědělská – plochy zahradnictví (ZH). Na pozemku parc.č. 5129/49 je plocha dopravní infrastruktury - pozemní komunikace, která se Změnou nemění. Pozemky leží částečně v záplavovém území Q100, povodňové ohrožení střední (část pozemku) a nízké. V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na západní části pozemku parc.č. 5129/98 o výměře cca 1000 m<sup>2</sup> vymezena plocha bydlení, nebyl akceptován, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byla v návrhu pro opakované veřejné projednání východní část pozemku parc. č. 5129/98 (cca 9 500 m<sup>2</sup>) vrácena do plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH) a západní část pozemku parc. č. 5129/98 vrácena do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím. V regulativech plochy OS/Z je dále uvedeno, že v aktivní zóně platí vodní zákon.

**c) týkájí pozemku parc. č. 5129/105 v k. ú. Černošice. V námítce požaduje vrátit plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování.**

**Námítce se částečně vyhovuje. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

#### *Odůvodnění*

Pozemek dotčený námítkou leží v záplavovém území Q100, povodňové ohrožení je střední (část pozemku) a nízké. Pozemek o výměře 3632 m<sup>2</sup> sousedí se stávajícím sportovištěm (TENIS MOKROPSY s. r. o.) a ve stávajícím územním plánu je součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování, byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek, i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím.

**17) Námítka č. j. 79596/2021 - Proti návrhu Změny podal 15.6.2021 pan Petr Smolík, nar. 30.9.1978, bytem Madridská 2184, 25228 Černošice (dále jen „Vlastník“) námítky, které se týkají pozemku parc. č. 5129/87 v k. ú. Černošice. V námítce požaduje vrátit OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování.**

**Námítce se částečně vyhovuje. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

#### *Odůvodnění*

Pozemek dotčený námítkou leží v záplavovém území Q100, povodňové ohrožení je střední (část pozemku) a nízké. Pozemek má výměru 1451 m<sup>2</sup> a ve stávajícím územním plánu je součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy občanského

vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemku navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování., byl akceptován jen částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byl dotčený pozemek, i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vrácen do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím.

**19) Námitka č. j. 79760/2021, doplnění 90270/2021** - Proti návrhu Změny podal dne 15.6.2021 a doplnil 25.6.1921 pan Rudolf Sikora, nar. 12.8.1968, bytem Raichlova 2644/1, Praha 5 (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 5129/88, 5129/90 v k. ú. Černošice.

**19.1.** V námitce požaduje vrátit plochu OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování.

**Námitce se částečně vyhovuje. Pozemky byly v návrhu pro opakované veřejné projednání vráceny do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z), kde nebude přípustné bydlení a ubytování.**

#### *Odůvodnění*

Pozemky dotčené námitkou mají výměru 2740 m<sup>2</sup>, leží v záplavovém území Q20, Q100, povodňové ohrožení je střední (část pozemku) a nízké. Pozemky se nachází v blízkosti stávajícího sportoviště (TENIS MOKROPSY s. r. o.) a ve stávajícím územním plánu je součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z). V návrhu pro veřejné projednání byla na pozemcích navržena plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy (PP). Změna ze zastavitelné plochy pro sport a rekreaci na plochu parku byla vyhodnocena jako přílišný zásah do vlastnických práv. Požadavek vlastníka, aby byla v dotčeném území vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět bydlení a ubytování., byl akceptován částečně, protože bydlení je v záplavovém území nevhodné z důvodu ohrožení povodněmi. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly stávající plochy pro sport posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A UP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňuje bydlení v záplavovém území. Z těchto důvodů byly dotčené pozemky, i s ohledem na využití okolních pozemků, v návrhu pro opakované veřejné projednání vráceny do plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z) s upraveným přípustným využitím. Viz. také odůvodnění námitek č. j. 262851/2022 a 264217/2022 podaných Vlastníkem dne 8.12.2022 a doplněných 11.12.1922.

**19.2.** V námitce uvádí, že v Návrhu změny č. 3 ÚP Černošice pro veřejné projednání dochází ke změnám nad rámec schváleného obsahu v bodě 2 a to v těchto případech:

- dochází ke změně plochy ZH (plochy zemědělské – plochy zahradnictví) na plochy PP (plocha veřejných prostranství - systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy)

- dochází ke změně ploch IR/Z (plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území) na plochu OS/Z (plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území)

Návrh změny ÚP pro veřejné projednání tak nesplňuje podmínky, které jsou dány zákonem pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem.

**Námitce se vyhovuje. Změny, které byly provedeny nad rámec schváleného obsahu změny, byly z návrhu pro opakované veřejné projednání vypuštěny.**

#### *Odůvodnění*

Změna územního plánu č. 3 Černošice nevyžadovala zpracování variant řešení a byla pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona. O pořízení změny rozhodovalo zastupitelstvo obce dle § 55a odst. 2 stavebního zákona z



vlastního podnětu. Bod č. 2 schváleného obsahu zněl: Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Ve Změně nebudou měněny plochy, které nebyly uvedeny ve schváleném obsahu změny. Proto byly plochy zemědělské – plochy zahradnictví (ZH) a plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území (IR/Z) ponechány stejné jako jsou ve stávajícím územním plánu a v návrhu pro opakované veřejné projednání nebyly měněny.

### **19.3. Jedná se o zásah do práv vlastníků dotčených pozemků diskriminačním způsobem, dochází ke zvýhodňování jednoho na úkor druhých, a to vše na základě libovůle zúčastněných za město a pořizovatele.**

Zastupitelstvo města Černošice rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení změny ÚP zkráceným postupem a o jejím obsahu s tím, že bod 3 obsahu změny č. 3 územního plánu Černošice zní takto:

„3) Navržením změny jižní části plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké na plochu bydlení tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 mohla být změněna na rodinný dům. Plocha občanského vybavení – sportu a rekreace bude zmenšena na cca 1500 m<sup>2</sup>. Úprava využití a podmínek prostorového uspořádání plochy bydlení BR-3 i plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké tak, aby podmínky odpovídaly stávajícím stavbám v lokalitě a aby bylo možné sportoviště doplnit o zázemí. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.“

Důvodová zpráva k příslušnému bodu „Změna č.3 územního plánu Černošice - doplnění obsahu změny o lokalitu Na Vysoké“ ze zasedání zastupitelstva, které se uskutečnilo dne 24.10.2019, říká: „V lokalitě Na Vysoké proběhla výstavba sportoviště, které je zkolaudované, ale vlastník neumožňuje jeho využívání veřejností. S vlastníkem sportoviště Michael Galerie s. r. o., došlo k dohodě, že daruje městu část pozemků 4101/96 a 4101/119 o výměře 1500 m<sup>2</sup> s vybudovanými hřišti v případě, že bude územní plán i Regulační plán Na Vysoké změněn tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 včetně části pozemku č.parc. 4101/96 byly zařazeny do ploch bydlení a stavba mohla být rekolaudována na rodinný dům. Výbor územního plánování doporučuje Regulační plán Na Vysoké zrušit, protože v území je již vybudována dopravní a technická infrastruktura a pro možnou výstavbu rodinného domu je volný jen jeden pozemek. Výbor územního plánování doporučuje Změnu ÚP pořídit zkráceným postupem rozšířením již schváleného obsahu Změny č.3. Pro lokalitu Na Vysoké bude v ÚP vytvořena samostatná plocha, která převezme základní regulativy z rušeného regulačního plánu.“

Absurdní na celé věci je mimo jiné to, že zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny ÚP a obsahu tohoto bodu (viz výše) z vlastního podnětu a nikoli na návrh vlastníka dotčených nemovitostí. Přitom vlastníci dotčených nemovitostí je tím, kdo by měl mít zájem na uvedení způsobu užívání stavby (užívána dle informací od města již nyní jako rodinný dům) do souladu s územním plánem. Vlastníci dotčených nemovitostí tak byli díky rozhodnutí zastupitelů o pořízení změny z vlastního podnětu zbaveni jakýchkoli nákladů spojených s pořízením dané změny ÚP, která je čistě v jeho prospěch.

Na tom, že se jedná o změnu čistě ve prospěch daného vlastníka dotčených nemovitostí nic nemění ani to, že v souvislosti s touto změnou město bez ostychu realizuje obchod s územním plánem, který spočívá v tom, že jakousi formou protiplnění za změnu ÚP bude darování pozemku o výměře cca 1500 m<sup>2</sup> s neudržovanými, zarostlými a neprovozovanými hřišti. I když bych pominul absurditu takového obchodování s územním plánem, je dle jednoduchých kalkulací možné dojít k závěru, že vlastníci dotčených nemovitostí získává změnou územního plánu na bydlení neadekvátně vyšší hodnotu v podobě navýšení tržní ceny nemovitosti oproti tomu, jakou hodnotu získává město.

Lze namítnout, že není nic neobvyklého, že vlastníci nemovitostí dotčených změnami ÚP mnohdy získávají v souvislosti se změnami ÚP nemalou hodnotu v podobě navýšení tržní ceny jejich nemovitostí a že to tedy není nic proti ničemu.

V daném případě je ale třeba vědět, že od samotného počátku pořizování změny ÚP je ze strany pořizovatele i ze strany města neustále zdůrazňováno to, že změnu ÚP (eliminaci zastavitelnosti) v plochách OS/Z je třeba zrealizovat právě proto, že dle slov představitelů města a dle pořizovatele „v území místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport.“

Už v původní důvodové zprávě k usnesení o pořízení změny ÚP stojí:

„Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport. Vzhledem k tomu, že podle nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje by záplavové území nemělo být využíváno pro bydlení, je navrženo prověřit úpravu přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.“

Takové obecné tvrzení o využívání ploch v rozporu s platným územním plánem jsem od počátku pořizování změny ÚP rozporoval a žádal o uvedení konkrétních případů. Z odpovědí na mé dotazy kladené přímo na zasedáních zastupitelstva (záznamy ze zastupitelstev uveřejňuje město na svém webu) pak jednoznačně vyplývá, že jediným reálným případem v plochách určených pro sport a rekreaci je právě stavba v lokalitě Na Vysoké, kde má dojít na základě vlastního podnětu města ke změně ÚP tak, aby bylo dosaženo souladu územního plánu a aktuálního způsobu užívání dané nemovitosti ze strany jejího vlastníka.

Lze tedy věc uzavřít s tím, že město v bodě 3 obsahu změny č. 3 územního plánu Černošice směřuje k dodatečné legalizaci stávající stavby užívané v rozporu s povolením stavebního úřadu, v rozporu s kolaudačním souhlasem a v neposlední řadě i v rozporu s platným územním plánem a současně v rámci bodu 2 obsahu téže změny č. 3 územního plánu Černošice navrhuje změnu jiných zastavitelných ploch určených pro sport a rekreaci (OS/Z) na nezastavitelné. Město v souvislosti s tím opakovaně odůvodňuje tuto zamýšlenou změnu tím, že je třeba předejít negativnímu jevu kdy „v plochách pro sport a rekreaci vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport.“

Na jedné straně je tedy tomu, kdo vlastní nemovitost, která je užívána v rozporu se zákonem, ze strany města napomáháno k narovnání tohoto stavu a současně je jiným vlastníkům městem sdělováno „z těchto důvodů zastavitelnost vašich pozemků zrušíme, aby se již nikdy nemohla tato jedna konkrétní zkušenost porušení zákona opakovat“. Jako by si ti, kteří stojí za vznikem této zvrácené myšlenkové konstrukce ani neuvědomovali jakou škodu páchají v postavení lidí s rozhodovacími pravomocemi. Je zde totiž vytvářen precedens upřednostňováním vlastníka, který jako jediný v dané věci má faktický problém se zákonem a až tento precedens je skutečným důvodem druhým jejich práva související se zastavitelností jejich pozemků vzít. Kdyby se tak nestalo, co by zástupci města řekli tomu, kdo obdobným způsobem poruší zákon a bude město i on žádat o součinnost ve věci legalizace způsobu užívání jeho stavby užívané v rozporu se zákonem?

### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Postup pořizování změny územního plánu zkráceným postupem je popsán v ustanovení §55a a § 55b stavebního zákona. Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepožijí. Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh.

Stavební zákon nestanoví, kdy může zastupitelstvo rozhodnout o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu a kdy na návrh. Obě varianty jsou přípustné. Rozhodnutí zastupitelstva o pořízení Změny č. 3 územního plánu Černošice v lokalitě Na Vysoké zkráceným postupem a obsahu této Změny z vlastního podnětu není v rozporu s požadavky stavebního zákona. Zastupitelstvo obce může podmínit pořízení změny územního plánu úhradou nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně navrhovatelem. Stavební zákon zase připouští obě varianty, že navrhovatel bude/nebude hradit náklady. To, že zastupitelstvo nepodmínilo pořízení změny územního plánu úhradou nákladů v lokalitě Na Vysoké, kde má dojít na základě podnětu města ke změně ÚP tak, aby bylo možné změnit užívání objektu zázemí sportoviště na pozemku parc. č. 4101/131, není v rozporu s požadavky stavebního zákona.

Zastupitelstvo rozhodlo usnesením Z/08/1/2019 dne 11.9.2019 o doplnění obsahu Změny o bod č.1 ve znění: Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy. Důvodová zpráva k tomuto usnesení neobsahovala hodnocení, zda jsou plochy pro sport využívány pro umístění staveb, které obsahují nevyužívané sportoviště v kombinaci s bydlením.

Zastupitelstvo rozhodlo usnesením Z/09/4/2019 ze dne 24.10.2019 o rozšíření obsahu Změny o bod č. 3 ve znění: Navržení změny jižní části plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké na plochu bydlení tak, aby stavba občanského vybavení č.p. 2354 mohla být změněna na rodinný dům. Plocha občanského vybavení – sportu a rekreace bude zmenšena na cca 1500 m2. Úprava využití a podmínek prostorového uspořádání plochy bydlení BR-3 i plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3) v lokalitě Na Vysoké tak, aby podmínky odpovídaly stávajícím stavbám v lokalitě a aby bylo možné sportoviště doplnit o zázemí. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy. Důvodová zpráva k tomuto usnesení neobsahovala hodnocení, zda jsou plochy pro sport využívány pro umístění staveb, které obsahují nevyužívané sportoviště v kombinaci s bydlením.

Zastupitelstvo rozhodlo usnesením Z/07/2/2019 dne 11.7.2019 o pořízení Změny a jejím obsahu v bodě č. 2 ve znění: Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství. Důvodová zpráva k tomuto usnesení obsahovala text: Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport. Vzhledem k tomu, že podle nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje by záplavové území nemělo být využíváno pro bydlení, je navrženo prověřit úpravu přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.

Z hlediska odůvodnění změny územního plánu je rozhodující odůvodnění uvedené v textové části územního plánu, nikoliv v důvodové zprávě k usnesení o pořízení změny územního plánu. Předmětná důvodová zpráva byla vyhotovena čistě pro účely rozhodnutí zastupitelstva.

Požizovatel jako podklad pro vyhodnocení Změny znovu vyhledal všechny záměry, ke kterým bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování a povolené záměry, které byly navrženy v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace a ve kterých bydlení a ubytování bylo navrženo na více než 40% podlahové plochy. Jednalo se o tyto záměry:

Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131 obsahovalo dvě víceúčelová hřiště a objekt zázemí sportoviště s bytem správce – územní rozhodnutí bylo vydáno z 15.12.2015, změna územního rozhodnutí z 11.7.2016; objekt zázemí sportoviště s bytem správce má zastavěnou plochu 249 m<sup>2</sup>, skutečnou plochu 254 m<sup>2</sup>, užitná plocha je 365,2 m<sup>2</sup>. Podle projektové dokumentace stavba obsahuje: 1.NP - zádveří, WC, denní místnost (84 m<sup>2</sup>), bar (27 m<sup>2</sup>), sklad, chodba, šatna muži, koupelna muži, šatna ženy, koupelna ženy, technická místnost, wellness (44 m<sup>2</sup>), koupelna – celkem 219 m<sup>2</sup>; 2.NP: chodba (34 m<sup>2</sup>), Pokoj+ jídelna (29 m<sup>2</sup>), Kuchyně (13 m<sup>2</sup>), Sklad (14 m<sup>2</sup>), Pokoj (29 m<sup>2</sup>), Pokoj (14 m<sup>2</sup>), Koupelna (13 m<sup>2</sup>). Byt má celkem plochu 146 m<sup>2</sup> což je 39,9 % užitné plochy celé stavby. Stavba nebyla užívána jako sportoviště přístupné veřejnosti, užíván byl pouze byt v podkroví.

Restaurace s bytem správce č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23; . V katastru nemovitostí je objekt evidován jako rodinný dům č.p. 1184, leží v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav (OS-1). V roce 2006 byl v první etapě zkolaudován jen byt v 1.NP a podkroví. V suterénu byl povolen denní bar se zázemím, prodejna cyklistického materiálu, servis, sklad; podlahová plocha celé stavby 408,4 m<sup>2</sup>, z toho pro bydlení je 42% podlahové plochy. Suterén, který měl sloužit jako sportoviště, není dokončen a jako sportoviště nefunguje.

Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124 byla zkolaudována jako Úschovna a půjčovna sportovních a rekreačních plavidel (územní rozhodnutí Spis. ZN. výst.:22175/2017/Po/Č/P2129/124 z 4.12.2017). Ke změně stavby před dokončením bylo vydáno nesouhlasné závazné stanovisko Spis. ZN. uup:83203/2021/Pa/Čern z 28.6.2021. Posuzovaný záměr obsahoval loděnici, kterou tvoří hala (SO02), na kterou navazuje zázemí pro loděnici (SO01) se služebním bytem o základních rozměrech 9,6x10,55 m, a výškou valbové střechy 6,12 m, včetně zpevněné plochy pro vjezd a parkování. Dispoziční uspořádání bytu a zázemí loděnice bylo takové, že tvořily jeden celek. Vstup do objektu byl přes zádveří L01, které je součástí zázemí loděnice. Z chodby bytu byl přístup do ostatních místností bytu (S01 obývací pokoj a S04 koupelna) i do místností zázemí loděnice (L02 kancelář, L03 příruční sklad, L04 sušárna a L05 technická místnost). Záměr byl uspořádán tak, že (byt nemá samostatný vstupní prostor a otevírání vstupních dveří pouze do bytu, jak vyžaduje ČSN 73 4301) se nejednalo o samostatný byt a samostatné zázemí loděnice, ale vznikl by rodinný dům, který byl z důvodu nesouladu s územním plánem nepřístupný.

Povolená víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1 obsahuje dva objekty SO 01 (zastavěná plocha 204,1 m<sup>2</sup>, 1PP – hala, cvičební sál s keramickou dlažbou, šatna, sklad, zázemí zaměstnanců, chodba, WC; 1NP – 2x apartmán 62,24 m<sup>2</sup>) a SO 02 (1PP – hala, cvičební sál cvičební sál s keramickou dlažbou, šatna, sklad, zázemí zaměstnanců, chodba, WC; 1NP – apartmán 62,24 m<sup>2</sup> a byt 62,24 m<sup>2</sup>). Objekt SO 01 bude sloužit pro ubytování 3 osob a pro bydlení 2 osob, cvičební sál pro 6 návštěvníků; objekt SO 02 má cvičební sál pro 6 návštěvníků a ubytování pro 6 osob. Celé povolené sportoviště má kapacitu pro 12 cvičících osob, 9 ubytovaných osob a bydlení pro 2 osoby. Kapacita areálu pro sport je pouze o jednu osobu větší než pro bydlení a ubytování.

Navržené sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8 není zatím povoleno, na pozemku se nachází nepovolený mobilheim o zastavěné ploše 48 m<sup>2</sup>, který má být upraven na zázemí obsahující dvě šatny.

Z výše uvedeného výčtu je zřejmé, že v plochách určených pro sport dochází ke snaze umístit v území objekty, kde je z výkresové dokumentace patrná snaha o vytvoření sportovních prostorů, skladů, apod., které mají funkci sportoviště potlačenu, a které lze užívat jako obytné místnosti nebo pro ubytování. Regulativ plochy občanského vybavení – sportu a rekreace nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce - vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla. Větší poptávka po bydlení vedla k tomu, že sportovní funkce byla u vybudovaných záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené bydlení v bytě správce. Velká část ploch občanského vybavení – sportu a rekreace nachází v záplavovém území, které je z důvodu ohrožení povodněmi nevhodné pro bydlení a dlouhodobé ubytování. Tyto skutečnosti byly hlavním důvodem k stanovení obsahu Změny - prověření omezení možnosti výstavby a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení, přičemž neměla změna rozšiřovat stávající zastavitelné plochy. Zejména pak v lokalitě v Dolních Mokropsech v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území (viz podrobněji v kapitolách B).

