



Opatření obecné povahy č. /2023

ZMĚNA č. 6A 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. 6A Územního plánu Černošice,

kterou 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. 3B Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2023 dne 20. 4. 2023, 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. 6A Územního plánu Černošice vydal

Zastupitelstvo města Černošice

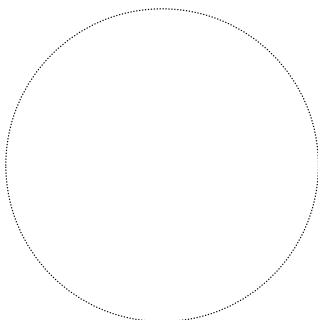
datum nabytí účinnosti Změny č. 6A Územního plánu Černošice

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. arch. Klára Zvěřevová, vedoucí Odboru 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. arch. Klára Zvěřevová, vedoucí Odboru územního plánování

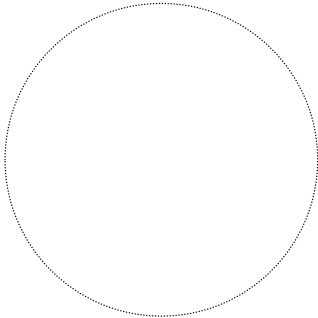
ZPRACOVATEL:

**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



Zpracovatelský tým:

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:

Říjen 2023

OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 6A ÚP ČERNOŠICE

Změna č. 6A ÚP Černošice

1	Textová část Změny č. 6A ÚP Černošice	5
2	Grafická část Změny č. 6A ÚP Černošice	
	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

Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice	13
A	Postup pořízení Změny č. 6A ÚP Černošice	15
B	Vyhodnocení Změny č. 6A ÚP Černošice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	17
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	30
D	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva	31
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	32
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	33
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	34
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	37
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	38
J	Text územního plánu s vyznačením změn	39
K	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 6A ÚP Černošice	121
L	Seznam použitých zkratk	128
M	Seznam použitých podkladů	129
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice	
	Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres	1:5 000

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY č. 6A ÚP ČERNOŠICE

Textová část platného Územního plánu Černošice se Změnou č. 6A ÚP Černošice nemění.

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 6A ÚP ČERNOŠICE

Všechny výkresy Změny č. 6A ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu s vyznačením provedených změn, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

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. 6A ÚP ČERNOŠICE

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 6A ÚP ČERNOŠICE (náležitosti vyplývající ze správního řádu)

A.1. Schválení pořízení Změny č. 6A ÚP Černošice

Změna č. 6 Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která byla schválena 14. 7. 2021 usnesením č. Z/22/3/2021 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) a jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 územního plánu Černošice (dále „Obsah Změny č. 6“). Dle Zprávy o uplatňování ÚP Změna č. 6 Územního plánu Černošice nevyžaduje 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"). V rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP vydal příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 stanovisko č.j. 065514/2021/KUSK ze dne 10. 6. 2021, ve kterém vyloučil jeho významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 plánu následně ve svém stanovisku č.j. 065513/2021/KUSK ze dne 18. 6. 2021 uvedl, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 6 ÚP Černošice na životní prostředí.

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Obsahem Změny 6A je dle rozhodnutí zastupitelstva následující bod z Obsahu Změny č. 6: *Prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení (původně zde byla plocha OV) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc.č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice).*

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.

Návrh změny č. 6A Územního plánu Černošice zpracovala zodpovědná projektantka Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., ČKA 04 019 na základě schváleného obsahu Změny č. 6A.

Navrhovaná změna nebude rozšiřovat stávající zastavitelné plochy.

A.2. Veřejné projednání návrhu Změny č. 6A ÚP Černošice

Návrh Změny 6A pořizovatel doručil veřejnosti veřejnou vyhláškou č. j. MUCE 81582/2023 OUP z 15.5.2023 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 15. 5. 2023, a oznámil konání veřejného projednání dne 21. 6. 2023. Pořizovatel opatřením č. j. MUCE 81283/2023 OUP z 15. 5. 2023 podle 55b a ve spojení s § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona pozval na veřejné projednání dotčené orgány, krajský úřad, město Černošice a sousední obce.