Podatelem námítky uváděný případ stavby srubu v lokalitě Na Vysoké je odlišný. Pozemek p. č. 4101/96 v k. ú. Černošice byl původně vymezen v ploše OS-3. Tato plocha je sice podobně jako plocha OS/Z určená pro sport a rekreaci, ale se nenachází v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území. Stavba čp. 2354, Černošice tedy sice představuje příklad nevhodně umístěné stavby v původně sportovní ploše, avšak s ohledem na skutečnost, že se nejedná o území v záplavové oblasti, není zde takový zájem na omezení výstavby, jako právě v blízkosti řeky Berounky. Pozemky podatele námítky se nacházejí v záplavovém území Q100 a Q20.

Změna plochy sportu na plochu bydlení v lokalitě Na Vysoké byla součástí Změny č. 3A územního plánu Černošice, která byla vydána usnesením zastupitelstva č. Z/27/2/2022 ze dne 24. 2. 2022 a nabyla účinnosti 1. 4. 2022. V ploše občanského vybavení – sportu a rekreace zůstal pozemek o výměře cca 1500 m<sup>2</sup> včetně dvou víceúčelových hřišť a objekt zázemí sportoviště s bytem správce byl zařazen do plochy bydlení, a následně byl objekt rekonstruován na rodinný dům. Při vymezování plochy bydlení se posuzuje zejména, zda je území pro bydlení vhodné s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Tyto požadavky lokalita Na Vysoké splňuje, nenachází se v záplavovém území, není ohrožena povodněmi, má dobrou dostupnost pro automobilovou dopravu, navazuje na sousední plochy bydlení.

#### **19.4. Celý proces pořízení změny ÚP se díky tomuto přístupu pořizovatele v osobě paní Ušiakové jeví jako zcela nedůvěryhodný z pohledu principů daných platnou legislativou ve věci pořizování územních plánů.**

Paní Ušiaková je, jak sama konstatovala, autorem původní důvodové zprávy k usnesení o pořízení změny ÚP, kde stojí:

„Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport. Vzhledem k tomu, že podle nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje by záplavové území nemělo být využíváno pro bydlení, je navrženo prověřit úpravu přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.“

Po čase vyhýbání se mým otázkám ohledně konkrétních případů, které jsou v důvodové zprávě zmíněny jen zcela obecně jsem byl nucen využít svého práva na svobodný přístup k informacím.

V mojí žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ze dne 14.12.2020 jsem tedy položil pod číslem 4 dotaz:

„4/ Zastupitelstvo města Černošice schválilo usnesení o pořízení Změny č. 3 územního plánu z vlastního podnětu zkráceným postupem na svém 7. zasedání dne 11. 7. 2019. V důvodové zprávě k návrhu usnesení stojí: „Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport“.

Jaké konkrétní nemovitosti jsou zde myšleny tehdy, kdy tvůrce a předkladatel této důvodové zprávy k návrhu usnesení uvádí v důvodové zprávě výše citované? Prosím o jednoznačnou specifikaci všech nemovitostí, u kterých ke zmíněnému jevu dle daného tvrzení došlo.“

Až na základě stížnosti jsem obdržel tuto informaci ze dne 18.3.2021 (č. j. MUC 33606/2021 OUP):

„Bod č. 4 se týkal podkladů pro zpracování důvodové zprávy. Zpracovatelem důvodové zprávy byla vedoucí odboru územního plánování. Při zpracování zprávy vycházela ze zkušeností odboru, jako orgánu územního plánování, kdy se při konzultacích záměrů v plochách sportoviště, řešily stavby, jejichž hlavním využitím nebylo sportoviště, ale kombinace

apartmánů a bytu pro správce s doplňkovým sportovištěm. Jednalo se ústní konzultace, ze kterých se nepořizoval protokol. Zpracovatel důvodové zprávy proto nemá k dispozici specifikaci nemovitostí, u kterých ke zmíněnému jevu dle daného tvrzení došlo.“.

To však už bylo v době, kdy se nehodilo uvést to, co opakovaně zaznělo, že jediným reálným případem vzniku takového objektu je zmíněný objekt Na Vysoké. Na místo toho tedy paní Ušiaková zcela otáčí a raději konstatuje, že nikdo nic takového nepostavil, že šlo jen o ústní konzultace ve věci nikdy nezrealizovaných záměrů. V tu chvíli se prostě už nehodilo jmenovat případ Na Vysoké, jelikož by to nahrávalo mojí argumentaci již v té době poukazující na diskriminační přístup.

Paní Ušiaková v postavení pořizovatele bude jistě oponovat, že na počátku není uvedena důvodová zpráva, na základě níž byl bod 2 obsahu změny ÚP zastupiteli schválen. Co to ale mění na tom, že paní Ušiaková při nakládání se slovy zcela účelově mění význam a tedy i vnímání důvodové zprávy při porovnání s její odpovědí dle zákona č. 106/1999 Sb. Jedná se o účelové pokrucování reality. Taková osoba nemá dle mého mínění své místo ve státní správě. Buď podléhá tlakům samosprávy, což je nepřijatelné, nebo má jakousi vlastní potřebu měnit účelově fakta v zájmu dosažení vytyčeného cíle. Člověk s takovým přístupem ve státní správě, který dle vlastní libovůle účelově manipuluje s vyzněním odůvodnění, dovede zcela zákonitě běžného občana k přesvědčení, že pro každý záměr si lze vymyslet dobře znějící důvodovou zprávu a skutečný důvod upozadit nebo zcela skrýt.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Z hlediska odůvodnění změny územního plánu je rozhodující odůvodnění uvedené v textové části územního plánu, nikoliv v důvodové zprávě k usnesení o pořízení změny územního plánu. Předmětná důvodová zpráva byla vyhotovena čistě pro účely rozhodnutí zastupitelstva.

## **J.2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice dle § 52 odst. 2 stavebního zákona**

**1) Námítka č. j. 257993/2022 a 258098/2022** - Proti návrhu Změny podala 5.12.2022 společnost ALBET, spol. s.r.o., IČO 46350209, se sídlem Vrážská 144, 153 00 Praha 5 - Radotín (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4281/1, 4284/1, 4284/21 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje ve Změně neřešit a ponechat plochy výroby a skladování VN/Z.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Na dotčených pozemcích byla ponechána plocha občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z). V ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Pozemky se nacházejí při hlavní komunikaci v místě vjezdu do města, úprava podmínek využití ploch byla provedena pro zajištění požadovaných prostorových a funkčních kvalit tohoto významného vstupního prostoru. Vlastník v dotčeném území připravoval záměr výstavby Haly pro lehkou výrobu, o závazné stanovisko úřadu územního plánování požádal 18.9.2020, stavební uzávěra byla vydána 12.4.2021, o pořízení změny bylo rozhodnuto 11.7.2019. Záměr výstavby haly předpokládal napojení haly na navrhovanou veřejnou splaškovou kanalizaci v ul. U Vodárny, která byla povolena 9.6.2020. Vlastník měl dostatečně dlouhou dobu na vyřízení územního rozhodnutí do vydání stavební uzávěry. Hodnota pozemků v ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) je srovnatelná s hodnotou pozemků v ploše výroby a skladování (VN/Z).

**2) Námítka č. j. 258020/2022 a 258099/2022** - Proti návrhu Změny podala 5.12.2022 společnost ALBET, spol. s.r.o., IČO 46350209, se sídlem Vrážská 144, 153 00 Praha 5 - Radotín (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4182/4, 4182/5, 4182/16, 4182/25, 4276/2, 4276/3, 4281/1, 4284/1, 4284/21 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje:

**2.1.** „.. pro provozovaný výrobní či opravárenský proces platí, že převážná část přidané hodnoty vyráběného produktu či služby je vytvořena rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů.“

Nesouhlasí s doplněním tohoto textu. Uvedený popis je zmatečný, nepřesný a pro rozhodování nejednoznačný.

Pojem „Nerušící výroba“ je v původním návrhu dostatečně specifikován - navrhuje tuto část textu vypustit.

**Námítka bylo vyhověno. Doplnění pojmu drobná nerušící výroba o text "pro provozovaný výrobní či opravárenský proces platí, že převážná část přidané hodnoty vyráběného produktu či služby je vytvořena rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů." bylo vypuštěno a pojem je ponechán v aktuálně platném znění UP.**

#### *Odůvodnění*

Navržený text "rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů" nezajistí, že se bude jednat o drobnou nerušící výrobu. Stávající definice je dostatečná pro územní plán. Projednávané doplnění svou podrobností odpovídá územnímu rozhodnutí, proto by nemělo být v územním plánu uvedeno. (přípustnou podrobnost řeší ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona). Změna se týká definice pojmů a vyhovění námítky tak nepředstavuje podstatnou změnu, pro kterou by bylo nutné opakovat veřejné projednání.

**2.2.** V původní regulaci ÚP v rámci hlavního využití byly uvedeny „doprovodné sklady, prodejní sklady“. Možnost skladování je v regulativech vypuštěna. Pro stavby komerčního vybavení jsou „doprovodné sklady, prodejní sklady“ pochopitelně nutnou součástí. Nesouhlasíme s vypuštěním možnosti skladování v ploše. Navrhujeme zachovat původní text „doprovodné sklady, prodejní sklady“ v přípustném využití.

#### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Doprovodné sklady a prodejní sklady byly uvedeny v hlavním využití plochy výroby a skladování. V ploše OK/Z nejsou sklady v hlavním využití uvedeny, protože nejsou vhodným využitím plochy občanského vybavení. Samostatné sklady generují další dopravní zátěž, většinou se jedná o rozsáhlejší halové objekty s malým počtem pracovních míst, zároveň skladovací areály do území nepřinášejí aktivity související se životem obyvatel. Na území města Černošice nejsou již jiné dosud nevyužité plochy pro uvedené funkce. Prostor u vjezdu do města směrem od Prahy je cenným územím pro rozvíjení přímo poskytovaných služeb a občanského vybavení. Sklady mohou být součástí provozoven v rozsahu potřebném pro příslušný provoz. Dle stávajícího územního plánu Černošice byly pozemky vymezeny v ploše určené pro výrobu a skladování. Navrhované využití pak nevyklučuje doprovodné sklady, pokud jsou součástí přípustného využití nebo představují tzv. vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy. Nedochozí tak k vypuštění možnosti skladování v ploše, pouze dochází k omezení skladování jako hlavního využití. Tvrdím, že sklady jsou nezbytnou součástí staveb komerčního vybavení. Navrhovaná regulace nebrání tomu, aby sklady byly součástí staveb hlavního využití.

**2.3.** V ploše OK/Z jsou jako nepřipustné využití uvedeny prodejny se zastavěnou plochou větší než 1000 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že dle regulativu zastavěnosti 50% při maximální ploše zastavěného pozemku 3000 m<sup>2</sup> vychází maximální zastavěná plocha 1500 m<sup>2</sup> je regulativ nepřipustnosti prodejny se zastavěnou plochou větší než 1000 m<sup>2</sup> nejednoznačný a zmatečný. Nesouhlasíme s tím, aby zastavěná plocha prodejny nad 1000 m<sup>2</sup> byla v této lokalitě nepřipustná.

#### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Cílem navrženého regulativu je omezit vznik velkých supermarketů tak, aby v území vznikla drobnější zástavba různých typů obchodů a služeb, což je zároveň v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Ve městě o velikosti Černošic nelze předpokládat umístění obchodních domů či hypermarketů. Investoři v maloobchodu mají v takto malých městech, jako jsou Černošice zájem zpravidla buď o specializované prodejny, menší smíšené a samoobslužné prodejny či supermarkety. Jak je popsáno výše, není žádoucí podél ulice Radotínské koncentrovat kapacitnější obchody typu supermarket, sledovaným cílem je vytvoření ulice s rozmanitou nabídkou spíše menších obchodů a služeb, lépe odpovídající charakteru městské obchodní ulice. Hranice 1 000 m<sup>2</sup> na zastavěnou plochu prodejen odpovídá tomuto cíli. Dle výše uvedených zdrojů je hranice mezi menší samoobslužnou prodejnou a supermarketem dána cca 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy, což při započítání plochy nezbytného zázemí pro zaměstnance, skladů, manipulačních ploch, vnitřních komunikací a technologického zázemí a plochy všech konstrukcí (většinou celkový podíl cca 60 % zastavěné plochy), odpovídá celkové zastavěné ploše cca 1 000 m<sup>2</sup>. Stanovená hranice 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy prodejny tak odpovídá největším běžným samoobslužným prodejnám, které jsou v rámci městského prostoru ještě schopné vytvořit prostředí ulice. Prodejny s větší zastavěnou plochou (typicky supermarkety s prodejními plochami běžně kolem 500 až 800 m<sup>2</sup> a zastavěnou plochou přesahující 1 000 m<sup>2</sup>) už mívají obvykle charakter volně stojících halových staveb s navazujícími plošně rozlehlými parkovišti a omezenou schopností utvářet veřejný prostor. Při maximální ploše stavebního pozemku 3000 m<sup>2</sup> vychází maximální zastavěná plocha 1500 m<sup>2</sup>, regulativ nepřipustnosti prodejny se zastavěnou plochou větší než 1000 m<sup>2</sup> znamená, že pro prodejnu může být využita pouze na část z maximální zastavěné plochy 1500 m<sup>2</sup>, regulativ není nejednoznačný a zmatečný.

**2.4.** Nesouhlasíme s navrženým podílem zeleně v rozsahu 25% z celkové plochy pozemku. Navrhujeme úpravu podílu zeleně na 10% z celkové plochy pozemku.

**Námítka se zamítá.***Odůvodnění*

Navržených 25% zeleně je obdobně stanoveno pro plochy OV/Z, u ploch smíšených obytných SM-1, SM-2, SM-3, SM-4, SM-5, ostatní plochy mají zastoupení zeleně vyšší (např. BR-1 60%, BR-1/Ř, BR-2 50%, BR-3, BR-6, BR-7, BR-8 70%, BR-4 60%, BS-1 pro nebytové stavby 25%, BS-2 40%, OS-1 30%). Navržený regulativ odpovídá podmínkám, v obdobných lokalitách. Město Černošice se vyznačuje vyšším podílem zeleně v zástavbě, podmínky využití ploch spočívající ve stanovení minimálního podílu zeleně na pozemcích pro komerční zástavbu ve výši 25 % jsou stanoveny pro zajištění těchto hodnot a rozvíjení stávajícího charakteru města. Dle stávající regulace v dotčených plochách je stanoven minimální podíl zeleně v hodnotě 30%. Změna č. 3B tedy oproti stávající regulaci zvyšuje využitelnost pozemku.

**2.5.** Hlavní stavby nesmí sestávat z monolitického bloku halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavby s větší zastavěnou plochou musí být hmotově a architektonicky zřetelně členěná. Nesouhlasí s hodnotou 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy pro jeden blokový objekt bez zásadního členění. Tento limit je vzhledem k charakteru využití technicky zbytečně limitující. Objekt o výměře 500 m<sup>2</sup> je v podstatě malá stavba, pro samostatnou obchodní / komerční kapacitu ekonomicky ne zcela racionální. Limit pro požadavek členění objektu hlavní stavby navrhuje zvýšit na minimálně 1000 m<sup>2</sup>. Jako přípustné navrhuje následně řešení přesahující tento limit podložené posouzením vhodnosti záměru architektonickou studií a souhlasem Města Černošice.

**Námítka se zamítá.***Odůvodnění*

Navržená hodnota odpovídá stávající zástavbě i požadovanému charakteru budov v městotvorné zástavbě obchodních a obslužných zařízení. Z navržených podmínek prostorového uspořádání (podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku, celková zastavěnost může být maximálně 50 %, žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>, stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná, maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup>) vychází, že na částech pozemků vlastníka parc.č. 4271/10 a 4271/41, v ploše OK/Z o celkové výměře cca 4900 m<sup>2</sup>, je možné umístit dva stavební pozemky např. o výměře 3000 m<sup>2</sup> a 1900 m<sup>2</sup>. Na stavebním pozemku o výměře 3000 m<sup>2</sup> by mohla být hlavní stavba o zastavěné ploše 1500 m<sup>2</sup>, která by musela být členěna na 3 bloky, každý o výměře 500 m<sup>2</sup>, s možným řešením jako jedné spojitě stavby o půdorysné ploše 1500 m<sup>2</sup>, prostorově členěné na 3 objemy. Podmínka neznemožňuje realizaci větších staveb, než 500 m<sup>2</sup>, takové stavby je však třeba objemově členit. Stanovená maximální velikost nečleněných částí vychází ze základní koncepce Černošic jako zahradního města, kde jsou „základní hodnoty spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berouanky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti. Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfoloicky členitějším terénu, obsahuje pro původní Černošice typickou zástavbu hodnotnými vilami a rodinnými domy na velkých pozemcích se vzrostlou zelení, využívající, zejména ve vyšších polohách, významné dálkové rozhledy. Zástavba je situována ve spodní části svahu zalesněného hřebene, který vystupuje vysoko nad zástavbu. Tento základní fenomén sídla je potřeba zachovat a ochraňovat.“ Proto je zastavěná plocha jednoho bloku omezena na 500 m<sup>2</sup> tak, aby celkový dojem nenarušoval „pohledy na vily v zeleni“. Pro větší stavbu je vyžadováno řešení, které má zajistit požadovaný cílový charakter místa se stavbami.

**2.6.** Požadavek na omezení velikosti stavebního pozemku výměrou 3000 m<sup>2</sup> je pro danou lokalitu a její plánované využití zjevně neadekvátní.

**Námítka se zamítá.***Odůvodnění*

Navržená hodnota odpovídá požadovanému charakteru zástavby v městotvorné zástavbě obchodních a obslužných zařízení. Regulativ omezující velikost stavebního pozemku na 3.000 m<sup>2</sup> v ploše občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) byl obsažen již ve stávajícím územním plánu v ploše výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z), která byla ve změně nahrazena novou plochou OK/Z. Nedochozí tak oproti stávající regulaci k žádnému zpřísnění. Regulativ je stanoven z důvodu zajištění ochrany hodnot popsanych v textové části územního plánu v kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

**2.7.** Navrhovaná maximální výška objektu odpovídá velikosti přízemního rodinného domu s podkrovím, pro Hlavní využití „Občanského vybavení - komerčního vybavení“ je neadekvátní a zbytečně limitující. Nesouhlasíme s omezením maximální výšky hlavních staveb 8,5 m.

### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Cílem navrženého regulativu je omezit vznik vysokých objektů tak, aby v území vznikla drobnější zástavba nekonkurující vilové zástavbě ve svahu nad dotčeným územím a při vjezdu do Černošic v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Maximální výška staveb v ploše výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) byla stejná, jako je v nové ploše OK/Z, která ve změně plochu VN/Z nahradila. Oproti stávajícímu územnímu plánu nedochází ke zpřísnění regulace.

**2.8.** Odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami. Tato podmínka prostorového uspořádání si protirečí s odůvodněním. Městská zástavba obvykle nabízí obyvatelům a zákazníkům možnost parkovat na veřejných plochách v blízkosti provozoven.

### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

V dotčeném území nejsou navržena veřejná prostranství, na kterých by bylo možné zajistit dostatek parkovacích a odstavných stání pro okolní provozovny. Regulativ posiluje obecný technický požadavek na stavby vyplývající z ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Podmínka si pak nijak neprotirečí s citovaným odůvodněním, neboť to se nijak nevyjadřuje k parkování na veřejných plochách.

**2.9.** Vzhledem k relativně konsolidovaným majetkoprávním vztahům v nezastavěné východní části lokality považujeme jako racionální východisko zpracování územní studie, která případné parametry změny ÚP určí lépe a konstruktivněji.

### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Územní studie představuje pouze nezávazný podklad pro rozhodování v území. Jejím úkolem je navržení možného řešení v území, nikoliv určování závazných parametrů zástavby. Územní studii lze pořádit kdykoli, bez stanovení podmínky v územním plánu. Územní studie může být podkladem pro případnou změnu územního plánu, popřípadě pro pořízení regulačního plánu, pokud by navrhované podmínky podporovaly ochranu a rozvoj hodnot uvedených v základní koncepci rozvoje území obce v textové části územního plánu.

**3) Námítka č. j.258100/2022** - Proti návrhu Změny podal dne 5.12.2022 pan Jan Abt nar. 28.6.1951, bytem Topolská 491, Černošice (dále jen „Vlastníci“) námítky, které se týkají pozemku parc. č. 4503/17 v k. ú. Černošice). V námítce uvádí: dosavadní stav: zastavitelná plocha OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (23), návrh dle změny ÚP: nezastavitelná plocha ZN/Z - Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území (53a); požadované řešení: ponechání dosavadního využití OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území.

### **Námítka se zamítá.**

#### *Odůvodnění*

Dotčené území přímo sousedí s řekou, pozemky jsou zatravněné s remízky, leží celé v aktivní zóně, v záplavovém území Q5, povodňové riziko je vysoké. Na základě námitek uplatněných v rámci veřejného projednání byla provedena dílčí úprava v regulaci plochy. Za tím účelem byl definován nový typ plochy ZN/Z, který oproti plochám ZK dílčím způsobem otevřel možnost pro širší typ rekreačních aktivit v předmětné ploše. Především šlo o doplnění těchto přípustných aktivit: pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky procvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport. Jelikož se plocha v době zpracování Změny č. 3B ÚP Černošice nachází v aktivní zóně záplavového území, stále je výčet přípustných aktivit v této ploše tímto limitem území omezen. Je nicméně s větší volností ponecháno na navazujících správních řízeních, zda bude širší výčet rekreačních aktivit povolením příslušných staveb v území připuštěn. V té souvislosti bylo zohledněno i hledisko, že bez ohledu na regulaci v územním plánu se může na základě příslušných aktů vodoprávního úřadu změnit vymezení aktivní zóny záplavového území. V takové situaci je tudíž legitimní regulaci v územním plánu ponechat volnější, aby byla pro takovou eventualitu připravena. Nově stanovená regulace není v rozporu s východiskem pro úpravu funkčního využití dané plochy: Ze všech řešených ploch OS/Z je toto území nejbližší k řece a nejvíce ohroženo povodněmi. Řešené plochy se nacházejí ve vztahové zóně (funkční nivě) řeky Berounky, jejíž jakákoli forma další zástavby a urbanizace je nežádoucí. V území s vysokým povodňovým rizikem se doporučuje nepovolovat zástavbu, ve které se zdržují lidé (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES ze dne 23. října 2007 o vyhodnocování a zvládnání povodňových rizik.). Politika územního rozvoje České republiky v bodě (25) a



(26) stanoví požadavky na ochranu záplavových území. Ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů stanoví omezení v záplavových územích. Jakákoliv výstavba je v tomto území z důvodu ohrožení povodněmi nevhodná. Aktivní zóna byla aktualizována v roce 2021, bez změny na dotčených pozemcích. Vzhledem k poloze dotčených pozemků je málo pravděpodobné, že dojde ke zrušení aktivní zóny. I kdyby došlo ke zrušení vymezené aktivní zóny, tak to ještě neznamená, že z území zmizí údolní niva, že zmizí vysoké povodňové riziko, že nebudou potřeba pozemky vhodné pro rozliv vody, že funkční niva řeky Berounky nebude ohrožena zástavbou a urbanizací. Z požadavku Vlastníků na ponechání dotčeného území v zastavitelné ploše pro případ, že by zde nebyla vymezena aktivní zóna, je zřejmé, že pro ochranu údolní nivy je vhodné stanovit podmínky i v územním plánu. Je tedy zavádějí i pro případné budoucí vlastníky pozemku ponechat v územním plánu zastavitelnou plochu OS/Z, kterou s vymezenou aktivní zónou nelze využít a naopak která bez vymezené aktivní zóny nezajistí dostatečnou ochranu údolní nivy. K textu uvedenému v námitce: „z výše uvedených důvodů se nabízí zřejmě skutečný důvod změny, tj. účelem je zrušit „nějakou“ zastavitelnou plochu na území města (i když se spoustou omezení) a místo ní navrhnout jinou skutečně zastavitelnou plochu (např. pro bydlení), jejíž vymezení by bez této kompenzace nebylo odůvodnitelné; uvedená spekulace není sice prokazatelná, ale svádí k takovému výkladu ...“ lze jen uvést, že není rušena „nějaká“ zastavitelná plocha, ale plocha pro výstavbu z výše uvedených důvodů krajně nevhodná. Podle stávajícího stavu území a s přihlédnutím k předchozí námitce byla v dotčeném území potvrzena plocha smíšené nezastavěné území – zeleň v záplavovém území ZN/Z s možným využitím pobytové louky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště se zázemím tak, jak byla vymezena v návrhu pro opakované veřejné pojednání.

**4) Námitka č. j. 261462/2022** - Proti návrhu Změny podala 7.12.2022 paní Eva Kadlecová, nar. 5.11.1976, bytem Ukrajinská 2082, 252 28 Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 4728/2 v k. ú. Černošice. V námitce uvádí:

**4.1.** Dochází k nepřiměřenému zásahu do práv Vlastníka tím, že je měněno funkční využití Dotčeného pozemku, když je Změnou územního plánu zužován způsob využití pozemků označených OS/Z (plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území). Konkrétně se Vlastník upozorňuje, že dle Změny územního plánu došlo k vypuštění možnosti vystavět na pozemcích označených OS/Z, tedy i Dotčeného pozemku, klubovnu či učebnu).

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

V ploše občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) byly klubovny a učebny vypuštěny z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení proto, aby výčet obsahoval jen služby přímo související se sportovištěm. Záměry na ostatní služby budou v rámci navazujícího řízení posouzeny, jak souvisí provozem sportovního zařízení a zda se jedná o doprovodnou službu potřebnou pro provoz sportovního zařízení. Pokud bude prokázáno, že se jedná o doprovodnou službu, bude záměr v souladu s územním plánem a bude přípustný.

**4.2.** Návrh Změny územního plánu nereflktuje povinnost poskytnout vlastníkovi dotčeného pozemku dle stavebního zákona náhradu za změnu v územním plánu. Návrh Změny územního plánu je tedy nezákonný.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Náhrady za změnu v území řeší ustanovení § 102 stavebního zákona, podle kterého náleží vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec, jejichž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její nebo změnu. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

Z ustanovení § 102 stavebního zákona vyplývá, že náhrady za změnu v území se neřeší v územním plánu. O náhradu za změnu v území žádá vlastník až po vydání územně plánovací dokumentace, která zrušila určení pozemku k zastavění. Náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Plocha občanského vybavení - sportu a rekreace, v

záplavovém území (OS/Z) je v Územním plánu Černošic od jeho vydání v roce 2010 (nabytí účinnosti 2.11.2010), Změnou č. 1 (nabytí účinnosti 12.8.2014) byly upraveny regulativy plochy OS/Z, Změnou č. 2 (nabytí účinnosti 22.11.2018) byly upraveny podmínky prostorového uspořádání plochy OS/Z. Změna č. 4 a č. 5 plochy OS/Z neřešila. Zastavení dotčeného pozemku umožnilo vydání nového územního plánu, který nabyl účinnosti 2.11.2010. Případné náhrady za změnu v území by tedy vlastníkově náležely do 2.11.2015. Změnou č. 3B územního plánu nedochází k zrušení určení pozemku k zastavení, pouze jsou upraveny regulativy plochy občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z).

Změnou se v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) zakazuje bydlení a ubytování. Všechny podmínky prostorového uspořádání (zastavenost, zpevněné plochy, podíl zeleně, max. výška) zůstaly nezměněny, vypuštěny byly jen podmínky týkající se bydlení. Dále byly z přípustného využití vypuštěny klubovny a učebny, nebyly ale uvedeny v nepřípustném využití, jejich umístění je možné, pokud budou potřebné pro provoz sportoviště. Po vydání změny bude tedy možné v ploše OS/Z umístit stejně kapacitní sportoviště jako před Změnou, jenom nebude smět obsahovat byt nebo ubytování. Hlavní využití plochy je rozšířeno, protože bylo vypuštěno upřesnění „s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže)“. Nově je hlavní využití stavby a zařízení sportu a rekreace. Bydlení bylo pouze přípustným využitím plochy, za podmínky že se bude jednat o služební byt, který je součástí hlavní stavby. Služební byt mohl být na maximálně 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně mohl mít plochu 100 m<sup>2</sup>. Zákazem umístit služební byt a ubytování nedojde k podstatné změně ve využití plochy, která byla a je určena primárně pro sport a rekreaci.

**4.3.** Argumentace návrhu Změny územního plánu je neurčitá a nesrozumitelná, což zakládá jeho nepřezkoumatelnost. V návrhu Změny územního plánu je např. uvedeno: „Charakter a hodnotu sídla podtrhuje přítomnost významné české řeky, která je druhým krajinným fenoménem určujícím jeho vlastnosti. Tento krajinný prvek je potřeba vhodnými regulativy ochránit, a to včetně pobřežního pásu zeleně, a tam, kde tento pás není založen, podpořit jeho vznik. Typickým, byť kontroverzním rysem sídla, jsou chatové osady v blízkosti řeky, jejichž další rozšiřování, jakož i přístavbu nebo nástavbu jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci v kontaktu s vodním tokem a na exponovaných stránkách je vhodné omezit.“

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Text námítky se týká stávajícího územního plánu, konkrétně kapitoly b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, která nebyla Změnou dotčena. Textová část Změny č. 3B ÚP Černošice je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Černošice, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 3B ÚP Černošice, tedy: nově doplňovaný text je uveden červeným písmem; zrušený text je uveden přeškrtnutým červeným písmem. Námítky bylo možné v souladu s § 52 stavebního zákona podávat proti návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice, tj. proti červeně označeným změnám. Námítky není možné podávat proti stávajícímu platnému textu územního plánu. Odůvodnění Změny obsahuje argumentaci i důvody provedených změn, zejména v kapitole G, komplexní zdůvodnění přijatého řešení, které bylo na základě opakovaného veřejného projednání ještě doplněno.

**4.4.** Dále, návrh Změny územního plánu je založen na spekulacích MU Černošice, že ze strany vlastníků v dotčené oblasti (tedy i např. Vlastníka Dotčených pozemků) v budoucnu dojde k obcházení funkčního využití dotčených pozemků (včetně Dotčeného pozemku) dle Stávajícího územního plánu. Takový návrh Změny územního plánu je nepřezkoumatelný.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

V plochách občanského vybavení – sportu a rekreace byly navrhovány stavby, které obsahovaly byt, a funkce sportoviště nebyla naplněna nebo byla navržena v minimálním rozsahu. Jednalo se například o tyto záměry: rodinný dům č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23, Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131, Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124, víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1, Sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8. Regulativ plochy OS/Z nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce. Poptávka po bydlení vedla k tomu, že sportovní funkce byla u uvedených záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené bydlení v bytě správce. Stávající plochy pro sport byly posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště s bytem sousedící s plochami bydlení mimo záplavové území bylo změněno na bydlení (Změna č.3A ÚP Černošice) a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby bylo jednoznačné, že plocha je určena pro sport a rekreaci a neumožňovala bydlení v záplavovém území. Zejména pak v lokalitě v Dolních Mokropsech v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území (viz podrobněji v kapitolách B a G). Předmětné pozemky se nachází v ploše, jejíž hlavní využití je sport a rekreace. Omezení využití bydlení v takové ploše je zcela

legitimní - plocha je určena pro sport, pro bydlení jsou určeny jiné plochy. Možnost umístění služebního bytu jako součást hlavní stavby představovala pouze doplňkovou funkci umožněnou pouze ve zlomkovém rozsahu možné výstavby na ploše. Pokud je skutečným záměrem výstavba sportovních staveb a zařízení, má toto omezení malý vliv na funkčnost a využitelnost. Realizaci stavebních záměrů pro sport a rekreaci Změna nijak neomezuje. Pozemek je i nadále vymezen jako zastavitelný, proto je již povolená či realizovaná infrastruktura využitelná pro budoucí výstavbu na pozemku. Jak již bylo uvedeno, pozemky jsou i nadále využitelné pro realizaci záměrů s souladu s hlavním využitím.

**4.5.** Vlastník pozemku ve smyslu výše uvedeného žádá, aby nedocházelo ke změně funkčního využití Dotčeného pozemku ve smyslu Změny územního plánu, tedy aby měl právo užití Dotčený pozemek dle jeho funkčního využití zavedeného Stávajícím územním plánem. Vlastník dodává, že ze strany zastupitelstva obce Černošice bylo na opakovaném veřejném zasedání, které se konalo za účelem rozpravy o Změně územního plánu, potvrzeno, že funkční užití Dotčeného pozemku bude co do rozsahu možnosti výstavby klubovny zachováno. Toto však není ve Změně územního plánu reflektováno, proto by měl být náležitě upraven.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

V ploše OS/Z byly klubovny a učebny vypuštěny z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení proto, aby výčet obsahoval jen služby přímo související se sportovištěm. Ostatní služby budou v rámci navazujícího řízení posouzeny, zda se jedná o doprovodnou službu potřebnou pro provoz sportovního zařízení.

**5) Námítka č. j. 261473/2022** - Proti návrhu Změny podal dne 8.12.2022 pan Michal Muzikář, nar. 5.3.2002, bytem Brigádníků 2983/203, 100 00 Praha (dále jen „Vlastník“) námítky, které se týkají pozemku parc. č. 4807/24 v k. ú. Černošice). V námítce uvádí: Plochy pro sport a rekreaci OS/Z- omezení přípustného využití ploch v oblastech ubytování a správcovského služebního bydlení. Nově jsou ubytovací služby a služební bydlení vymezeny jako vyjmenované Nepřípustné využití.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Dotčený pozemek leží v záplavovém území Q100, povodňově ohrožení střední, má výměru 1000 m<sup>2</sup>. Předejití a zmírnění nepříznivých účinků povodní a záplav v České republice je aktuální celospolečenský požadavek, který je také obsažen ve směrnici Evropského parlamentu a Rady o vyhodnocování a zvládání povodňových rizik (2007/60/ES), tzv. Povodňové směrnici. Směrnice vznikla jako reakce na katastrofální povodně ve střední Evropě v létě 2002. Implementace Povodňové směrnice byla zahájena v roce 2009 transpozicí do vodního zákona, a to jak do hlavy IV Plánování v oblasti vod (§ 23 zákona 254/2001 Sb. - V rámci plánování v oblasti vod se pořizují plány povodí a plány pro zvládání povodňových rizik. Tyto plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.) tak i do hlavy IX Ochrana před povodněmi. Vymezená plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) odpovídá požadavkům Povodňové směrnice. Navrhovat bydlení do záplavového území je z důvodu ohrožení povodněmi nevhodné.

V plochách občanského vybavení – sportu a rekreace byly navrhovány stavby, které obsahovaly byt, a funkce sportoviště nebyla naplněna nebo byla navržena v minimálním rozsahu. Jednalo se například o tyto záměry: rodinný dům č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23, Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131, Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124, víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1, Sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8.

Regulativ plochy občanského vybavení – sportu a rekreace nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce - vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla. Velká poptávka po bydlení vedla k tomu, že sportovní funkce byla u uvedených záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené bydlení v bytě správce.

Stávající plochy pro sport byly posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště mimo záplavové území bylo změněno na bydlení a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbývající plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování, aby byl podpořen vznik dalších fungujících sportovišť.

Z výše uvedených důvodů se Změnou v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) zakazuje bydlení a ubytování. Všechny podmínky prostorového uspořádání (zastavěnost, zpevněné plochy, podíl zeleně, max. výška) zůstaly nezměněny, vypuštěny byly jen podmínky týkající se bydlení. Dále byly z přípustného využití vypuštěny klubovny a učebny, nebyly ale uvedeny v nepřípustném využití, jejich umístění je možné, pokud budou

potřebné pro provoz sportoviště. Po vydání změny bude tedy možné v ploše OS/Z umístit stejně kapacitní sportoviště jako před Změnou, jenom nebude smět obsahovat byt nebo ubytování. Hlavní využití plochy je rozšířeno, protože bylo vypuštěno upřesnění „s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže)“. Nově je hlavní využití stavby a zařízení sportu a rekreace. Bydlení bylo pouze přípustným využitím plochy, za podmínky že se bude jednat o služební byt, který je součástí hlavní stavby. Služební byt mohl být na maximálně 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně mohl mít plochu 100 m<sup>2</sup>. Zákazem umístit služební byt a ubytování nedojde k podstatné změně ve využití plochy, která byla a je určena primárně pro sport a rekreaci.

Požadavek vlastníka, aby byla na dotčeném pozemku vrácena plocha občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území s původními podmínkami, tj. nevypouštět ubytovací služby a služební bydlení nebyl z výše uvedených důvodů akceptován.

**6) Námitka č. j. 261654/2022** - Proti návrhu Změny podal dne 8.12.2022 pan Jaroslav Klán, nar. 12.4.1990, bytem Dolnočernošická 438, Praha 5 - Lipence (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4271/3, 4271/9, 4271/10, 4271/22, 4271/41, 6211/17 v k. ú. Černošice. V námitce uvádí:

**6.1.** Nesouhlas se změnou funkčního využití pozemků p. č. 4271/41 a 4271/10 k. ú. Černošice z VN/Z na OK/Z. Žádám tedy, aby pro pozemky p. č. 4271/41 a 4271/10 k. ú. Černošice bylo zachováno využití VN/Z: plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Přílohou podané námitky byla architektonická studie urbanistického řešení sportovně relaxačního centra a retailového parku, na kterou podatel odkazuje. Podle údajů ze Studie vznikla v reakci na zamýšlený záměr Města Černošice změnit využití ploch v daném území v rámci změny ÚP, a v návaznosti s tím se související snahou o vymístění betonárny z ploch OS/Z mimo území města. Studie se zabývá možným využitím – revitalizací pozemků po odstranění betonárny v plochách OS/Z, a dále navazuje na možné využití pozemků po změně ploch z VN/Z na OK/Z. Studie řeší větší území komplexně a propojuje dvě na sebe navazující funkční využití, kdy území určené pro aktivnější sport přejde plynule do území s obchody a službami. Zároveň si studie klade za cíl hmotově a vizuálně zatraktivnit severovýchodní okraj města podél ulice Radotínská, která je hlavní vstupní bránou do města ve směru od Prahy. Využití navržené ve studii odpovídá ploše OK/Z. Vlastník v námitce požaduje vrátit plochu VN/Z a zároveň předkládá studii, která změnu na plochu OK/Z podporuje. Na dotčených pozemcích se v současné době nachází nepovolená stavba betonárny, která svým využitím neodpovídá ani stávající ploše VN/Z (viz. nesouhlasné závazné stanovisko Spis. ZN. uup:41643/2018/Pa/Čern, č.j. MUC 8520/2019 OUP z 5.2.2019 k umístění betonárny na zpracování suchých směsí na částech pozemků parc.č. 4271/10, 4271/41, 6177/13 a 6177/3 v k. ú. Černošice). Protože betonárna není povolena, nebyla zde vrácena plocha VN/Z, ale byla zde ponechána navržená plocha občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z), což je podpořeno i v předložené studii V ploše občanského vybavení – komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení v souladu, jak je navrženo i v Územní studii veřejných prostranství Černošice.

**6.2.** Nesouhlas s navrhovanými regulativy pro plochy OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území: Žádám tedy zejména, aby nepřipustné využití „prodejny se zastavěnou plochou nad 1000m<sup>2</sup>“ bylo změněno na „prodejny se zastavěnou plochou nad 2500 m<sup>2</sup>“ (eventuálně alespoň "prodejny se zastavěnou plochou nad 1500 m<sup>2</sup>") a aby podmínka prostorového uspořádání „žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup>“ byla změněna na „žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 2000 m<sup>2</sup>“(eventuálně alespoň „žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 1000 m<sup>2</sup>“). Žádám též, aby podmínka prostorového využití pozemku „maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup>“ byla vypuštěna (popř. byla změněna „maximální velikost stavebního pozemku je 6000 m<sup>2</sup>“, eventuálně alespoň „maximální velikost stavebního pozemku je 5000 m<sup>2</sup>“).