S Návrhem Změny 6A 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 v části Úřad - Územní plány ORP - Územní plán, regulační plány a územní studie města Černošice - projednávání: <https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-rp-a-us-mesta-cernosice/projednavane/>

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 83569/2023 OUP z 16. 5. 2023 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 15. 5. 2023 a že veřejné projednání Návrhu se bude konat 21. 6. 2023.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil Návrh Změny 6A zpracovaný Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., ČKA 04 019 a zajistil jeho výklad. O průběhu 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 veřejného projednání uplatnit stanoviska k Návrhu. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu Změny 6A a připravil návrh rozhodnutí o námítkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k Návrhu Změny 6A projednávanému na veřejném projednání dne 21.6.2023 jsou uvedeny v kapitolách B.5 a K.2 tohoto odůvodnění.

Návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 opatřením č.j. MUCE 135412/2023 ze dne 3.8.2023 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy souhlasily.

Změna č. 6A ÚP Černošice

Rozhodnutí o námitkách podaných k Návrhu Změny 6A je vloženo do kapitoly K. tohoto Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice.

Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných k projednání nevyplývaly žádné požadavky na úpravu Návrhu Změny 6A. Na základě výsledků projednání a vyhodnocení uplatněných námitek bylo provedeno doplnění odůvodnění návrhu Změny 6A.

Projednaný Návrh Změny 6A včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu města k vydání.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY č. 6A ÚP ČERNOŠICE PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 6A ÚP Černošice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 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, dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR a dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. července 2023 schválena Aktualizace č. 6 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. 6A ÚP Černošice musí být s PÚR ČR ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 v souladu.

Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 6A ÚP Černošice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 6A ÚP Černošice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 6A ÚP Černošice níže uvedené vybrané požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 6A 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. 6A ÚP Černošice:

Změna č. 6A ÚP Černošice byla zpracována na základě jediného požadavku města. Tím byla změna plošného uspořádání na pozemku bývalé policejní služebny u křižovatky ulic Školní a Kladenská z ploch pro bydlení na plochu občanského vybavení. Pozemky jsou ve vlastnictví města.

Důvodem pro tuto úpravu je strategický zájem města rozšířit plochy vhodné pro umístění zařízení veřejného občanského vybavení na svém území. Pozemky se nachází v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku. Jsou dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení se tak nacházejí ve zcela optimální poloze. V reakci na budoucí potřeby města dané demografickým vývojem, podněty občanů, popř. dalšími impulzy bude tak plocha připravená na realizaci konkrétního zařízení občanského vybavení. Koncepčně se zároveň jedná o návrat k původnímu řešení ÚP Černošice, který zde v minulosti plochu občanského vybavení stabilizoval.

Změna č. 6A tak vytváří především podmínky pro rozvoj civilizačních hodnot na území města v oblasti jeho veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení. Setrvalý rozvoj obytné funkce města je žádoucí doplňovat souběžným rozvojem občanského vybavení a tím zajišťovat odpovídající kapacity a dostupnost občanského vybavení pro obyvatele města. Záměr řešený Změnou č. 6A tak zároveň naplňuje jeden z principů udržitelného rozvoje území, dle kterého dobrá dostupnost občanského vybavení snižuje dopravní zátěž území, tedy zároveň i jeho emisní zátěž a energetickou náročnost.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dává 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. 6A ÚP Černošice:

Plocha občanského vybavení byla v řešeném území vymezena v původním řešení ÚP Černošice. Změnou č. 6A je tak toto řešení opětovně navraceno. Postupné doplňování ploch pro občanské vybavení souběžně s rozvojem obytné funkce města naplňuje požadavek na komplexní řešení rozvoje území.

(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. 6A ÚP Černošice:

Změnou č. 6A je umožněno opětovné využití bývalé policejní služebny pro veřejné účely. Tím předmětná změna přispívá k tomu, aby na území města nevznikaly plochy brownfields.

(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. 6A ÚP Černošice:

Změna č. 6A ÚP Černošice doplňuje na území města strukturu ploch pro veřejné občanské vybavení, a to ve strategické poloze, v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku, v poloze dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Tím koncepčně přispívá k zajištění dobré dostupnosti veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení na území města. Konkrétní řešení budoucího záměru v předmětné ploše bude možné s veřejností projednávat v souvislosti s přípravou navazujícího stupně projektové dokumentace.

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.