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Pozemky dotčené námitkou leží v území kolem Radotínské ulice. Ulice Radotínská je hlavní vstupní bránou do města Černošice ve směru od Prahy, proto by v takto exponovaném území měla vzniknout zástavba městotvorné funkce a schopnosti utvářet a oživovat veřejný prostor ulice a utvářet reprezentativní „bránu“ do města. Černošice mají primárně obytnou funkci, z velké části zastoupenou velkorysou vilovou zástavbou někdejších villegiatur, tedy zástavbou charakteru zahradního města. Cílem Změny č. 3B ÚP Černošice je vytvořit kolem ulice Radotínská podmínky pro kultivaci

prostředí severovýchodního okraje města a pro zvýšení kvality jeho obytného prostředí. Stanovené podmínky prostorového uspořádání odpovídají jednomu z hlavních důvodů, pro který se k této změně koncepce přistupuje. Tím je celková kultivace urbanistické struktury území kolem ulice Radotínská a vytvoření důstojné vstupní brány do města Černošice ve směru od Prahy. Je zamezeno umístění hmotných monolitických staveb, u větších staveb je pak požadováno jejich architektonické rozčlenění hmot tak, aby netvořily právě kompaktní monolitické bloky budov typické například pro zástavbu průmyslových či skladových hal. Dále je požadováno takové řešení průčelí staveb, které bude formovat prostředí ulice Radotínské jako městské třídy. Z původní regulace ploch VN/Z je převzato omezení na stavební pozemek o maximální velikosti 3 000 m<sup>2</sup> a dále doplněno o omezení zastavěné plochy prodejny prodejní plochy zboží denní spotřeby na max. 1 000 m<sup>2</sup>. Tyto regulativy zabraňují umístění plošně rozsáhlých obchodních prodejen typu supermarket, které není zájem zde umísťovat a dále zde tento typ zařízení koncentrovat. Koncentrace těchto kapacitních obchodů na okraji města by měla za následek zvyšování dopravní zátěže na ulici Radotínská a potažmo na celém území města. Nastavení regulace maximální přípustné zastavěné plochy prodejny 1 000 m<sup>2</sup> vychází ze standardní klasifikace a typologie maloobchodních jednotek. Ve městě o velikosti Černošic nelze předpokládat umístění obchodních domů či hypermarketů. Investoři v maloobchodu mají v malých městech, jako jsou Černošice zájem zpravidla buď o specializované prodejny, menší smíšené a samoobslužné prodejny či supermarkety. Není žádoucí podél ulice Radotínské koncentrovat kapacitnější obchody typu supermarket, sledovaným cílem je vytvoření ulice s rozmanitou nabídkou spíše menších obchodů a služeb, lépe odpovídající charakteru městské obchodní ulice. Hranice 1 000 m<sup>2</sup> na zastavěnou plochu prodejen odpovídá tomuto cíli. Podrobně popsáno v odůvodnění v kapitole G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení pro plochu OK/Z.

Podmínka „žádná stavba nesmí sestávat z monolitických bloků halového charakteru se zastavěnou plochou přesahující 500 m<sup>2</sup> stavba s větší zastavěnou plochou musí být hmotově, půdorysně a architektonicky zřetelně členěná“ neznemožňuje realizaci větších staveb, než 500 m<sup>2</sup>, takové stavby je však třeba objemově členit. Stanovená maximální velikost nečleněných částí vychází ze základní koncepce Černošic jako zahradního města, kde jsou „základní hodnoty spatřovány v tom, že nabízí převážně plochy individuálního rodinného bydlení v zeleni zahrad a rekreaci v příznivém životním prostředí na úpatí zalesněných jižních svahů, v údolí významného vodního toku Berounky, v přímém kontaktu s rozsáhlými přírodními územími hřebene Brd a CHKO Český kras. Současně bezprostředně sousedí s hlavním městem Prahou, které je odtud snadno dostupné železniční i silniční dopravou a které nabízí pracovní příležitosti. Severní část sídla (Horní Černošice), zasazená v morfologicky členitějším terénu, obsahuje pro původní Černošice typickou zástavbu hodnotnými vilami a rodinnými domy na velkých pozemcích se vzrostlou zelení, využívající, zejména ve vyšších polohách, významné dálkové rozhledy. Zástavba je situována ve spodní části svahu zalesněného hřebene, který vystupuje vysoko nad zástavbu. Tento základní fenomén sídla je potřeba zachovat a ochraňovat.“ Proto je zastavěná plocha jednoho bloku omezena na 500 m<sup>2</sup> tak, aby celkový dojem nenarušoval „pohledy na vily v zeleni“. Pro větší stavbu je vyžadováno řešení, které má zajistit požadovaný cílový charakter místa se stavbami.

Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro nový typ plochy OK/Z byly současně odvozeny i z územně plánovacího podkladu, a to Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, srpen 2019, schválena 21. 8. 2019). Z řešení této studie vyplývá především snaha o vytvoření pravidelné stavební čáry podél ulice Radotínská, vytvoření reprezentativních průčelí do této ulice a využití aktivního parteru budov pro oživení ulice a její integraci s okolní zástavbou. Je předpokládána zástavba využívající moderní architektonické formy městského charakteru (plochá střechy, ustupující podlaží, výlohy a vchody orientované směrem do ulice apod.).

Z porovnání podmínek původní plochy VN/Z a nové plochy OK/Z vychází, že Změnou došlo k snížení podílu zeleně z 30 % na 25 % z celkové plochy pozemku, celková zastavěnost byla zvýšena z 40 % na 50 %, obchodní plochy mohly mít maximálně 600 m<sup>2</sup> a nově prodejny můžou mít maximálně zastavěnou plochou 1000 m<sup>2</sup>. Maximální výška staveb a maximální velikost pozemku se nemění. Nová plocha OK/Z má tedy příznivější regulativy pro zastavěnost i pro velikost obchodních ploch, zároveň je možné celkově využít větší část stavebního pozemku. Regulativy nedochází ke zpřísnění, ale naopak jsou pro využití pozemků příznivější.

Cílem navržené regulace je omezit vznik velkých supermarketů tak, aby v území vznikla drobnější zástavba různých typů obchodů, služeb v souladu s Územní studií veřejných prostranství Černošice. Navržená hodnota odpovídá požadovanému charakteru budov v městotvorné zástavbě obchodních a obslužných zařízení. Podmínka pro maximální velikost stavebního pozemku je 3000 m<sup>2</sup> odpovídá předchozí ploše VN/Z. Ve stanovené max. velikosti stavebního pozemku nedochází oproti stávající regulaci k žádnému zpřísnění. Přiměřenost velikosti pozemku byla posouzena v rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 19.2.2020 č. j. 54A 92/2019 – 17 o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2018 Změny č. 2 územního plánu Černošice, který podal Vlastník pozemků dotčených touto námitkou a která se týkala maximální velikosti stavebního pozemku. Podle rozsudku je navrhovaná prostorová regulace legitimní, pokud je dostatečně zdůvodněna.

V námitce je uvedeno, že předmětná změna ÚP je v namítaných částech v rozporu s podmínkami, za nichž je omezení vlastnických práv územním plánem legitimní a souladné se zákonem. Z výše uvedeného vyplývá, že k podstatnému

omezení práv vlastníka nedochází, předmětem změny ÚP je zejména změna funkčního využití, která nepředstavuje radikální změnu ve využití území, zároveň omezení prostorovými podmínkami je v celkovém souhrnu mírnější. Změna nepřestavuje omezení jak je výše uvedeno, veškerá omezení jsou odůvodněna, jsou stanovena pouze s ohledem na dosažení uvedeného cíle. Zároveň podmínky prostorového uspořádání jsou zkombinovány tak, aby zásah do vlastnických práv byl minimalizován.

**6.3.** Jako přípustné využití je navržena i drobná nerušící výroba, která je však nově definována doplněním (navrženým ve změně č. 3 ÚP), že „pro provozovaný výrobní či opravárenský proces platí, že převážná část přidané hodnoty vyráběného produktu či služby je vytvořena rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů“. Žádám tedy o vypuštění výše uvedeného z definice drobné nerušící výroby.

#### **Námítce bylo vyhověno.**

##### *Odůvodnění*

Doplnění pojmu drobná nerušící výroba o text ""pro provozovaný výrobní či opravárenský proces platí, že převážná část přidané hodnoty vyráběného produktu či služby je vytvořena rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů."" bylo vypuštěno a pojem je ponechán v aktuálně platném znění." Navržený text "rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů" nezajistí, že se bude jednat o drobnou nerušící výrobu. Stávající definice je dostatečná pro územní plán. Projednávané doplnění svou podrobností odpovídá územnímu rozhodnutí, proto by nemělo být v ÚP uvedeno. (Ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona stanoví, že územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu.) Změna se týká definice pojmů a vyhovění námítky tak nepředstavuje podstatnou změnu, pro kterou by bylo nutné opakovat veřejné projednání.

**6.4.** Návrh na změnu využití pozemků p. č. 4271/3, 4271/9, 4271/10, 4271/22, 4271/41 a 6211/17 k. ú. Černošice z OS/Z a ZN na OK/Z. Žádám tedy, aby v případě stanovení využití OK/Z na části pozemků p. č. 4271/41 a 4271/10 k. ú. Černošice bylo toto využití OK/Z vymezeno na všech daných pozemcích - p. č. 4271/3, 4271/9, 4271/10, 4271/22, 4271/41 a 6211/17 k. ú. Černošice, tj. aby i stávající plochy OS/Z a ZN byly také změněny na plochu OK/Z: plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (s regulativy upravenými dle výše uvedeného).

Námítka se zamítá.

##### *Odůvodnění*

Změna plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) nebo plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny (ZN) na plochu občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území (OK/Z) není uvedena ve schváleném obsahu Změny a není tedy předmětem Změny na pozemku parc.č. 4271/3 (OS/Z), 4271/9 (OS/Z, ZN), 4271/10 (ZN a OS/Z), 4271/22 (OS/Z), 4271/41 (OS/Z, VP, DS) a 6211/17 (ZN). Podle schváleného obsahu Změny č. 3, respektive Změny 3B, bylo předmětem:

1. Prověření změny plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území (VN/Z) a plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území (DP-2/Z) na plochu, která bude určena zejména pro pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Řešeným územím bude území podél silnice II/115 u vjezdu do města od Prahy. Cílem změny řešeného území je omezit možnost využití území pro výrobu, která snižuje kvalitu prostředí a pohodu blízkého bydlení a rozšířit možnosti pro situování služeb v kvalitním veřejném prostranství. Navrhované změny nebudou rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

2. Úprava přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby v daném území byla více omezena možnost výstavby. Prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení. Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

Změna plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny (ZN) na OK/Z by byla v rozporu s obsahem Změny, neboť by se jednalo o rozšíření zastavitelné plochy, zároveň v rozporu se ZÚR SK, neboť plochy ZN vymezené na předmětných pozemcích jsou zároveň součástí územního systému ekologické stability – nadregionální biokoridor K 56/V. Změna plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) na OK/Z také neodpovídá obsahu Změny, podle kterého mělo být provedeno prověření navrženého rozsahu zastavitelných ploch OS/Z a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení.

**6.5.** Nesouhlas s omezením využití plochy OS/Z: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území. Žádám tedy, aby – bude-li zachováno využití OS/Z na předmětných pozemcích – bylo jako přípustné využití těchto ploch ponecháno krátkodobé ubytování.

**Námítka se zamítá.**

*Odůvodnění*

Regulativ plochy OS/Z nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce - vybudování veřejně přístupných sportovišť. Velká poptávka po bydlení vede k tomu, že sportovní funkce byla u uvedených záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené ubytování nebo bydlení v bytě správce. Stávající plochy pro sport byly posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště mimo záplavové území bylo změněno na bydlení a povodňi nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy sportu mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování a aby byl podpořen vznik dalších fungujících veřejně přístupných sportovišť.

**6.6.** Procesní námítka: Dne 8. 6. 2021 se uskutečnilo veřejné projednání předchozího návrhu změny č. 3 územního plánu Černošice. Na toto veřejné jednání jsem se dostavil a hodlal jsem na něm přednést své připomínky a námítky k řešenému území (území dotčeném mými námitkami), což mi však nebylo umožněno. Tím došlo ke zkrácení mých procesních práv v průběhu pořizování dané změny, která je tímto zatížena touto procesní nezákonností, a proto vznáším ve vztahu k nyní projednávané změně č. 3B všechny výše uvedené námítky.

**Námítka se zamítá.**

*Odůvodnění*

Dle záznamu z veřejného projednání podatel kladl otázky, na které mu projektant nebo pořizovatel odpověděli. V námítce neuvádí, co konkrétně mu nebylo vysvětleno. Připomínky a námítky se podávají písemně a na tuto skutečnost byli všichni upozorněni.

**7) Námítka č. j. 261669/2022** - Proti návrhu Změny podali dne 8.12.2022 pan Filip Donner, nar. 9.1.1969, bytem K Zelené louce 1565/6i, Praha 4, paní Helena Paříková, nar. 29.12.1970, bytem Dvorecká 1165/1, Podolí Praha 4, zastoupení Advokátní kancelář Pokorný, Wagner a partneři, s.r.o., IČO 24225029, Praha 1-Nové Město, Klimentská 1216/46 (dále jen „Vlastníci“) námítky, které se týkají pozemků parc. č. 4503/9, 4503/10 v k. ú. Černošice. V námítce uvádějí zastavitelné plochy OS/Z (plochy občanského vybavení – sportu a rekreace) na nezastavitelnou plochu ZN/Z (zeleň v záplavovém území). V případě, že by tak byla ve výše uvedeném smyslu schválena změna č. 3B územního plánu, došlo by k významnému omezení funkční využitelnosti uvedených pozemků ze strany jejich vlastníků a ke vzniku s tím související majetkové újmy v důsledku znehodnocení těchto pozemků. Nadto by takový postup vedl k diskriminaci našich klientů oproti vlastníků ostatních obdobných pozemků, ve vztahu k nimž je ponecháno zařazení do plochy OS/Z či případně rozhodnuto o zařazení do plochy ZS/Z.

S ohledem na výše uvedené vlastníci žádají, aby ve vztahu k pozemkům parc. č. 4503/9 a parc. č. 4503/10, zapsaným na LV č. 11670 v k.ú. Černošice (nemůže-li být ponecháno jejich zařazení do ploch OS/Z) bylo v návrhu změny ÚP změněno navržené využití pozemků, a to z plochy ZN/Z (plochy smíšené nezastavěného území – zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území) na plochu ZS/Z, tj. plochu zemědělskou – plochu zahrad a sadů, v záplavovém území.

**Námítka se zamítá.**

*Odůvodnění*

Dotčené území přímo sousedí s řekou, je celé v aktivní zóně, v záplavovém území Q5, povodňové riziko je vysoké. V území s vysokým povodňovým rizikem se doporučuje nepovolovat zástavbu, ve které se zdržují lidé (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES ze dne 23. října 2007 o vyhodnocování a zvládnutí povodňových rizik.). Politika územního rozvoje České republiky v bodě (25) a (26) stanoví požadavky na ochranu záplavových území. Ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů stanoví omezení v záplavových územích. Jakákoliv výstavba v území je z důvodu ohrožení povodněmi nevhodná. Pozemky jsou zatravněné s remízky. Ze všech řešených ploch OS/Z je toto území nejbližší k řece a nejvíce ohroženo povodněmi. Aktivní zóna byla aktualizována v roce 2021, beze změny na dotčených pozemcích. Vzhledem k poloze dotčených pozemků je málo pravděpodobné zrušení aktivní zóny. Je tedy nelogické a zavádějící ponechat v ÚP plochu OS/Z, kterou nelze využít. Podle stávajícího stavu území a s přihlédnutím k námítce je navržena nová plocha smíšené nezastavěného území – zeleň v záplavovém území ZN/Z s možným využitím pobytové louky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště se zázemím.

Dotčené území přímo sousedí s řekou, pozemky jsou zatravněné s remízky, leží celé v aktivní zóně, v záplavovém území Q5, povodňové riziko je vysoké. Na základě námitek uplatněných v rámci veřejného projednání byla provedena dílčí úprava v regulaci plochy. Za tím účelem byl definován nový typ plochy ZN/Z, který oproti plochám ZK dílčím způsobem

otevřel možnost pro širší typ rekreačních aktivit v předmětné ploše. Především šlo o doplnění těchto přípustných aktivit: pobytové louky pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky procvičení, lezecké stěny, lavičky, přístřešky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště, plochy pro neorganizovaný sport. Jelikož se plocha v době zpracování Změny č. 3B ÚP Černošice nachází v aktivní zóně záplavového území, stále je výčet přípustných aktivit v této ploše tímto limitem území omezen. Je nicméně s větší volností ponecháno na navazujících správních řízeních, zda bude širší výčet rekreačních aktivit povolením příslušných staveb v území připuštěn. V té souvislosti bylo zohledněno i hledisko, že bez ohledu na regulaci v územním plánu se může na základě příslušných aktů vodoprávního úřadu změnit vymezení aktivní zóny záplavového území. V takové situaci je tudíž legitimní regulaci v územním plánu ponechat volnější, aby byla pro takovou eventualitu připravena. Nově stanovená regulace není v rozporu s východiskem pro úpravu funkčního využití dané plochy: Ze všech řešených ploch OS/Z je toto území nejbližší k řece a nejvíce ohroženo povodněmi. Řešené plochy se nacházejí ve vztahové zóně (funkční nivě) řeky Berounky, jejíž jakákoli forma další zástavby a urbanizace je nežádoucí. V území s vysokým povodňovým rizikem se doporučuje nepovolovat zástavbu, ve které se zdržují lidé (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES ze dne 23. října 2007 o vyhodnocování a zvládání povodňových rizik.). Politika územního rozvoje České republiky v bodě (25) a (26) stanoví požadavky na ochranu záplavových území. Ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů stanoví omezení v záplavových územích. Jakákoliv výstavba je v tomto území z důvodu ohrožení povodněmi nevhodná. Aktivní zóna byla aktualizována v roce 2021, bez změny na dotčených pozemcích. Vzhledem k poloze dotčených pozemků je málo pravděpodobné, že dojde ke zrušení aktivní zóny. I kdyby došlo ke zrušení vymezené aktivní zóny, tak to ještě neznamená, že z území zmizí údolní niva, že zmizí vysoké povodňové riziko, že nebudou potřeba pozemky vhodné pro rozliv vody, že funkční niva řeky Berounky nebude ohrožena zástavbou a urbanizací. Území je pro jakoukoliv výstavbu z výše uvedených důvodů krajně nevhodné. Podle stávajícího stavu území a s přihlédnutím k předchozí námitce byla v dotčeném území potvrzena plocha smíšené nezastavěné území – zeleň v záplavovém území ZN/Z s možným využitím pobytové louky, nekrytá (nezastřešená) venkovní sportoviště se zázemím tak, jak byla vymezena v návrhu pro opakované veřejné pojednání.

**8) Námitka č. j. 261678/2022** - Proti návrhu Změny podala 8.12.2022 paní Hana Milatová, nar. 2.10.1948, bytem Žatecká 1057, 25228 Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 5129/41, 5129/83, 5129/84 v k. ú. Černošice. V námitce požaduje vrátit OS/Z - plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území. Již má vybudované přípojky VaK, plyn, NN, komunikaci.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Dotčené pozemky leží v záplavovém území Q 20 a Q100, povodňové ohrožení střední (část pozemku) a nízké. Pozemky sousedí se stávajícím sportovištěm (TENIS MOKROPSY s. r. o.) a jsou součástí rozsáhlejší stávající zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území OS/Z.

Předejít a zmírnění nepříznivých účinků povodní a záplav v České republice je aktuální celospolečenský požadavek, který je také obsažen ve směrnici Evropského parlamentu a Rady o vyhodnocování a zvládání povodňových rizik (2007/60/ES), tzv. Povodňové směrnici. Směrnice vznikla jako reakce na katastrofální povodně ve střední Evropě v létě 2002. Implementace Povodňové směrnice byla zahájena v roce 2009 transpozicí do vodního zákona, a to jak do hlavy IV Plánování v oblasti vod (§ 23 zákona 254/2001 Sb. - V rámci plánování v oblasti vod se pořizují plány povodí a plány pro zvládání povodňových rizik. Tyto plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.) tak i do hlavy IX Ochrana před povodněmi. Vymezená plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) odpovídá požadavkům Povodňové směrnice. Navrhovat bydlení do záplavového území je z důvodu ohrožení povodněmi nevhodné.

V plochách občanského vybavení – sportu a rekreace byly navrhovány stavby, které obsahovaly byt, a funkce sportoviště nebyla naplněna nebo byla navržena v minimálním rozsahu. Jednalo se například o tyto záměry: rodinný dům č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23, Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131, Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124, víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1, Sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8.

Regulativ plochy občanského vybavení – sportu a rekreace nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce - vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla. Velká poptávka po bydlení vedla k tomu, že sportovní funkce byla u uvedených záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené bydlení v bytě správce.

Stávající plochy pro sport byly posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště mimo záplavové území bylo změněno na bydlení a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy



občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování, aby byl podpořen vznik dalších fungujících sportovišť.