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. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK záměrem D215: Koridor železniční tratě č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce. Tento koridor je Změnou č. 6A ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změně č. 6A 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. Přezkoumání souladu Změny č. 6A ÚP Černošice s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán k datu vydání Změny č. 6A ÚP Černošice nebyl zpracován a vydán.

B.3. Vyhodnocení souladu Změny č. 6A 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.

Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 6. aktualizace ZÚR SČK byla úprava koridoru pro železniční dopravu v blízkosti města Mladí Boleslav, tedy mimo území města Černošice.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace ZÚR SČK. Jednalo se o komplexní aktualizaci ZÚR SČK, která se dotkla všech částí řešení ZÚR Středočeského kraje, včetně území města Černošice.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 10. aktualizace ZÚR SČK byla úprava koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu vysokorychlostní trati Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje, tedy mimo území města Černošice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 11. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přivaděcí řad Vysoký Chlumeck, tedy mimo území města Černošice.

Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 6A ÚP Černošice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 6A ÚP Černošice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1., 2., 7., 6., 3., 10. a 11. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 6A ÚP Černošice následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 6A ÚP Černošice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.3.1. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice byla zpracována na základě jediného požadavku města. Tím byla změna plošného uspořádání na pozemku bývalé policejní služebny u křižovatky ulic Školní a Kladenská z ploch pro bydlení na plochu občanského vybavení. Pozemky jsou ve vlastnictví města.

Důvodem pro tuto úpravu je strategický zájem města rozšířit plochy vhodné pro umístění zařízení veřejného občanského vybavení na svém území. Pozemky se nachází v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku. Jsou dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení se tak nacházejí ve zcela optimální poloze. V reakci na budoucí potřeby města dané demografickým vývojem, podněty občanů, popř. dalšími impulzy bude tak plocha připravená na realizaci konkrétního zařízení občanského vybavení. Koncepčně se zároveň jedná o návrat k původnímu řešení ÚP Černošice, který zde v minulosti plochu občanského vybavení stabilizoval.

Změna č. 6A tak vytváří především podmínky pro rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje území města v oblasti veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení. Setrvalý rozvoj obytné funkce města je žádoucí doplňovat souběžným rozvojem občanského vybavení a tím zajišťovat odpovídající kapacity a dostupnost občanského vybavení pro obyvatele města. Záměr řešený Změnou č. 6A tak naplňuje jeden z principů udržitelného rozvoje území, dle kterého dobrá dostupnost občanského vybavení snižuje dopravní zátěž území, tedy zároveň i jeho emisní zátěž a energetickou náročnost.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:*

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice doplňuje na území města strukturu ploch pro veřejné občanské vybavení, a to ve strategické poloze, v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku, v poloze dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Tím koncepčně přispívá k zajištění dobré dostupnosti veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení na území města. Zajištění kvalitního architektonického řešení budoucího záměru v předemtné ploše bude předmětem navazujícího stupně projektové dokumentace.

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;

- vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou č. 6A je umožněno opětovné využití bývalé policejní služebny pro veřejné účely. Tím přispívá k tomu, aby byl tento areál i nadále využíván a zabraňuje tak vzniku plochy brownfields, zároveň tím omezuje tlak na vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěné území města.

B.3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy, centra osídlení krajského významu

ROZVOJOVÉ OBLASTI

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 6A ÚP Černošice týkají následující:

(09a) *Společnými požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách jsou:*

b) Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury při uplatňování těchto kritérií:

- preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a dosud nevyužitých ploch v zastavěném území, včetně proluk ve stávající zástavbě;

- lokalit mimo záplavová území;

- zachování průchodnosti území a propustnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.

Plnění v rámci Změny č. 6A ÚP Černošice:

Změnou č. 6A je umožněno opětovné využití bývalé policejní služebny pro veřejné účely. Tím přispívá k tomu, aby byl tento areál i nadále využíván a zabraňuje tak vzniku plochy brownfields, zároveň tím omezuje tlak na vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěné území města.

CENTRA OSÍDLENÍ

Město Černošice je v rámci kategorizace center osídlení zařazeno mezi **nižší centra ostatní**. Ze stanovených zásad pro tato centra se Změny č. 6A týkají následující:

(78) a) rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;

Plnění v rámci Změny č. 6A ÚP Černošice:

Změna č. 6A ÚP Černošice doplňuje na území města strukturu ploch pro veřejné občanské vybavení, a to ve strategické poloze, v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku, v poloze dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Tím koncepčně přispívá k zajištění dobré dostupnosti veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení na území města.