Z výše uvedených důvodů se Změnou v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) zakazuje bydlení a ubytování. Všechny podmínky prostorového uspořádání (zastavěnost, zpevněné plochy, podíl zeleně, max. výška) zůstaly nezměněny, vypuštěny byly jen podmínky týkající se bydlení. Dále byly z přípustného využití vypuštěny klubovny a učebny, nebyly ale uvedeny v nepřípustném využití, jejich umístění je možné, pokud budou potřebné pro provoz sportoviště. Po vydání změny bude tedy možné v ploše OS/Z umístit stejně kapacitní sportoviště jako před Změnou, jenom nebude smět obsahovat byt nebo ubytování. Hlavní využití plochy je rozšířeno, protože bylo vypuštěno upřesnění „s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže)“. Nově je hlavní využití stavby a zařízení sportu a rekreace. Bydlení bylo pouze přípustným využitím plochy, za podmínky že se bude jednat o služební byt, který je součástí hlavní stavby. Služební byt mohl být na maximálně 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně mohl mít plochu 100 m<sup>2</sup>. Zákazem umístit služební byt a ubytování nedojde k podstatné změně ve využití plochy, která byla a je určena primárně pro sport a rekreaci.

**9) Námitka č. j. 262852/2022** - Proti návrhu Změny podal 8.12.2022 pan Pavel Liška, nar. 22.4.1991, bytem Vodní 567/7, Praha 5 - Smíchov (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemků parc. č. 4807/8, 4807/9, 4807/10 v k. ú. Černošice. V námitce uvádí pozemky č. 4807/8, 4807/9, 4807/10 jsou dotčeny Změnou a to tak, že vymezení funkční plochy zůstává stejné, avšak změn doznává textová část, kdy by již nebylo umožněno umístit služební byty, klubovny, učebny a ubytovací zařízení. Tuto změnu odmítám, neboť veškeré okolní stavby, ležící ve stejné funkční ploše mají služební byt, který je u mnoha sportovních areálů naprosto nezbytný. Svůj záměr na mou vlastněných pozemcích připravuji již od roku 2020, kdy těsně před dokončením projektu vešla v platnost stavební uzáveřa a nemohl jsem projekt dokončit za stejných podmínek jako ostatní majitelé ve funkční ploše OS/Z. Tímto se cítím výrazně dotčen na svých právech a požaduji textovou část ponechat v původním znění.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Pozemky dotčené námitkou leží v záplavovém území Q100, mají výměru 2186 m<sup>2</sup>, na pozemku parc.č. 4807/8 se nachází nepovolený mobilheim, který má být upraven na zázemí obsahující dvě šatny (řízení o dodatečném povolení je přerušeno Spis.ZN. výst.: 78235/2021/Po/Č/P4807/8). Ve stávajícím územním plánu jsou pozemky součástí zastavitelné plochy občanského vybavení - sportu a rekreace v záplavovém území (OS/Z).

Předejití a zmírnění nepříznivých účinků povodní a záplav v České republice je aktuální celospolečenský požadavek, který je také obsažen ve směrnici Evropského parlamentu a Rady o vyhodnocování a zvládnutí povodňových rizik (2007/60/ES), tzv. Povodňové směrnici. Směrnice vznikla jako reakce na katastrofální povodně ve střední Evropě v létě 2002. Implementace Povodňové směrnice byla zahájena v roce 2009 transpozicí do vodního zákona, a to jak do hlavy IV Plánování v oblasti vod (§ 23 zákona 254/2001 Sb. - V rámci plánování v oblasti vod se pořizují plány povodí a plány pro zvládnutí povodňových rizik. Tyto plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.) tak i do hlavy IX Ochrana před povodněmi. Vymezená plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) odpovídá požadavkům Povodňové směrnice. Navrhovat bydlení do záplavového území je z důvodu ohrožení povodněmi nevhodné.

V plochách občanského vybavení – sportu a rekreace byly navrhovány stavby, které obsahovaly byt, a funkce sportoviště nebyla naplněna nebo byla navržena v minimálním rozsahu. Jednalo se například o tyto záměry: rodinný dům č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23, Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131, Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124, víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1, Sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8.

Regulativ plochy občanského vybavení – sportu a rekreace nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce - vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla. Velká poptávka po bydlení vedla k tomu, že sportovní funkce byla u uvedených záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené bydlení v bytě správce.

Stávající plochy pro sport byly posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště mimo záplavové území bylo změněno na bydlení a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbývající plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování, aby byl podpořen vznik dalších fungujících sportovišť.

Z výše uvedených důvodů se Změnou v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) zakazuje bydlení a ubytování. Všechny podmínky prostorového uspořádání (zastavěnost, zpevněné plochy, podíl zeleně, max. výška) zůstaly nezměněny, vypuštěny byly jen podmínky týkající se bydlení. Dále byly z přípustného využití vypuštěny klubovny a učebny, nebyly ale uvedeny v nepřipustném využití, jejich umístění je možné, pokud budou potřebné pro provoz sportoviště. Po vydání změny bude tedy možné v ploše OS/Z umístit stejně kapacitní sportoviště jako před Změnou, jenom nebude smět obsahovat byt nebo ubytování. Hlavní využití plochy je rozšířeno, protože bylo vypuštěno upřesnění „s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže)“. Nově je hlavní využití stavby a zařízení sportu a rekreace. Bydlení bylo pouze přípustným využitím plochy, za podmínky že se bude jednat o služební byt, který je součástí hlavní stavby. Služební byt mohl být na maximálně 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně mohl mít plochu 100 m<sup>2</sup>. Zákazem umístit služební byt a ubytování nedojde k podstatné změně ve využití plochy, která byla a je určena primárně pro sport a rekreaci.

**10) Námitka č. j. 262839/2022** - Proti návrhu Změny podal 8.12.2022 pan Petr Smolík, nar. 30.9.1978, bytem Madridská 2184, 25228 Černošice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 5129/87 v k. ú. Černošice. V námitkách uvádí:

**10.1.** Námitka Podatele k Návrhu ÚP se týká odůvodnění obsaženého v textové části, a to konkrétně v kapitole G7 „Odůvodnění Návrhu ÚP“, kde v ilustrativním znázornění údajného stávajícího stavu označuje plochu, ve které se nachází Pozemek, jako „parčík“ s popisem „plocha charakteru parku“. Podatel se musí vůči tvrzenému stávajícímu charakteru Pozemku důrazně vymezit. Pozemek byl dříve součástí pole. Vzhledem k tomu, že není již několik desítek let aktivně obhospodařovaný, má Pozemek charakter louky s náletovými dřevinami. Podatel žádá ilustraci „současné využití ploch OS/Z“ na straně 133 Odůvodnění změny ÚP vypustit, nebo upravit dle reálného stavu.

#### **Námitce se zamítá**

##### *Odůvodnění*

Textová část Změny včetně odůvodnění pro veřejné projednání měla 90 stran. V textové části Změny pro opakované veřejné projednání je na str. 133 schéma se současným využitím ploch OS/Z. Podle schématu je současné využití pozemku vlastníka sukcese. Stejně zařazení má pozemek ve schématu v návrhu textové části pro veřejné projednání (str.53). Požadavek vlastníka na vypuštění údaje o tom, že jeho pozemek je evidován jako parčík s popisem „plocha charakteru parku“ je bezpředmětný, protože takový údaj ve změně není.

**10.2.** V regulativech plochy OS/Z, do které spadá Pozemek je provedena změna vyškrtnutím položek „klubovny, učebny“ z přípustného využití pozemku. Tato změna není v dalším textu žádným způsobem odůvodněna. Odůvodnění se dotýká pouze vyškrtnutí možného ubytování správce areálu. Taková změna je také nepochybně v nesouladu se Zásadami Územního Rozvoje Stč. Kraje., které stanoví priority v bodě 78 následovně: (78) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území; b) rozvíjet bydlení pro posílení, resp. udržení populačního potenciálu města (Sedlčany, Český Brod, Lysá nad Labem, Votice, Zruč nad Sázavou); c) rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území; d) koordinovat rozvoj blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov; e) zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, zejména rozvíjejících se měst Jesenice, Černošice, Odolena Voda a Úvaly; f) chránit kulturní a přírodní hodnoty území; Zpracovatel se v kapitole B.2.5. Odůvodnění změny ÚP na straně 114 vyrovnává s tímto bodem pouze pro území vstupního bodu do obce kolem ulice Radotínská a odůvodnění pro ostatní plochy zcela pominula.

Vlastník je zároveň toho názoru, že Odůvodnění Změny ÚP je v rozporu s odstavcem 16 Politiky Územního Rozvoje ČR, bodem 16: Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí Podatelka je zároveň toho názoru, že Odůvodnění Změny ÚP je v rozporu s odstavcem 16 Politiky Územního Rozvoje ČR, bodem 16:

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

**Námitka se zamítá.**

### Odůvodnění

Pro plochu OSS/Z bylo doplněno odůvodnění vyškrtnutí položek „klubovny, učebny“ z přípustného využití (Změnou č. 3B ÚP Černošice byly provedeny dílčí úpravy regulativu plochy OS/Z, které reagovaly především na setrvalé pokusy o extenzivní výklad těchto regulativů ze strany stavebníků, provázené snahou umísťovat do těchto ploch stavby pro bydlení (resp. stavby formálně určené pro nebytové využití, ale ve skutečnosti využitelné pro bydlení a zastírající tento svůj pravý účel). Na základě konzultace s místně příslušným úřadem územního plánování bylo vyhodnoceno, že dosavadní znění regulativu ploch OS/Z nebylo vhodně vyváжено, protože nezajistilo dodržení navržené koncepce. Touto koncepcí bylo primárně vybudování veřejně přístupných sportovišť. Velká poptávka po bydlení ve městě Černošice ovšem vedla k tomu, že sportovní funkce byla u záměrů v tomto území potlačena, a naopak přednostním využitím se stalo nerušené ubytování nebo bydlení v bytě správce. Z těchto důvodů bylo v rámci Změny č. 3B ÚP Černošice provedeno explicitní vyloučení bytů správce a ubytování a současné explicitní stanovení bydlení a ubytování jako nepřipustných využití tohoto typu plochy, by mělo definitivně těmto snahám zamezit. Taktéž byly vyřazeny z regulace další typy stavebních prostorů, které mohou, ale i nemusejí souviset s provozem sportoviště – tedy klubovny a učebny. Taktéž jejich zařazení do přípustného využití zvyšovalo riziko, že budou předkládány záměry zastírající svůj pravý účel. Dispoziční řešení stavby s klubovnou či učebnou doplněnou o sociální zázemí se nemusí příliš lišit od dispozičního řešení stavby využitelné pro bydlení. Vyřazení předmětných typů prostor z přípustného využití nastavuje podmínky pro aplikaci regulativu ploch OS/Z do jednoznačnější polohy. V přípustném a hlavním využití jsou ponechány skutečně jen stavby pro sport a rekreaci, včetně specifických souvisejících prostorů pro zázemí sportovních a rekreačních areálů. Budou-li předloženy k posouzení záměry zahrnující případně další související prostory typu klubovny či učebny, bude ze strany příslušného orgánu územního plánování posouzeno, zda tyto prostory svojí dispozicí a kapacitou odpovídají charakteru a kapacitě celého záměru sportovního či rekreačního areálu.

Snahou je rovněž nepřipustit zásadní intenzifikaci zástavby v těchto plochách vymezených v záplavovém území řeky Berounky a využít je pro umístění zařízení, která mohou sloužit většímu okruhu uživatelů a funkčně tak v tomto území doplnit aktivity doprovodné k individuální rekreaci, která zde významně převažuje. Proto je z hlavního využití vypuštěna podmínka preference staveb a zařízení s využitím vodního toku. Tato možnost není do budoucna regulativem nijak omezena, plochy však umožňují umístění širšího spektra sportovních a rekreačních aktivit, bez nutné souvislosti s využitím vodního toku.

Ostatní prostorové regulativy ploch OS/Z jsou ponechány bez úprav. Konkrétně stanovení celkové zastavěnosti pozemku na 20 %, popř. podíl zeleně 30 %. Tyto regulativy odpovídají sledované urbanistické koncepci spočívající v charakteru sportovních a rekreačních areálů s méně intenzivní zástavbou, ovšem s možností vybudování většího podílu zpevněných hřišť a sportovišť na terénu.)

A rozšířeno odůvodnění souladu se ZUR (Změna č. 3B ÚP Černošice se týká především písm. a) a c), a to úpravou režimu využití a prostorového uspořádání ploch podél ulice Radotínská u vjezdu do města ze směru od Prahy. Nově je zde vymezena obslužná zóna komerčního, případně i veřejného občanského vybavení, která bude sloužit jak obyvatelům města Černošice, tak bude obsluhovat i jeho spádové území. S požadavkem pod písm. c) do určité míry souvisí i úpravy regulace ploch sportu v Dolních Mokropsech (OS/Z). Tyto úpravy zamezují umísťování staveb formálně povolovaných pro nebytové využití, avšak zastírajících svůj pravý účel, kterým je bydlení. Tím je posíleno naplňování primární urbanistické koncepce stanovené v tomto území, která směřuje k rozvoji výhradně sportovních a rekreačních areálů určených pro veřejnost. Tyto areály mohou zároveň posilovat ekonomickou funkci území města a vytvářet na území města nová pracovní místa ve službách obyvatelstvu.

Dále je pro Změnu č. 3B ÚP Černošice relevantní písm. e), neboť je touto změnou upravena regulace ploch u ulice Radotínská s cílem rozvoje důstojné vstupní brány do města s kvalitní architekturou staveb.)

V ploše občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) byly klubovny a učebny vypuštěny z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení proto, aby výčet obsahoval jen služby přímo související se sportovištěm. Záměry na ostatní služby budou v rámci navazujícího řízení posouzeny, jak souvisí provozem sportovního zařízení a zda se jedná o doprovodnou službu potřebnou pro provoz sportovního zařízení. Pokud bude prokázáno, že se jedná o doprovodnou službu, bude záměr v souladu s územním plánem a bude přípustný.

**10.3.** Zpracovatel se v kapitole B.1.1. Odůvodnění změny ÚP na straně 109 vyrovnává konstatováním, že konkrétní analýzy a rešerše jsou popsány v kapitole G, kde však dle mínění Podatele tyto zcela absentují a nahrazují je velmi vágní volná a vzájemně si odporující tvrzení. Zpracovatel se nijak nevyrovnal se skutečností, že v plochách, které odpovídají výchozím tezí Zpracovatelky zmíněnými na straně 132 a 133 Odůvodnění jsou umísťovány a povolovány stavby pro bydlení, sport i vzdělávání se zastavěností 50 a více procent pozemku. Kromě jiného Zpracovatel v plochách se stejnou výchozí tezí stanovuje nové plochy přestavby OK/Z s možností zastavěnosti pozemku 50% a umožněním omezených ekonomických aktivit oproti zastavěnosti 20% a dalšímu omezení přípustného využití v regulativu OS/Z, což Podatel

považuje za diskriminační. Vlastník z výše uvedených důvodů žádá o navrácení „kluboven a učeben“ do hlavního využití ploch OS/Z.

**Námítka se zamítá.**

*Odůvodnění*

Území okolo Radotínské ulice při vjezdu města má úplně jinou pozici v urbanistické struktuře sídla než plochy OS/Z mezi ul. Topolská řekou Berouňkou. Území u Radotínské ulice je dopravně dobře dostupné (přímo napojeno na silnici II/115, nachází se u vjezdu do města při příjezdu od Prahy a má tak potenciál stát se reprezentativní vstupní branou do města. Naopak území mezi řekou a ul. Topolská je dopravně špatně dostupné (příjezd po úzkých místních komunikacích), jedná se o směs volných nevyužitých pozemků, menších zahrad s chatami a sportovišť. Z těchto důvodů jsou u Radotínské ulice navrženy plochy občanského využití s intenzivnějším využitím, než je navrženo pro území v Mokropsech.

**10.4.** Podatel z výše uvedených důvodů žádá o navrácení „kluboven a učeben“ do hlavního využití ploch OS/Z.

**Námítka se zamítá.**

*Odůvodnění*

V ploše občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) byly klubovny a učebny vypuštěny z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení proto, aby výčet obsahoval jen služby přímo související se sportovištěm. Záměry na ostatní služby budou v rámci navazujícího řízení posouzeny, jak souvisí provozem sportovního zařízení a zda se jedná o doprovodnou službu potřebnou pro provoz sportovního zařízení. Pokud bude prokázáno, že se jedná o doprovodnou službu, bude záměr v souladu s územním plánem a bude přípustný.

**10.5.** Podatel se nemůže ztotožnit s větou doplněnou do kapitoly 7. textové části územního plánu, která zní „V části Dolní Mokropsy je v záplavovém území Berouňky zamezeno další intenzifikaci zástavby, a to připuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umístování obytných staveb.“. Všechny plochy dotčené předmětnou změnou ÚP v části dolních Mokropes byly v platném ÚP vymezeny jako plochy sportu a rekreace a neumožňovaly obytnou zástavbu

**Námítce bylo částečně vyhověno.**

*Odůvodnění.*

V kapitole G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ je provedeno upřesnění odůvodnění úprav regulace ploch OS/Z. Dále byly provedeny drobné úpravy formulací v odůvodnění v kapitole B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona a B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona. Text neobsahuje pojem stavba pro bydlení. Pokud je ve Změně používán obecný název obytná stavba, který není právním předpisem definován, jedná se o snahu popsat charakter užívání stavby nikoliv o pojem uvedený v územním rozhodnutí, stavebním povolení, apod.

**11) Námítka č. j. 262851/2022, doplnění 264217/2022** - Proti návrhu Změny podal dne 8.12.2022 a doplnil 11.12.1922 pan Rudolf Sikora, nar. 12.8.1968, bytem Raichlova 2644/1, Praha 5 (dále jen „Vlastník“) námítky, které se týkají pozemků parc. č. 5129/88, 5129/90 v k. ú. Černošice. V námítkách uvádí:

**11.1.** "Dochází tak k zúžení možného využití ploch OS/Z o služební byt (například byt správce; byt je omezen na max. 20% výměry podlažních ploch stavby hlavní; max. výměra bytu je současně omezena na max. 100 m<sup>2</sup>) a dále o ubytování. „Bydlení, ubytování“ je tedy současně uvedeno v odstavci „Nepřípustné využití“. V případě, že by byla ve výše uvedené podobě změna ÚP schválena, došlo by z pohledu mého záměru ke značnému omezení využitelnosti mých pozemků s tím i ke vzniku související majetkové újmy v důsledku znehodnocení pozemků a znemožnění dokončení mnou realizovaných stavebních záměrů. Byt správce a současně i možnost ubytování v souladu s dosud platnými regulativy totiž mnou zamýšlený stavební záměr obsahuje. Tento způsob využití totiž považuji v případě mnou zamýšleného záměru za velice účelný až nepostradatelný. Pokud by byt správce a možnost ubytování na zlomku výměry podlažních ploch stavby nebylo možné realizovat, budu zřejmě nucen upustit od mého záměru, jelikož bych nedokázal po ekonomické stránce efektivně zajistit ekonomickou rentabilitu chodu takového sportoviště. Navrhuji tedy, aby v ploše OS/Z na mých pozemcích byly zachovány dosud platné regulativy a to bez jakýchkoli změn tak, aby nedošlo ke zmíněné majetkové újmě." Vlastník koupil pozemky v roce 2018 za účelem vybudování kurtů na plážový volejbal a loděnice. Nejdříve začal zajišťovat napojení na technickou infrastrukturu - uzavřel smlouvu o připojení pozemků na elektřinu a připojení bylo zrealizováno, zajistil dodatečné povolení a kolaudační souhlas vodovodu v ulici Fialková, podílel se na

nákladech na realizaci splaškové kanalizace a vodovodu v ulici Fialková, zajistil povolení a realizaci přípojek splaškové kanalizace a vodovodu. Dále zajistil vyhotovení výškopisu a polohopisu, zpracování studie stavebního záměru loděnice a kurty. Zahájení pořizování Změny a vyhlášení stavební uzávěry bylo pro vlastníka takovou mírou nejistoty, že nemohl dotáhnout své stavební záměry do konce.