B.3.3. Specifické oblasti

Město Černošice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.3.4. Plochy a koridory, včetně plocha a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

Přes území města Černošice prochází **koridor konvenční železniční dopravy ŽD9 Beroun–Praha** (čl. 84 PÚR ČR). Koridor je součástí III. tranzitního železničního koridoru. Tento koridor je zpřesněn v ZÚR SČK záměrem **D215: Koridor železniční tratě č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce**. Tento koridor je Změnou č. 6A ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změně č. 6A ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

ZÚR SČK vymezují na území města Černošice dále záměr **D088: Koridor silnice II/115: přeložka Černošice**. Tento koridor je v platném ÚP Černošice zpřesněný jako plocha územní rezervy dopravy silniční (DS). Tento koridor je Změnou č. 6A ÚP Černošice **plně respektován**, provedené úpravy ve Změně č. 6A ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

ZÚR SČK vymezují na území města Černošice dále koridor územní rezervy **D524: přeložka silnice II/115 - obchvat Černošic (tunelové vedení)**. Tento koridor je v platném ÚP Černošice zpřesněný jako plocha územní rezervy dopravy silniční (DS). Takto zpřesněný koridor je Změnou č. 6A ÚP Černošice **plně respektován**, úpravy provedené ve Změně č. 6A ÚP Černošice se předmětného koridoru nikterak nedotýkají.

ZÚR SČK vymezují na území města Černošice dále záměry regionálního a nadregionálního ÚSES **RC 1410, RC056 a NK 56**. Tyto prvky územního systému ekologické stability jsou zpřesněné v rámci platného ÚP Černošice a jsou Změnou č. 6A ÚP Černošice plně respektovány. Úpravy provedené ve Změně č. 6A ÚP Černošice se předmětných prvků ÚSES nikterak nedotýkají.

B.3.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje***Přírodní hodnoty území kraje:***

V rámci Změny č. 6A ÚP Černošice je provedena pouze dílčí úprava plošného uspořádání uvnitř zastavěného území, v měřítku jednoho pozemku. Tato úprava nemá na přírodní hodnoty vymezené v měřítku kraje žádný vliv.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území města Černošice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje konkrétně vymezené v ZÚR SČK. Území města Černošice se týkají pouze kulturně historické aspekty cílových kvalit krajin, jejich vyhodnocení je provedeno v následující kapitole.

Civilizační hodnoty území kraje:

Jakožto civilizační hodnota kraje je v ustanovení (202) písm. a) uvedena hierarchická sídelní struktura měst a vesnic a centra sídelní struktury. V rámci vymezení center osídlení jsou Černošice zařazeny mezi **nižší centra ostatní**. Vyhodnocení požadavků z toho vyplývajících je provedeno výše, v kap. B.3.2.

B.3.6. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování či dosažení

V rámci Změny č. 6A ÚP Černošice je provedena pouze dílčí úprava plošného uspořádání uvnitř zastavěného území, v měřítku jednoho pozemku. Tato úprava nemá na stanovenou koncepci krajiny vymezenou v měřítku kraje žádný vliv.

B.3.7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

V rámci ZÚR Středočeského kraje jsou na území města Černošice vymezené veřejně prospěšné stavby **D215: Koridor železniční tratě č. 171: Praha – Beroun, rekonstrukce** a **D088: silnice II/115: Černošice, přeložka** a dále veřejně prospěšná opatření regionálního a nadregionálního ÚSES **RC 1410, RC056** a **NK 56**. Jak je uvedeno výše v kapitole B.3.4.↑, všechny zde uvedené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zpřesněné v platném ÚP Černošice a řešením Změny č. 6A ÚP Černošice jsou plně respektovány.

B.4. 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.4.1. 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. 6A 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.

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice byla zpracována na základě jediného požadavku města. Tím byla změna plošného uspořádání na pozemku bývalé policejní služebny u křižovatky ulic Školní a Kladenská z ploch pro bydlení na plochu občanského vybavení. Pozemky jsou ve vlastnictví města.