Vlastník uvádí, že pokud dojde k navrhované změně ÚP, zúží se tím podstatně možnosti využití jeho pozemků. Byl by tak zásadně krácen na svých právech a tržní hodnota pozemků by se v důsledku této změny ÚP podstatně snížila. Změna ÚP je v daném případě nepřiměřeným a nedostatečně odůvodněným zásahem do vlastnických práv, a to i s ohledem na proces realizace konkrétních stavebních záměrů. Jedná se o nepřiměřená omezení ve vztahu k využití jeho pozemků.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

*Jedním ze schváleného obsahu Změny bylo také prověření omezení možnosti výstavby a jejich případná redukce ve prospěch nezastavěného území, ploch zeleně a/nebo ploch pro bydlení, přičemž neměla změna rozšiřovat stávající zastavitelné plochy. Zejména pak v lokalitě v Dolních Mokropsecch v údolní nivě řeky Berounky a v jejím záplavovém území (viz podrobněji v kapitolách B). Předmětné pozemky se nachází v ploše, jejíž hlavní využití je sport a rekreace. Omezení využití bydlení v takové ploše je zcela legitimní - plocha je určena pro sport, pro bydlení jsou určeny jiné plochy. Možnost umístění služebního bytu jako součást hlavní stavby představovala pouze doplňkovou funkci umožněnou pouze ve zlomkovém rozsahu možné výstavby na ploše. Pokud je skutečným záměrem výstavba sportovních staveb a zařízení, má toto omezení dle pořizovatele pramalý vliv na funkčnost a využitelnost. Pokud by však využitelnost záměru byla postavena pouze na umožnění bydlení jako součást záměru, pak se evidentně jedná o účelový záměr zastírající, že skutečným důvodem je bydlení. Omezení bydlení v předmětné ploše OS/Z, jejichž hlavním využitím je sport a rekreace reaguje na snahy stavebníků o nepřiměřený extenzitní výklad přípustného využití v dané ploše. Podatel námítky sice popisuje, že měl údajně konkrétní stavební záměr (či záměry) pro sport a rekreaci, konkrétněji však záměr nepopisuje. Realizaci stavebních záměrů pro sport a rekreaci Změna nijak neomezuje. Pokud jde o realizaci technické infrastruktury k pozemku, jedná se o běžnou přípravnou činnost k budoucí výstavbě na pozemku. Pozemek je i nadále vymezen jako zastavitelný, proto je již povolená či realizovaná infrastruktura využitelná pro budoucí výstavbu na pozemku. Jak již bylo uvedeno, pozemky jsou i nadále využitelné pro realizaci záměrů souladu s hlavním využitím.*

Dotčené pozemky leží v záplavovém území Q100, částečně v Q20. Především a zmírnění nepříznivých účinků povodní a záplav v České republice je aktuální celospolečenský požadavek, který je také obsažen ve směrnici Evropského parlamentu a Rady o vyhodnocování a zvládnutí povodňových rizik (2007/60/ES), tzv. Povodňové směrnici. Směrnice vznikla jako reakce na katastrofální povodně ve střední Evropě v létě 2002. Implementace Povodňové směrnice byla zahájena v roce 2009 transpozicí do vodního zákona, a to jak do hlavy IV Plánování v oblasti vod (§ 23 zákona 254/2001 Sb. - V rámci plánování v oblasti vod se pořizují plány povodí a plány pro zvládnutí povodňových rizik. Tyto plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.) tak i do hlavy IX Ochrana před povodněmi. Povodňové ohrožení dotčených pozemků je střední a nízké. Přijatelné riziko pro sport a hromadnou rekreaci je střední. Vymezená plocha občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) odpovídá požadavkům Povodňové směrnice.

V plochách občanského vybavení – sportu a rekreace byly navrhovány stavby, které obsahovaly byt, a funkce sportoviště nebyla naplněna nebo byla navržena v minimálním rozsahu. Jednalo se například o tyto záměry: rodinný dům č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23, Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131, Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124, víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1, Sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8.

Rodinný dům č.p. 1184 byl povolen jako restaurace s bytem správce. V katastru nemovitostí je evidován jako rodinný dům č.p. 1184, leží v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav (OS-1). V roce 2006 byl v první etapě zkolaudován jen byt v 1.NP a podkroví. V suterénu byl povolen denní bar se zázemím, prodejna cyklistického materiálu, servis, sklad; podlahová plocha celé stavby 408,4 m<sup>2</sup>, z toho bydlení je 42% podlahové plochy. Suterén, který měl sloužit jako sportoviště, není dokončen a neužívá se.

Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131 obsahovalo dvě víceúčelová hřiště a objekt zázemí sportoviště s bytem správce. Zastavěná plocha povolená 249 m<sup>2</sup>, skutečná 254 m<sup>2</sup>. Stavba obsahovala v 1.NP: zádveří, WC, denní místnost (84 m<sup>2</sup>), bar (27 m<sup>2</sup>), sklad, chodba, šatna muži, koupelna muži, šatna ženy, koupelna ženy, technická místnost, wellness (44 m<sup>2</sup>), koupelna – celkem 219 m<sup>2</sup>, podkroví: byt 146 m<sup>2</sup> (39,9 % podlahové plochy). Stavba nebyla užívána jako sportoviště přístupné veřejnosti, užíván byl pouze byt v podkroví.

Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124 byla zkolaudována jako Úschovna a půjčovna sportovních a rekreačních plavidel (územní rozhodnutí Spis. ZN. výst.:22175/2017/Po/Č/P2129/124 z 4.12.2017). Ke změně stavby před dokončením bylo vydáno nesouhlasné závazné stanovisko Spis. ZN. uup:83203/2021/Pa/Čern z 28.6.2021. Posuzovaný záměr obsahoval

loděnici, kterou tvoří hala (SO02), na kterou navazuje zázemí pro loděnici (SO01) se služebním bytem o základních rozměrech 9,6x10,55 m, a výškou valbové střechy 6,12 m, včetně zpevněné plochy pro vjezd a parkování. Dispoziční uspořádání bytu a zázemí loděnice bylo takové, že tvořily jeden celek. Vstup do objektu byl přes zádveří L01, které je součástí zázemí loděnice. Z chodby bytu byl přístup do ostatních místností bytu (S01 obývací pokoj a S04 koupelna) i do místností zázemí loděnice (L02 kancelář, L03 příruční sklad, L04 sušárna a L05 technická místnost). Záměr byl uspořádán tak, že (byt nemá samostatný vstupní prostor a otvírání vstupních dveří pouze do bytu, jak vyžaduje ČSN 73 4301) se nejednalo o samostatný byt a samostatné zázemí loděnice, ale vznikl by rodinný dům.

Povolená víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1 obsahuje dva objekty SO 01 (zastavěná plocha 204,1 m<sup>2</sup>, 1PP – hala, cvičební sál, šatna, sklad, zázemí zaměstnanců, chodba, WC; 1NP – 2x apartmán 62,24 m<sup>2</sup>) a SO 02 (1PP – hala, cvičební sál, šatna, sklad, zázemí zaměstnanců, chodba, WC; 1NP – apartmán 62,24 m<sup>2</sup> a byt 62,24 m<sup>2</sup>). Objekt SO 01 bude sloužit pro ubytování 3 osob a pro bydlení 2 osob, cvičební sál pro 6 návštěvníků; objekt SO 02 má cvičební sál pro 6 návštěvníků a ubytování pro 6 osob. Celé povolené sportoviště má kapacitu pro 12 cvičících osob, 9 ubytovaných osob a bydlení pro 2 osoby. Kapacita areálu pro sport je pouze o jednu osobu větší než pro bydlení a ubytování.

Navržené sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8 není zatím povoleno, na pozemku se nachází nepovolený mobilheim o zastavěné ploše 48 m<sup>2</sup>, který má být upraven na zázemí obsahující dvě šatny.

Fungující veřejně přístupné sportoviště, které není ve vlastnictví města a vzniklo za posledních 20 let, je TENIS MOKROPSY, který obsahuje objekt občanské vybavenosti č.p. 2183 se sálem a zázemím a čtyři venkovní kurty a přes zimní sezónu tři kurty, zastřešené a zateplené přetlakovou nafukovací halou na pozemcích parc.č. 5129/39, 5129/40, 5129/109 a 5129/112. V areálu není žádný byt.

Regulativ plochy občanského vybavení – sportu a rekreace nebyl vhodně vyvážen, protože nezajistil dodržení navržené koncepce - vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla. Velká poptávka po bydlení vedla k tomu, že sportovní funkce byla u uvedených záměrů potlačena, aby bylo možné zajistit nerušené bydlení v bytě správce.

Stávající plochy pro sport byly posouzeny vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, nefunkční sportoviště mimo záplavové území bylo změněno na bydlení a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbývající plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování, aby byl podpořen vznik dalších fungujících sportovišť.

Z výše uvedených důvodů se Změnou v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) zakazuje bydlení a ubytování. Všechny podmínky prostorového uspořádání (zastavěnost, zpevněné plochy, podíl zeleně, max. výška) zůstaly nezměněny, vypuštěny byly jen podmínky týkající se bydlení. Dále byly z přípustného využití vypuštěny klubovny a učebny, nebyly ale uvedeny v nepřípustném využití, jejich umístění je možné, pokud budou potřebné pro provoz sportoviště. Po vydání změny bude tedy možné v ploše OS/Z umístit stejně kapacitní sportoviště jako před Změnou, jenom nebude smět obsahovat byt nebo ubytování. Hlavní využití plochy je rozšířeno, protože bylo vypuštěno upřesnění „s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže)“. Nově je hlavní využití stavby a zařízení sportu a rekreace. Bydlení bylo pouze přípustným využitím plochy, za podmínky že se bude jednat o služební byt, který je součástí hlavní stavby. Služební byt mohl být na maximálně 20 % výměry podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport a rekreaci, maximálně mohl mít plochu 100 m<sup>2</sup>. Zákazem umístit služební byt a ubytování nedojde k podstatné změně ve využití plochy, která byla a je určena primárně pro sport a rekreaci.

Vlastník zaslal zastupitelům a pořizovateli emailem dne 26.1.2022 studii loděnice a kurtů na pozemcích parc. č. 5129/88, 5129/90 v k. ú. Černošice. Studii zpracoval Ing. Pavel Jaroš dne 30.3.2019, obsahuje výkres přízemí 1:250, přízemí 1:100, běžné podlaží 1:100, schematickou situaci, jedenáct vizualizací, součástí studie není žádná zpráva. Stavba není kompletně okótována, proto nelze posoudit, zda je v souladu se stávajícím územním plánem. Navrženy jsou tři kurty, parkoviště a loděnice. Loděnice je dvoupodlažní budova s pultovou střechou, půdorys 27x 16,5 m, v přízemí je navržena úschovna a půjčovna lodí padelboardů (329,47 m<sup>2</sup>), dvě šatny s WC a sprchou (29,07 m<sup>2</sup>), sklad sportovních potřeb (11,15 m<sup>2</sup>), dílna (32,81 m<sup>2</sup>), přízemí má podlahovou plochu celkem 402,5 m<sup>2</sup>. V patře je občerstvení s barem (46,04 m<sup>2</sup>), sauna/ochlazovací lázeň/odpočívárna (52,09 m<sup>2</sup>), dvě šatny s WC a sprchou (2x25,44 m<sup>2</sup>), kancelář (22,74 m<sup>2</sup>), dvě klubovny (43,37 m<sup>2</sup>), chodba (11,55 m<sup>2</sup>), posilovna (69,91 m<sup>2</sup>), byt správce/ ubytovací prostory (99,95 m<sup>2</sup>), patro má podlahovou plochu celkem 396,53 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha celkem 798,61 m<sup>2</sup>; byt správce/ ubytovací prostory tvoří cca 12,5%. Zastavěná plocha je 445,5 m<sup>2</sup>.

Vlastník koupil pozemky v roce 2018 za účelem vybudování kurtů na plážový volejbal a loděnice. Návrh Změny byl zveřejněn v prosinci 2020. Vlastník dle textu námítky řešil napojení svých pozemků na dopravní a technickou

infrastrukturu, nikdy ale nepožádal o výjimku ze stavební uzávěry ani o závazné stanovisko orgánu územního plánování k záměru sportoviště. Nemůže tedy s jistotou tvrdit, že by mu nebyla povolena výjimka ze stavební uzávěry, nebo že nemohl získat souhlasné závazné stanovisko.

Po vydání Změny by stavba nemohla obsahovat bydlení ani ubytování, které je navrženo na 12,5 % podlahové plochy. Všechny podmínky prostorového uspořádání (zastavenost, zpevněné plochy, podíl zeleně, max. výška) zůstaly nezměněny, vypuštěny byly jen podmínky týkající se bydlení. Dále byly z přípustného využití vypuštěny klubovny a učebny, nebyly ale uvedeny v nepřípustném využití, jejich umístění je možné, pokud budou potřebné pro provoz sportoviště. Po vydání změny bude tedy možné v ploše OS/Z umístit stejně kapacitní sportoviště jako před Změnou, jenom nebude smět obsahovat byt nebo ubytování. Hlavní využití plochy je rozšířeno, protože bylo vypuštěno upřesnění „s preferencí staveb a zařízení souvisejících s využitím vodního toku (například loděnice, plovárny, pláže)“. Nově je hlavní využití stavby a zařízení sportu a rekreace. Bydlení bylo pouze přípustným využitím plochy, za podmínky že se bude jednat o služební byt, který je součástí hlavní stavby. Služební byt byl ve studii navržen na 12,5 % výměry podlažních ploch stavby hlavní. Zákazem umístit služební byt a ubytování nedojde k podstatné změně využití plochy, která byla a je určena primárně pro sport a rekreaci. Možnosti využití pozemků vlastníka se podstatně nezmění. Změna není nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Jedná se o přiměřené omezení využití pozemků ve vztahu k hlavnímu využití plochy a k zajištění dodržení navržené koncepce.

**11.2. Lokalita a srub Na Vysoké** - Lze tedy věc uzavřít s tím, že město v bodě 3 obsahu změny č. 3 územního plánu Černošice směřuje k dodatečné legalizaci stávající stavby užívané v rozporu s povolením stavebního úřadu, v rozporu s kolaudačním souhlasem a v neposlední řadě i v rozporu s platným územním plánem a současně v rámci bodu 2 obsahu téže změny č. 3 (nyní 3B) územního plánu Černošice navrhuje změnu jiných zastavitelných ploch určených taktéž pro sport a rekreaci (OS/Z) redukovat právě o to, co je vlastníku srubu Na Vysoké za protiplnění legalizováno. Město v souvislosti s tím opakovaně odůvodňuje tuto zamýšlenou změnu tím, že je třeba předejít negativnímu, jevu kdy „v plochách pro sport a rekreaci vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport.“. Jedná se o zásah do práv vlastníků dotčených pozemků diskriminačním způsobem, dochází ke zvýhodňování jednoho na úkor druhých, a to vše na základě libovůle zúčastněných za město i za pořizovatele.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131 obsahovalo dvě víceúčelová hřiště a objekt zázemí sportoviště s bytem správce (územní rozhodnutí Spis.ZN.32459/2015P/Po/Č/P4101/95). Zastavěná plocha stavby byla 249 m<sup>2</sup>, stavba obsahovala v 1.NP: zádveří, WC, denní místnost (84 m<sup>2</sup>), bar (27 m<sup>2</sup>), sklad, chodba, šatna muži, koupelna muži, šatna ženy, koupelna ženy, technická místnost, wellness (44 m<sup>2</sup>), koupelna – celkem 219 m<sup>2</sup>, podkroví: byt 146 m<sup>2</sup> (39,9 % podlahové plochy). Objekt zázemí sportoviště s bytem správce nebyl užíván jako sportoviště přístupné veřejnosti, užíván byl pouze byt v podkroví.

Sportovní centrum Na Vysoké se nacházelo v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3). Ve vydané Změně č.3A územního plánu Černošice, byla plocha OS-3 v lokalitě Na Vysoké redukována dle skutečného stavu jejího využití. Jižní část plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality (OS-3), kde se nacházela stavba č.p.2354 objekt zázemí sportoviště s bytem správce, byla změněna na plochu bydlení. Dvě víceúčelová hřiště zůstala v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace na ploše cca 1 500 m<sup>2</sup>.

Ve Změně č.3B byly posouzeny plochy OS/Z vzhledem k jejich využitelnosti, potřebnosti i vhodnosti umístění. Menší pozemky užívané jako zahrady byly zařazeny do ploch zahrad, a povodní nejvíce ohrožené pozemky byly přesunuty do nezastavěného území. Zbylé plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) mají upraveno využití tak, aby objekty nemohly obsahovat byt ani ubytování, aby byl podpořen vznik dalších fungujících sportovišť. Lokalita Na Vysoké, kde se také nacházelo nefunkční sportoviště, byla částečně změněna na bydlení, protože se nachází mimo záplavové území a má dobrou dopravní dostupnost, dvě víceúčelová hřiště zůstala v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace na ploše cca 1 500 m<sup>2</sup>. Lokalita Na Vysoké je vhodnější pro bydlení, má odlišné podmínky, než mají pozemky vlastníka, které zejména jsou v záplavovém území a mají horší podmínky pro automobilovou dopravu.

**11.3. Změna č. 4 ÚP Černošice** - Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku nepřímou doporučil městu Černošice zvážit, jestli by nebylo vhodné posoudit, zda nejsou některé zastavitelné plochy v Černošicích vymezeny v územním plánu nevhodně. Pro příští úspěch u soudu v případě již třetího sporu se tedy ukázalo jako vhodné eliminovat dosud nevyužité zastavitelné plochy nebo alespoň z logiky věci eliminovat na území Černošic nevyužité plochy pro bydlení či ubytování. Aby město Černošice eliminovalo rizik další prohry u soudu v téže věci, konvenuje mu tato eliminace bydlení a ubytování v plochách OS/Z i v této věci. Tento účelový přístup ke změnám územního plánu je zcela nepřipustný a diskriminační a je konáním čistě na základě libovůle. Správní soud ve svém rozsudku nepřímou doporučil městu Černošice zvážit, jestli by

nebylo vhodné posoudit, zda nejsou některé zastavitelné plochy v Černošicích vymezeny v územním plánu nevhodně. Pro příští úspěch u soudu v případě již třetího sporu se tedy ukázalo jako vhodné eliminovat dosud nevyužité zastavitelné plochy nebo alespoň z logiky věci eliminovat na území Černošic nevyužité plochy pro bydlení či ubytování. Aby město Černošice eliminovalo riziko další prohry u soudu v téže věci konvenuje mu tato eliminace bydlení a ubytování v plochách OS/Z i v této věci. Tento účelový přístup ke změnám územního plánu je zcela nepřipustný a diskriminační a je konáním čistě na základě libovůle.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Žádné zastavitelné plochy pro bydlení se Změnou neruší. Úprava regulativů využití plochy sportu a rekreace nemá vliv na možnost vymezení/nevymezení nových zastavitelných ploch bydlení. Jedná se o jiné plochy s rozdílným způsobem využití, které nejsou relevantní pro vyhodnocení splnění ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona pro nové zastavitelné plochy bydlení (další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch).

**11.4.** Pořizovatel neplní svoji povinnost, kterou mu ukládá § 56. Od posledního rozhodnutí zastupitelstva obce uběhnul více než 1 rok a pokud by konal bez zbytečného odkladu, jak mu ukládá zákon, již byla možnost předložit zastupitelstvu návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu. Nestalo se tak.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování jako orgán územního plánování v přenesené působnosti pořizuje územní plán a regulační plán pro území města Černošice podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Ustanovení § 56 (opatření proti průtahům při pořizování územního plánu) stavebního zákona se týká případů, kdy je činnost pořizovatele zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c) nebo podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Podle § 56 stavebního zákona je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, a činnost pořizovatele je zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c) nebo podle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pořizuje úřad územního plánování v přenesené působnosti územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu. Ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona platí pro případ, kdy obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24, vykonává přenesenou působnost podle odstavce 1 písm. a), d), f), g) a pořizuje územní studii; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

Ustanovení § 56 stavebního zákona se tedy netýká případu, kdy odbor územního plánování pořizuje změnu územního plánu pro území města Černošice, tj. pořizovatel není povinen předložit zastupitelstvu obce návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu.

**11.5.** V případě změny č. 3B ÚP Černošice došlo nejprve ke schválení usnesení o pořízení změny ÚP zrychleným postupem s tím, že byl schválen jen jeden z předložených bodů obsahu změny. Později došlo jiným usnesením pouze ke schválení doplnění obsahu dané změny. Později došlo ke schválení dalšího doplnění obsahu dané změny. O něco později pak k veřejnému projednání návrhu dané změny a po veřejném projednání k oddělení bodu, který byl doplněn jako poslední do obsahu změny a tak se z jedné změny ÚP (č. 3) staly změny dvě (č. 3A a č. 3B). Navíc zde zcela absentuje to, co má zaznít dle zákona výslovně a to je, že se bude v dané věci jednat o Pořízení ÚP zkráceným postupem. Daná změna územního plánu je nezákonná a je tedy třeba její projednávání ukončit.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Obsah změny územního plánu pořizovaného zkráceným postupem ve smyslu ustanovení § 55a stavebního zákona musí vycházet ze zastupitelstvem schváleného rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu. Obsah změny územního plánu je možné v průběhu pořizování měnit. Pokud by však došlo k rozšíření obsahu nad rámec schváleného rozhodnutí o pořízení změny a o obsahu změny, musí být takové rozšíření opětovně schváleno zastupitelstvem. Předmětem schválení obsahu změny zastupitelstvem je však pouze jeho stručné vymezení. V tomto směru nelze spatřovat dle pořizovatele žádné prvky libovůle. Ty by bylo možné spíše spatřovat za situace, kdy by výsledná podoba návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání významně překračovala původně schválený rozsah, jak byl schválen zastupitelstvem. Dle pořizovatele byl proces zcela transparentní. Pro veřejnost je klíčová zejména výsledná podoba návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, neboť ta je určená pro projednání s veřejností, přičemž



veřejnost má právo na uplatnění námitek a připomínek. V daném případě vlastník uplatnil námitky, z čehož lze dovodit, že nebyl nijak poškozen na svých právech na uplatnění námitek. Stavební zákon z důvodu nutnosti zachovat rovný přístup neumožňuje prodloužení lhůty k uplatnění námitek. Zákon nijak nevylučuje pořízení změny územního plánu rozdělit, protože při rozdělení nejsou principy rovnosti porušeny.

Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení Změny 11.7.2019, v dalších usneseních se rozšiřoval obsah změny. Usnesení o pořízení bylo společné a obsahovalo rozhodnutí o pořízení zkráceným postupem a následovala usnesení o rozšíření schváleného obsahu změny. Ve všech podkladech pro jednání zastupitelstva, které schvalovaly doplnění obsahu změny, bylo uvedeno, že se jedná o Změnu ÚP č. 3 a v důvodových zprávách bylo podrobně popsáno, co se doplňuje a co se mění.

Po veřejném projednání Návrhu změny bylo zjištěno, že k lokalitám měněným podle bodu č. 1 a 2 obsahu Změny byly podány námitky a připomínky, na základě kterých bylo nutné návrh upravit a následně projednat na opakovaném veřejném projednání. Vzhledem k většímu množství námitek a problémů k řešení se dalo předpokládat, že pořízení této části změny bude vyžadovat delší čas. K lokalitě Na Vysoké měněné podle bodu č. 3 obsahu Změny byly podány námitky a připomínky, na základě kterých nebylo nutné návrh upravit. Tuto část Změny bylo možné dokončit samostatně a vydat. Aby bylo možné rozhodovat v lokalitě Na Vysoké měněné podle bodu č. 3 obsahu Změny, rozhodlo zastupitelstvo o rozdělení Změny č. 3 územního plánu Černošice na Změnu č. 3A (bod č. 3 obsahu Změny) a Změnu č. 3B (bod č. 1 a 2 obsahu Změny) usnesením Z/24/4/2021 z 20. 10. 2021. Změna č. 3A byla vydána usnesením zastupitelstva č. Z/27/2/2022 ze dne 24. 2. 2022 a nabyla účinnosti 1. 4. 2022. V námitce není uvedeno, jak byl vlastník dotčen rozšířením obsahu změny č. 3, ani to, jak byl dotčen následným rozdělením na změnu 3A a 3B. Obě změny byly pořízeny postupem podle stavebního zákona, zveřejněny a bylo možné k nim ve stanovených lhůtách uplatňovat připomínky a námitky. Lokality řešené změnou A a B se nacházejí v odlišných částech města (A - část Vráž, Husova ulice, B - Mokropsy, území kolem řeky Berounky a území při Radotínské ulici).

**11.6.** Návrh změny č. 3B ÚP Černošice byl uveřejněn pro účely opakovaného (druhého) veřejného projednání v podobě, kdy se v textové části jednoznačně říká, že se touto změnou územního plánu nemění vymezení zastavěného území (viz níže PrtScr dané stránky návrhu změny ÚP) a dále je zde odůvodnění, které tuto skutečnost jednoznačně stvrzuje. Grafická část návrhu změny ÚP pro veřejné projednání pak zcela zmatečně uvádí „ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ – HRANICE RUŠENÁ K 31.5.2021“ a dále i „ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ – HRANICE AKTUALIZOVANÁ K 31.5.2021“ (viz níže formou PrtScr legenda jednotlivých výkresů). Nedá se dost dobře pochopit odkud se v listopadu 2022 bere datum aktualizace k 31.5.2021 tehdy, kdy se to tváří, že grafickou částí změny č. 3B ÚP její zpracovatel na rozdíl od textové části téže změny ÚP jakýmsi způsobem aktualizuje vymezení zastavěného území. Navíc tak ve zmíněné grafické části činí velmi nesrozumitelným až zcela nepochopitelným způsobem. Není-li možné vzhledem k uvedenému měnit vymezení zastavěného území nelze z logiky věci v této změně ÚP naplnit ani změnu zastavitelných ploch na plochy zastavěné. Tatáž plocha nemůže být vyřazena ze zastavitelných ploch, aniž by byla nahrazena zastavěným územím. V takovém případě je nezbytně nutné zachovat dosavadní stav zastavěného území a současně i hranice daných zastavitelných ploch, aby mohla být vůbec tato změna ÚP vydána.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Návrh na vymezení zastavěného území ve smyslu ustanovení § 60 stavebního zákona se využívá v případech, kdy není vydán územní plán. V takovém případě je vymezení zastavěného území významné z hlediska přípustného využití. Oproti tomu v případě, kdy je vydán územní plán, není vymezení zastavěného území tolik významné. Lze v tomto směru odkázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 5. 2022 č. j. 4 As 293/2021 - 74 „Smyslem územního plánu totiž primárně není přesně popsat současný stav z hlediska zástavby v obci, nýbrž stanovit podmínky pro budoucí rozvoj obce, včetně budoucí zástavby. Z tohoto hlediska přitom není významný rozdíl mezi tím, zda je pozemek, který je již fakticky zastavěný, v územním plánu označen jako zastavěný či jako zastavitelný. Je zjevné, že územní plán nemá obecně představovat hlavní zdroj informací o aktuálním stavu zástavby, jelikož může popisovat pouze stav k jednomu okamžiku, přestože jeho platnost se obecně předpokládá přinejmenším v řádu let.“

Zastavěné území je v aktuálně platném územním plánu -Úplném znění ÚP po vydání změn 1, 2, 3A, 4 a 5 vymezeno k datu 31.5.2021. Toto úplné znění je podkladem pro zpracování Návrhu Změny pro opakované veřejné projednání. V grafické části Změny jsou zakresleny změny zastavitelných ploch OS/Z na zastavěné území plochy OS/Z. V grafické části Návrhu změny č. 3B územního plánu Černošice je ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese zakreslena aktualizace zastavěného území k datu 31. 5. 2021 a s tím související rušené zastavitelné plochy. Ve výkrese základního členění území je zakreslena aktualizace zastavěného území šedivou plochou a rušené zastavitelné plochy červenou šrafovou. V hlavním výkrese je zakreslena aktualizace zastavěného území tmavě modrou linií, rušená hranice zastavěného území přerušovanou linií a rušené zastavitelné plochy růžovou přerušovanou linií a nově vymezené hranice červenou přerušovanou linií. Ve výkresech jsou zakresleny pouze prvky měněné Změnou. Z výkresové části je zřejmé, že se

zastavěné území aktualizovalo. Aktualizace se týkala pozemků, které byly zařazeny do plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů, v záplavovém území (ZS/Z) a které jsou pod společným oplocením se sousedními pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci nebo rodinnými domy. Výkresové části odpovídá textová část, kde je uvedeno, že se hranice zastavěného území vymezuje a aktualizuje k 31. 5. 2021. V textu odůvodnění pro opakované veřejné projednání chyběl popis o provedené aktualizaci ve výkresové části výroku. Údaje byly v odůvodnění doplněny. Na opakovaném veřejném projednání vznesl vlastník dotaz, zda je zastavěné území ve změně aktualizováno. Zpracovatelka změny odpověděla, že aktualizace byla provedena. Vlastník tedy byl informován o tom, že aktualizace proběhla a odůvodnění tomu neodpovídá. Doplnění údajů do odůvodnění není důvodem pro opakování veřejného projednání, protože nejsou dotčena práva vlastníků. Podmínky pro pozemky ležící ve stejné ploše s rozdílným způsobem využití se neliší v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

**11.7.** Celý proces pořízení změny ÚP se díky tomuto přístupu pořizovatele v osobě paní Ušiakové jeví jako zcela nedůvěryhodný z pohledu principů daných platnou legislativou ve věci pořizování územních plánů. Paní Ušiaková je, jak sama konstatovala, autorem původní důvodové zprávy k usnesení o pořízení změny ÚP, kde stojí: „Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport. Vzhledem k tomu, že podle nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje by záplavové území nemělo být využíváno pro bydlení, je navrženo prověřit úpravu přípustného využití ploch občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) tak, aby byla omezena možnost využití území pro bydlení ve služebních bytech.“ Po čase vyhýbání se mým otázkám ohledně konkrétních případů, které jsou v důvodové zprávě zmíněny jen zcela obecně jsem byl nucen využít svého práva na svobodný přístup k informacím. V mojí žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ze dne 14.12.2020 jsem tedy položil pod číslem 4 dotaz: „4/ Zastupitelstvo města Černošice schválilo usnesení o pořízení Změny č. 3 územního plánu z vlastního podnětu zkráceným postupem na svém 7. zasedání dne 11. 7. 2019. V důvodové zprávě k návrhu usnesení stojí: „Dále bylo v průběhu používání územního plánu zjištěno, že plochy pro sport jsou využívány pro umístění staveb, které obsahují soukromé sportoviště v kombinaci s bydlením. V území tak místo veřejnosti přístupných sportovišť vznikají stavby, které jsou využívány více pro bydlení než pro sport“. Jaké konkrétní nemovitosti jsou zde myšleny tehdy, kdy tvůrce a předkladatel této důvodové zprávy k návrhu usnesení uvádí v důvodové zprávě výše citované? Prosim o jednoznačnou specifikaci všech nemovitostí, u kterých ke zmíněnému jevu dle daného tvrzení došlo.“. Až na základě stížnosti jsem obdržel tuto informaci ze dne 18.3.2021 (č. j. MUC 33606/2021 OUP): „Bod č. 4 se týkal podkladů pro zpracování důvodové zprávy. Zpracovatelem důvodové zprávy byla vedoucí odboru územního plánování. Při zpracování zprávy vycházela ze zkušeností odboru, jako orgánu územního plánování, kdy se při konzultacích záměrů v plochách sportoviště, řešily stavby, jejichž hlavním využitím nebylo sportoviště, ale kombinace apartmánů a bytu pro správce s doplňkovým sportovištěm. Jednalo se ústní konzultace, ze kterých se nepožíval protokol. Zpracovatel důvodové zprávy proto nemá k dispozici specifikaci nemovitostí, u kterých ke zmíněnému jevu dle daného tvrzení došlo.“. To však už bylo v době, kdy se nehodilo uvést to, co opakovaně zaznělo, že jediným reálným případem vzniku takového objektu je zmíněný objekt Na Vysoké. Na místo toho tedy paní Ušiaková zcela otáčí a raději konstatuje, že nikdo nic takového nepostavil, že šlo jen o ústní konzultace ve věci nikdy nezrealizovaných záměrů. V tu chvíli se prostě už nehodilo jmenovat případ Na Vysoké, jelikož by to nahrávalo mojí argumentaci již v té době poukazující na diskriminační přístup. Paní Ušiaková v postavení pořizovatele bude jistě oponovat, že na počátku není uvedena důvodová zpráva, na základě níž byl bod 2 obsahu změny ÚP zastupiteli schválen. Co to ale mění na tom, že paní Ušiaková při nakládání se slovy zcela účelově mění význam a tedy i vnímání důvodové zprávy při porovnání s její odpovědí dle zákona č. 106/1999 Sb. Jedná se o účelové pokrucování reality. Taková osoba nemá dle mého mínění své místo ve státní správě. Buď podléhá tlakům samosprávy, což je nepřijatelné, nebo má jakousi vlastní potřebu měnit účelově fakta v zájmu dosažení vytyčeného cíle. Člověk s takovým přístupem ve státní správě, který dle vlastní libovůle účelově manipuluje s vyzněním odůvodnění, dovede zcela zákonitě běžného občana k přesvědčení, že pro každý záměr si lze vymyslet dobře znějící důvodovou zprávu a skutečný důvod upozadit nebo zcela skrýt.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Při zpracování odůvodnění rozhodnutí o námitkách pořizovatelka znovu vyhledala všechny záměry, ke kterým bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování a v archivu stavebního úřadu povolené záměry, které byly navrženy v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace a ve kterých bydlení a ubytování bylo navrženo na více než 40% podlahové plochy. Jednalo se o tyto záměry:

Sportovní centrum Na Vysoké na pozemcích parc.č. 4101/96, 119, 131 obsahovalo dvě víceúčelová hřiště a objekt zázemí sportoviště s bytem správce – územní rozhodnutí bylo vydáno z 15.12.2015, změna územního rozhodnutí z 11.7.2016; objekt zázemí sportoviště s bytem správce má zastavěnou plochu 249 m<sup>2</sup>, skutečnou plochu 254 m<sup>2</sup>, užitná plocha je 365,2 m<sup>2</sup>. Podle projektové dokumentace stavba obsahuje: 1.NP - zádveří, WC, denní místnost (84 m<sup>2</sup>), bar (27 m<sup>2</sup>),

sklad, chodba, šatna muži, koupelna muži, šatna ženy, koupelna ženy, technická místnost, wellness (44 m<sup>2</sup>), koupelna – celkem 219 m<sup>2</sup>; 2.NP: chodba (34 m<sup>2</sup>), Pokoj+ jídelna (29 m<sup>2</sup>), Kuchyně (13 m<sup>2</sup>), Sklad (14 m<sup>2</sup>), Pokoj (29 m<sup>2</sup>), Pokoj (14 m<sup>2</sup>), Koupelna (13 m<sup>2</sup>). Byt má celkem plochu 146 m<sup>2</sup>, což je 39,9 % užitné plochy celé stavby. Stavba nebyla užívána jako sportoviště přístupné veřejnosti, užíván byl pouze byt v podkroví.

Restaurace s bytem správce č.p. 1184 na pozemcích parc.č. 4098/31 a 4098/23; . V katastru nemovitostí je objekt evidován jako rodinný dům č.p. 1184, leží v ploše občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav (OS-1). V roce 2006 byl v první etapě zkolaudován jen byt v 1.NP a podkroví. V suterénu byl povolen denní bar se zázemím, prodejna cyklistického materiálu, servis, sklad; podlahová plocha celé stavby 408,4 m<sup>2</sup>, z toho pro bydlení je 42% podlahové plochy. Suterén, který měl sloužit jako sportoviště, není dokončen a jako sportoviště nefunguje.

Loděnice na pozemku parc.č. 5129/124 byla zkolaudována jako Úschovna a půjčovna sportovních a rekreačních plavidel (územní rozhodnutí Spis. ZN. výst.:22175/2017/Po/Č/P2129/124 z 4.12.2017). Ke změně stavby před dokončením bylo vydáno nesouhlasné závazné stanovisko Spis. ZN. uup:83203/2021/Pa/Čern z 28.6.2021. Posuzovaný záměr obsahoval loděnici, kterou tvoří hala (SO02), na kterou navazuje zázemí pro loděnici (SO01) se služebním bytem o základních rozměrech 9,6x10,55 m, a výškou valbové střechy 6,12 m, včetně zpevněné plochy pro vjezd a parkování. Dispoziční uspořádání bytu a zázemí loděnice bylo takové, že tvořily jeden celek. Vstup do objektu byl přes zádveří L01, které je součástí zázemí loděnice. Z chodby bytu byl přístup do ostatních místností bytu (S01 obývací pokoj a S04 koupelna) i do místností zázemí loděnice (L02 kancelář, L03 příruční sklad, L04 sušárna a L05 technická místnost). Záměr byl uspořádán tak, že (byt nemá samostatný vstupní prostor a otevírání vstupních dveří pouze do bytu, jak vyžaduje ČSN 73 4301) se nejednalo o samostatný byt a samostatné zázemí loděnice, ale vznikl by rodinný dům, který byl z důvodu nesouladu s územním plánem nepřipustný.

Povolená víceúčelová stavba pro služby, tělesnou výchovu a sport na pozemcích parc.č. 5129/52, 5253/1 obsahuje dva objekty SO 01 (zastavěná plocha 204,1 m<sup>2</sup>, 1PP – hala, cvičební sál s keramickou dlažbou, šatna, sklad, zázemí zaměstnanců, chodba, WC; 1NP – 2x apartmán 62,24 m<sup>2</sup>) a SO 02 (1PP – hala, cvičební sál cvičební sál s keramickou dlažbou, šatna, sklad, zázemí zaměstnanců, chodba, WC; 1NP – apartmán 62,24 m<sup>2</sup> a byt 62,24 m<sup>2</sup>). Objekt SO 01 bude sloužit pro ubytování 3 osob a pro bydlení 2 osob, cvičební sál pro 6 návštěvníků; objekt SO 02 má cvičební sál pro 6 návštěvníků a ubytování pro 6 osob. Celé povolené sportoviště má kapacitu pro 12 cvičících osob, 9 ubytovaných osob a bydlení pro 2 osoby. Kapacita areálu pro sport je pouze o jednu osobu větší než pro bydlení a ubytování.

Navržené sportoviště se zázemím na pozemku parc.č. 4807/8 není zatím povoleno, na pozemku se nachází nepovolený mobilheim o zastavěné ploše 48 m<sup>2</sup>, který má být upraven na zázemí obsahující dvě šatny.

Z výše uvedeného výčtu je zřejmé, že v plochách určených pro sport dochází ke snaze umístit v území objekty, kde je z výkresové dokumentace patrná snaha o vytvoření sportovních prostorů, skladů, apod., které mají funkci sportoviště potlačenu, a které lze užívat jako obytné místnosti nebo pro ubytování. Při zpracování důvodových zpráv neměla pořizovatelka tyto konkrétní údaje k dispozici, vycházela ze své úřední praxe, že opakovaně dochází ke snaze upřednostnění funkce bydlené před sportovištěm. Paní Ušiaková pod neustálým tlakem a obviňováním ze strany vlastníka se nevyjádřila dostatečně přesně, nicméně její informace o snaze využívat stavby sportovišť pro bydlení byla pravdivá. Vždy se snažila dodržovat právní předpisy vztahující se k vykonávané práci, hájit při výkonu správních činností veřejný zájem, jednat a rozhodovat nestranně bez ohledu na své přesvědčení a zdržet se při výkonu práce všeho, co by mohlo ohrozit důvěru v nestrannost rozhodování, zdržet se jednání, jež by závažným způsobem narušilo důvěryhodnost územního samosprávného celku, zdržet se jednání, které by mohlo vést ke střetu veřejného zájmu se zájmy osobními, zejména nezneužívat informací nabytých v souvislosti s výkonem zaměstnání, zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dozvěděl při výkonu zaměstnání, oznámit územnímu samosprávnému celku, že nastaly skutečnosti, které odůvodňují převedení na jinou práci nebo odvolání z funkce.

PZ hlediska odůvodnění změny územního plánu je rozhodující odůvodnění uvedené v textové části územního plánu, nikoliv v důvodové zprávě k usnesení o pořízení změny územního plánu. Předmětné důvodové zprávy byly vyhotoveny čistě pro účely rozhodnutí zastupitelstva.

**11.8.** Žádám tímto, aby v rámci rozhodnutí o mých námitkách bylo postupováno tak, aby bylo jednoznačně patrné, že bylo rozhodnuto o každé jedné mé námitce a to i tehdy, má-li být daná námitka označena za nedůvodnou či nesouvisející s danou věcí. Nelze o námitkách rozhodovat tak, jak bylo rozhodnuto v případě předchozího (prvního) veřejného projednání ve věci téže změny územního plánu, tedy zcela povrchně a obecně bez důrazu na rozhodnutí o každé jedné námitce, a tak i zcela nepřezkoumatelně.