Důvodem pro tuto úpravu je strategický zájem města rozšířit plochy vhodné pro umístění zařízení veřejného občanského vybavení na svém území. Pozemky se nachází v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku. Jsou dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení se tak nacházejí ve zcela optimální poloze. V reakci na budoucí potřeby města dané demografickým vývojem, podněty občanů, popř. dalšími impulzy bude tak plocha připravená na realizaci konkrétního zařízení občanského vybavení. Koncepčně se zároveň jedná o návrat k původnímu řešení ÚP Černošice, který zde v minulosti plochu občanského vybavení stabilizoval.

Změna č. 6A tak vytváří především podmínky pro rozvoj civilizačních hodnot na území města v oblasti jeho veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení. Setrvalý rozvoj obytné funkce města je žádoucí doplňovat souběžným rozvojem občanského vybavení a tím zajišťovat odpovídající kapacity a dostupnost občanského vybavení pro obyvatele města. Záměr řešený Změnou č. 6A tak zároveň naplňuje jeden z principů udržitelného rozvoje území, dle kterého dobrá dostupnost občanského vybavení snižuje dopravní zátěž území, tedy zároveň i jeho emisní zátěž a energetickou náročnost.

(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.

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice přispívá k posílení souladu soukromých a veřejných zájmů především tím, že spontánně probíhající rozvoj obytné funkce města doplňuje vymezením plochy umožňující souběžný rozvoj veřejného občanského vybavení. Jeho dostupnost je nezbytná pro zajištění kvalitních podmínek pro bydlení.

(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.

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice provádí pouze plošně nevýznamnou úpravu funkčního využití z ploch bydlení na plochu občanského vybavení. Taková plošně nevýznamná změna nepředstavuje v měřítku územního plánu zásadní riziko pro koordinaci veřejných a soukromých záměrů v dotčeném území. Až v navazujících správních řízeních bude možné posoudit budoucí záměr občanského vybavení z toho hlediska, zda je vhodné jej umístit v blízkosti ploch pro bydlení.

(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.

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Viz výše odst. 1: Změna č. 6A přispívá k rozvoji především civilizačních hodnot území. Na ostatní hodnoty, přírodní a kulturní, nemá Změna č. 6A žádný vliv.

(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.

Řešení Změny č. 6A ÚP Černošice nemění využití nezastavěného území.

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

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.4.2. 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. 6A 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,

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Viz výše, vyhodnocení § 18 odst. 1: Změna č. 6A přispívá k rozvoji především civilizačních hodnot území. Na ostatní hodnoty, přírodní a kulturní, nemá Změna č. 6A žádný vliv.

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

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Koncepce rozvoje území nebyla touto změnou měněna. Jen částečně byla upravena urbanistická koncepce, a to změnou využití jediné drobné plochy pro bydlení na plochu občanského vybavení. Tato dílčí úprava byla z hlediska hodnot a podmínek v území jako zcela bezproblémová.

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,

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna využití jediné malé plochy pro bydlení na plochu občanského vybavení nemůže mít negativní vlivy na jmenované složky životního prostředí, z pohledu zátěže území jde o zcela zanedbatelnou změnu, která nevyvolá prakticky žádný vliv na životní prostředí.

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

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou č. 6A je provedena pouze dílčí úprava plošného uspořádání v měřítku jednoho pozemku. Předmětné požadavky na využívání a uspořádání území budou posouzeny nad konkrétním záměrem, v navazujících správních řízeních.

Změna č. 6A ÚP Černošice

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

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změnou č. 6A je provedena pouze dílčí úprava plošného uspořádání v měřítku jednoho pozemku. Předmětné požadavky na zohlednění charakteru a hodnot území budou posouzeny nad konkrétním záměrem, v navazujících správních řízeních.

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

Využití tohoto institutu nebylo v podnětu na Změnu č. 6A 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,*

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna využití jediné malé plochy pro bydlení na plochu občanského vybavení nemůže generovat předmětná rizika.

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

Předmětem Změny č. 6A ÚP Černošice nebylo řešení záměrů s vazbou na posilování ekonomické základny města.

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

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice doplňuje na území města strukturu ploch pro veřejné občanské vybavení, a to ve strategické poloze, v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku, v poloze dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Tím koncepčně přispívá k zajištění dobré dostupnosti veřejné infrastruktury – veřejného občanského vybavení na území města. To představuje jednu ze základních podmínek pro kvalitu bydlení na území města.