**Námitka se zamítá.**

*Odůvodnění*

Územní plán vydává v samostatné působnosti podle § 6 stavebního zákona Zastupitelstvo obce. Územní plán se podle § 43 stavebního zákona vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu. O námitkách rozhoduje podle ustanovení § 172 správního řádu správní orgán, který opatření obecné povahy vydává, tj. zastupitelstvo obce. Rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. O námitkách tedy rozhoduje zastupitelstvo před vydáním územního plánu nebo jeho změny. Součástí odůvodnění Změny pro opakované veřejné projednání, byl pořizovatelem zpracovaný předběžný návrh rozhodnutí o námitkách. V návrhu rozhodnutí o námitkách bylo uvedeno, které námitky byly navrženy k zamítnutí, kterým námitkám bylo navrženo vyhovět a způsob zpracování námitky do upraveného návrhu, aby se podatelé námitek mohli seznámit s tím, jak bylo s jejich námitkou naloženo. Podrobné odůvodnění námitek bylo pořizovatelem zpracováno až pro rozhodnutí o námitkách před vydáním Změny. O námitkách uvedených v návrhu pro opakované veřejné projednání tedy nebylo rozhodnuto nepřezkoumatelně, povrchně a obecně bez důrazu na rozhodnutí o každé jedné námitce. O námitkách rozhodne zastupitelstvo, až pořizovatel předloží návrh na vydání změny územního plánu s jeho odůvodněním. Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu a jsou rozděleny na námitky podané k veřejnému a opakovanému veřejnému projednání.

Požadavek, aby námitky Vlastníka byly postoupeny jakémukoli subjektu (vč. orgánů státní správy) vždy jen úplné byl akceptován. Při vydání změny územního plánu budou kopie námitek přílohou důvodové zprávy.

**12) Námitka č. j. 26118/2022** - Proti návrhu Změny podala 13.12.2022 paní Věra Votroubková, nar. 25.7.1951, bytem Pražská 497, 525 29 Dobřichovice (dále jen „Vlastník“) námitky, které se týkají pozemku parc. č. 4728/4 v k. ú. Černošice. V námitkách požaduje:

**12.1.** Podatelka žádá ilustraci „současné využití ploch OS/Z“ na straně 133 Odůvodnění změny ÚP vypustit, nebo upravit dle reálného stavu. Vzhledem k tomu, že není již několik desítek let aktivně obhospodařovaný, má Pozemek charakter louky s náletovými dřevinami. Pozemek s náletovými dřevinami a vysokou trávou nikdy neplnil funkci parku či udržované sídelní veřejné zeleně a rozhodně nemá charakter „parku“, který by byl navštěvován veřejností, tuto skutečnost mohou potvrdit i listinná prohlášení majitelů nemovitostí sousedících s předmětným pozemkem, kteří mají písemné povolení Podatelky ke vstupu na pozemek. Tvzení zpracovatelky jsou v rozporu se skutečným stavem dané lokality. S ohledem na charakter Pozemku se tedy nelze ztotožnit s názorem, že Pozemek slouží jako „parčík“ navštěvovaný veřejností.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

V odůvodnění Změny pro opakované veřejné projednání je rešerše současného stavu území Dolních Mokropes a režimu současného využití ploch vymezených v platném ÚP Černošice jako zastavitelných ploch pro sport a rekreaci v záplavovém území (OS/Z) graficky znázorněna ve schématu. Podle schématu je současné využití dotčeného pozemku vlastníka uvedeno parčík. Projektant použil pojem parčík nikoliv park, právě proto, aby už sám název stručně charakterizoval toto území, které dělá dojem parku, ač se o skutečný park nejedná. Popis parčík není uveden ve výrokové části, ale v odůvodnění, protože se nejedná o závazný regulativ, ale o popis charakteru území, který sloužil jako podklad pro práci architekta/urbanisty/krajináře. Požadavek vlastníka na vypuštění údaje o tom, že jeho pozemek je evidován jako parčík s popisem „plocha charakteru parku“ protože pozemek s náletovými dřevinami a vysokou trávou nikdy neplnil funkci parku či udržované sídelní veřejné zeleně a rozhodně nemá charakter „parku“, který by byl navštěvován veřejností, nebyl akceptován. Označení území názvem parčík v odůvodnění nezakládá vlastníkově žádná práva ani povinnosti ve vztahu k dotčenému pozemku.

**12.2.** V regulativech plochy OS/Z, do které spadá Pozemek je provedena změna vyškrtnutím položek „klubovny, učebny“ z přípustného využití pozemku. Tato změna není v dalším textu žádným způsobem odůvodněna. Odůvodnění se dotýká pouze vyškrtnutí možného ubytování správce areálu. Taková změna je také nepochybně v nesouladu se Zásadami Územního Rozvoje Stč. Kraje., které stanoví priority v bodě 78 následovně: (78) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území; ... c) rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území; ... e) zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, zejména rozvíjejících se měst Jesenice, Černošice, Odolena Voda a Úvaly; f) chránit kulturní a přírodní hodnoty území; Zpracovatelka se v kapitole B.2.5. Odůvodnění změny ÚP na straně 114 vyrovnává s tímto bodem pouze pro území vstupního bodu do obce kolem ulice Radotínská a odůvodnění pro ostatní plochy zcela pominula.

#### **Námitka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

V ploše občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) byly klubovny a učebny vypuštěny z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení proto, aby výčet obsahoval jen služby přímo související se

sportovištěm. Záměry na ostatní služby budou v rámci navazujícího řízení posouzeny, jak souvisí provozem sportovního zařízení a zda se jedná o doprovodnou službu potřebnou pro provoz sportovního zařízení. Pokud bude prokázáno, že se jedná o doprovodnou službu, bude záměr v souladu s územním plánem a bude přípustný.

Vlastník namítá, že vypuštění kluboven a učeben z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení v ploše občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území je nepochybně v nesouladu se Zásadami Územního Rozvoje Stč. Kraje., které stanoví priority v bodě 78 následovně: (78) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území; ... c) rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území; ... e) zlepšit urbanistickou kvalitu městských center, zejména rozvíjejících se měst Jesenice, Černošice, Odolena Voda a Úvaly; f) chránit kulturní a přírodní hodnoty území. Vzhledem k tomu, že dotčený pozemek leží na okraji sídla, v záplavovém území Q100, zhruba jedna čtvrtina pozemku je v aktivní zóně, povodňové ohrožení střední a nízké, má kapacitně nevyhovující dopravní dostupnost pro automobilovou dopravu, je pro naplňování např. zásady a) rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území; ... c) rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území, a další, nevhodný, naopak pozemek vzhledem k jeho charakteru, blížícímu se plochám údolní nivy, je třeba chránit jako přírodní hodnotu území.

**12.3.** Odůvodnění Změny ÚP je v rozporu s odstavcem 16 Politiky Územního Rozvoje ČR, bodem 16: (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Zpracovatelka se v kapitole B.1.1. Odůvodnění změny ÚP na straně 109 vyrovnává konstatováním, že konkrétní analýzy a rešerše jsou popsány v kapitole G, kde však dle mínění Podatelky tyto zcela absentují a nahrazují je velmi vágní volná a vzájemně si odporující tvrzení. Zpracovatelka se nijak nevyrovnala se skutečností, že v plochách, které odpovídají výchozím tezí Zpracovatelky zmíněnými na straně 132 a 133 Odůvodnění jsou umísťovány a povolovány stavby pro bydlení, sport i vzdělávání se zastavěností 50 a více procent pozemku. Kromě jiného Zpracovatelka v plochách se stejnou výchozí tezí stanovuje nové plochy přestavby OK/Z s možností zastavěností pozemku 50% a umožněním omezených ekonomických aktivit oproti zastavěností 20% a dalšímu omezení přípustného využití v regulativu OS/Z, což Podatelka považuje za diskriminační. Podatelka spatřuje zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využití Pozemek v souladu se svým legitimním očekáváním.

#### **Námítka se zamítá.**

##### *Odůvodnění*

Ve změně bylo provedeno přeřešení režimu a regulace dosud nezastavěných ploch v Dolních Mokropsech, jakož i změna navrhovaného využití a prostorového uspořádání zástavby podél ulice Radotínská, byly provedeny komplexně, na základě detailního terénního průzkumu a podrobné analýzy řešených území, na základě rešerše existujících podkladů a vyhodnocení vazeb mezi řešeným územím a jeho okolím. Detailně jsou analýzy a rešerše vedoucí k výslednému řešení popsány v kapitole G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení* tohoto odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice. Tím byl splněn požadavek bodu 16 Politiky Územního Rozvoje ČR: (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

Plochy OK/Z vymezené okolo Radotínské ulice při vjezdu do města, mají úplně jinou pozici v urbanistické struktuře sídla než plochy OS/Z mezi ul. Topolská řekou Berouňkou, kde se nachází pozemek Vlastníka. Území u Radotínské ulice je dopravně dobře dostupné (přímo napojeno na silnici II/115), nachází se u vjezdu do města při příjezdu od Prahy a má tak potenciál stát se reprezentativní vstupní branou do města. Naopak území mezi řekou a ul. Topolská je dopravně špatně dostupné (příjezd po úzkých místních komunikacích), jedná se o směs volných nevyužitých pozemků, menších zahrad s chatami a sportovišť. Z těchto důvodů jsou u Radotínské ulice navrženy plochy občanského využití s intenzivnějším využitím, než je navrženo pro území v Mokropsech. Odůvodnění návrhu plochy OS/Z je podrobněji popsáno v odůvodnění podmínek využití plochy OK/Z (stávající OS/Z), v kapitole G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení*.

Návrh ploch není diskriminační, protože vychází ze zjištěného stavu území a odpovídá možnostem území. Vlastník nemůže legitimně očekávat, že jeho pozemek ležící na okraji sídla, v záplavovém území Q100, zhruba jednou čtvrtinou v aktivní zóně, povodňové ohrožení střední a nízké, s kapacitně nevyhovující dopravní dostupností pro automobilovou dopravu bude mít obdobné možnosti využití jako území podél Radotínské ulice, které je dopravně dobře dostupné (přímo napojeno na silnici II/115), nachází se u vjezdu do města při příjezdu od Prahy. Z výše uvedených důvodů návrhem ploch nedochází k zásahu do práva na ochranu vlastnictví v souvislosti s legitimním očekáváním Vlastníka.

Dále bylo do odůvodnění doplněno komplexní odůvodnění úprav v Dolních Mokropsech o souhrnnou bilanci změn typů ploch a popis souvisejících úprav regulativu.

Jak je uvedeno výše, v ploše občanského vybavení - sportu a rekreace, v záplavovém území (OS/Z) byly klubovny a učebny vypuštěny z příkladného výčtu doprovodných služeb sportovních zařízení proto, aby výčet obsahoval jen služby přímo související se sportovištěm. Záměry na ostatní služby budou v rámci navazujícího řízení posouzeny, jak souvisí provozem sportovního zařízení a zda se jedná o doprovodnou službu potřebnou pro provoz sportovního zařízení. Pokud bude prokázáno, že se jedná o doprovodnou službu, bude záměr v souladu s územním plánem a bude přípustný.

## K. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 3B ÚP ČERNOŠICE (kapitola zpracovaná pořizovatelem)

### K.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

č.	Jméno/název, adresa	č.j./doručeno	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
1	Povodí Vltavy, závod Berounka, Denisovo nábřeží 14, 301 00 Plzeň	PVL-787/2021/SP; 15.1.2021	K návrhu nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5	829/KUSK/KLT/JRC; 4.2.2021	Souhlasí s návrhem.	Bez požadavku na řešení.
3	ČEPS,a.s., Elektrárenská 774/2, 10152 Praha 10	58/21/18000; 4.2.2021	Upozorňuje, na polohový posun OP vedení ZVN 400 kV o cca 5 m v úplném znění Územního plánu.	Jedná se o stávající vedení, jeho posun není předmětem projednávané Změny. Ochranné pásmo bude v koordinačním výkrese aktualizováno.
4	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 57/2077, 128 000 Praha 2	6738/21; 4.6.2021	Neuplatňuje žádné připomínky.	Bez požadavku na řešení.
5	Ing. Vladimír Voldřich, nar. 7.3.1963, Komenského 76, 25228 Černošice	78991/2021; 15.6.2021	V podmínkách společných pro všechny plochy není změněna plocha VN/Z na OK/Z.	Bylo opraveno
			Ve společných podmínkách bod č. 23 chybí plocha OK/Z.	Bylo opraveno
			Návrh odkazuje na plochy, které se změnou ruší.	Bylo opraveno
			Zvážit minimální velikost stavebního pozemku v ploše BR-8.	Řešeno ve vydané Změně č. 3A UP Černošice.
			Zvážit v ploše OK/Z podzemní podlaží.	Připomínka nebyla zohledněna.
Snížit maximální výšku hlavních staveb a stanovit limit intenzity využití stavebních pozemků v ploše OK/Z.	Podmínky prostorového uspořádání byly změněny tak, aby bylo zamezeno vzniku hmotově nevhodných staveb.			
Zvážit doplnění podmínek pro dělení pozemků v ploše ZS-1.	Připomínka nebyla zohledněna			

č.	Jméno/název, adresa	č.j./doručeno	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
			Zvážit doplnění podmínek a intenzity využití v ploše ZS-2.	Připomínka byla zohledněna. Plochy ZS-1 a ZS-2 byly sjednoceny do plochy ZS/Z plochy zemědělské – plochy zahrad. Bylo doplněno, že podíl zeleně musí být minimálně 80 %.
6	Šimon Hradílek, nar. 17.3.1976, Střední 2288,25228 Černošice	79063/2021; 15.6.2021	Omezit maximální obestavěný prostor staveb na 4.000 m <sup>3</sup> v ploše OK.	Podmínky prostorového uspořádání byly změněny tak, aby bylo zamezeno vzniku hmotově nevhodných staveb, místo obestavěného prostoru byla zvolena regulace výšky a hmoty.
7	Zdeněk Šafránek, 16.5.1957, Topolská 1500, Černošice	215656/2022; 29.11.2022	souhlasí se zařazením pozemku do zahrad	Po termínu
<b>Sousední obce:</b>				
1	Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv		nevyjádřili se	
2	Obec Všenorrry, IDDS: r3qaw5f		nevyjádřili se	
3	Obec Třebotov, IDDS: arabayv		nevyjádřili se	
4	Obec Jíloviště, IDDS: e8rbs4j		nevyjádřili se	
5	Hlavní město Praha, IDDS: 48ia97h	S-MHMP 40308/2021; 29.1.2021	nemá připomínky	
6	Obec Kosoř, IDDS: s2dap44		nevyjádřili se	
7	Obec Vonoklasy, IDDS: 6wnb638		nevyjádřili se	

## K.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 3B ÚP Černošice dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

č.	Jméno/název, adresa	č.j./doručeno	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
1	ČEPS,a.s., Elektrárenská 774/2, 10152 Praha 10	58/21/18000; 4.2.2021	Upozorňuje, na polohový posun OP vedení ZVN 400 kV o cca 5 m v úplném znění Územního plánu.	Jedná se o stávající vedení, jeho posun není předmětem projednávání Změny. Ochranné pásmo bude v koordinačním výkrese aktualizováno.



č.	Jméno/název, adresa	č.j./doručeno	Stručné znění požadavku	Vyhodnocení připomínek a způsob řešení
2	Věra Votroubková, nar. 25.7.1951, Pražská 497, Dobřichovice 25229	266118/2022; 13.12.2022	Ve vymezení pojmů na straně 18 Odůvodnění Zpracovatelka doplňuje definici drobné nerušící výroby touto větou „pro provozovaný výrobní či opravárenský proces platí, že převážná část přidané hodnoty vyráběného produktu či služby je vytvořena rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů.“. Podatelka uvádí, že provozu „s vysokou hustotou pracovních míst a procesu, kde je převážná část přidané hodnoty vyráběného produktu vytvořena rukodělně" odpovídá italská manufaktura ze 17. století a takto definovaný provoz v žádném případě neodpovídá jakékoliv definici pracovního místa s vysokou přidanou hodnotou v kontextu 21. století. Záměru omezení sériové výroby a provozu již odpovídá původní definice „malosériová nerušící výroba, malovýroba". Podatelka navrhuje vypustit takto definované rozšíření pojmu.	Navržený text "rukodělně, bez zásadního použití automatických strojů" nezajistí, že se bude jednat o drobnou nerušící výrobu. Stávající definice je dostatečná pro územní plán. Projednávané doplnění svou podrobností odpovídá územnímu rozhodnutí, proto by nemělo být v ÚP uvedeno. (Ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona stanoví, že územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu.)
3	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 57/2077, 128 000 Praha 2	260438/2022, 7.12.2022	Doporučují zmenšit novou plochu OK/Z v části bližší k Berounce tak, aby zahrnovala pouze pás se stávajícími stavbami a vyjmutou plochu připojit k ploše ZN.	Rozsah ploch OK/Z se od veřejného projednání nezměnil. IPR Praha s návrhem pro veřejné projednání souhlasil bez připomínek (podání č.j. 72558/2021 ze dne 4.6.2021). Podle § 53 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání upravený návrh projednává v rozsahu provedených úprav. Rozsah ploch OK/Z nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání, proto nebylo možné k této části Návrhu podávat připomínky.
<b>Sousední obce:</b>				
1	Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv		nevyjádřili se	

<i>Jméno/název, č. adresa</i>	<i>č.j./doručeno</i>	<i>Stručné znění požadavku</i>	<i>Vyhodnocení připomínek a způsob řešení</i>
2 Obec Všenorry, IDDS: r3qaw5f		nevyjádřili se	
3 Obec Třebotov, IDDS: arabayv		nevyjádřili se	
4 Obec Jíloviště, IDDS: e8rbs4j		nevyjádřili se	
5 Hlavní město Praha, IDDS: 48ia97h	260438/2022, 7.12.2022	Změnu kategorií zastavitelných ploch dle výřezu A Hlavního výkresu v zásadě respektujeme. Vzhledem k poloze v záplavovém území však doporučujeme zmenšení nové plochy OK/Z v části bližší k Berounce, tak aby zahrnovala pouze pás se stávajícími stavbami podél plochy dopravní infrastruktury, tedy výsledné zmenšení od jihovýchodní strany. V takovém případě, necht' je vyjmutá část z OK/Z připojena k sousední nezastavitelné ploše ZN. Podotýkáme, že problematické plochy se nacházejí mimo aktivní zónu a jejich případná zástavba bud mít čistě lokální vliv.	Připomínka nebyla zohledněna. Rozsah ploch OK/Z se od veřejného projednání nezměnil. IPR Praha s návrhem pro veřejné projednání souhlasil bez připomínek (podání č.j. 72558/2021 ze dne 4.6.2021). Podle § 53 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání upravený návrh projednává v rozsahu provedených úprav. Rozsah ploch OK/Z nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání, proto nebylo možné k této části Návrhu podávat připomínky.
6 Obec Kosoř, IDDS: s2dap44		nevyjádřili se	
7 Obec Vonoklasy, IDDS: 6wnb638		nevyjádřili se	

## L. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
k.ú.	katastrální území
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům / rodinné domy
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

## M. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

### Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

### Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (9/2021)

### Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, Úplné znění po 1., 2. a 7. aktualizaci (Ateliér T-plan, s.r.o., 07/2022)

Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje, návrh pro veřejné projednání (Ateliér T-plan, s.r.o., 05/2022)

### Územní plány

Územní plán Černošice (Ing. arch. Jaroslav Myška, nabytí účinnosti 2. 11. 2010)

Změna č. 1 ÚP Černošice (Ing. arch. Jaroslav Myška, nabytí účinnosti 12. 8. 2014)

Změna č. 2 ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 22. 11. 2018)

Změna č. 3A ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 1. 4. 2022)

Změna č. 4 ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 1. 4. 2022)

Změna č. 5 ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, nabytí účinnosti 1. 4. 2022)

### Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje – 4. aktualizace 2017 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrossoft Veleslavín, s. r. o., 6/2017)

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice 2016

### Územní studie, regulační plány

Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, srpen 2019, schválena 21. 8. 2019)

Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., schválena 9. 12. 2019)

### Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

### Internetové publikace

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z [www.uur.cz/default.asp?ID=2571](http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571))



# 4 GRAFICKÁ ČÁST

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3B ÚP ČERNOŠICE





Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 3B ÚP Černošice jsou zpracovány ve formě výřezů částí území dotčených změnou, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

## Seznam výkresů

Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č. 4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

## Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho částí je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

.....

Ing. Petr Wolf

místostarosta města Černošice

.....

Mgr. Filip Kořínek

starosta města Černošice