- j) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.*

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Po úpravě plošného uspořádání území řešeného Změnou č. 6A bude i nadále možné v tomto území umísťovat vhodná zařízení pro výrobu elektřiny či tepla z obnovitelných zdrojů energie.

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

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Změna č. 6A ÚP Černošice doplňuje na území města strukturu ploch pro veřejné občanské vybavení, a to ve strategické poloze, v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku, v poloze dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Možnost obsluhy takto vymezeného areálu je tak již zajištěna.

- l) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 6A ÚP Černošice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 480/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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

V rámci řešení Změny č. 6A ÚP Černošice nevyplývaly požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

- n) *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,*

Předmětem řešení Změny č. 6A ÚP Černošice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

- o) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Změna č. 6A ÚP Černošice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

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

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Při pořizování a zpracování Změny č. 6A ÚP Černošice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 6A 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.

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Předmětem řešení Změny č. 6A 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. 6A ÚP Černošice zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.5.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 1 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 6A 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 řešením Změny č. 6A ÚP Černošice dotýká vybraných součástí územního plánu, konkrétně upravuje plošné uspořádání území v jedné lokalitě.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice ↑). Změna č. 6A ÚP Černošice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice ↑). Věcné řešení Změny č. 6A ÚP Černošice nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice zpracována a pořízena pro vybrané části správního území města Černošice.

Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

B.5.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Poznámka: Vybrané části dokumentace Změny č. 6A nebyly zpracovány v jednotném standardu dle požadavků § 21a vyhlášky č. 500/2006 Sb., neboť o schválení obsahu Změny č. 6 bylo rozhodnuto před 31. 12. 2022, Změna 6A se proto v souladu s čl. II přechodných ustanovení vyhl. č. 418/2022 Sb. dokončí podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

Změna č. 6A ÚP Černošice

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. 6A ÚP Černošice zpracována na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 02/2023.

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. 6A ÚP Černošice textovou část (Změna č. 6A ÚP Černošice + odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice) a grafickou část (8 výkresů Změny č. 6A ÚP Černošice a 1 výkres odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice), a to v rozsahu částí měněných Změnou č. 6A ÚP Černošice. Obsah Změny č. 6A ÚP Černošice i obsah odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 6A 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. 6A ÚP Černošice obsahuje hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury, výkresy koncepce technické infrastruktury, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres koncepce krajiny. Textová část odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice obsahuje toliko koordinační výkres. Zpracování výkresu širších vztahů nebylo v případě této změny smysluplné, neboť se netýkala žádných záležitostí nadmístního významu. Stejně tak nebyl zpracován výkres předpokládaných záborů půdního fondu, neboť předmětem změny není vymezená žádná plochy změny.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 6A ÚP Černošice a odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 6A ÚP Černošice, opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

B.5.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Poznámka: V souladu s čl. IV odst. 2 vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb., se na Změnu č. 6A ÚP Černošice obsah této novelizované vyhlášky nevztahuje a změna je proto zpracována v souladu se zněním vyhlášky č. 501/2006 Sb. účinným před 1. 1. 2023.

Ve vztahu k **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), mění Změna č. 6A ÚP Černošice využití jediné plochy, jejíž výměra je menší než 2 000 m², tato odchylka v podobě větší podrobnosti dokumentace vyplývá z dílčího a konkrétně definovaného požadavku na řešení Změny č. 6A.

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 6A 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. 6A ÚP Černošice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území. Bylo vyhodnoceno, že vymezením jediné plochy občanského vybavení s výměrou odpovídající výměře jednoho běžného pozemku rodinného domu v bezprostředním okolí, nedochází k nepřiměřenému navýšení rizika střetů s využitím sousedních ploch.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 6A ÚP Černošice přebírá podrobnější členění ploch využitě v platném ÚP Černošice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

V souladu s **§ 3 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 6A ÚP Černošice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství, nová přitom nenavrhuje.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

B.6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V souladu s procesními pravidly stavebního zákona byl návrh Změny č. 6A projednán s dotčenými orgány, které v rámci veřejného projednání uplatnily následující stanoviska, u nichž je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek 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 24536/2023, 27.6.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, 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	SBS 22309/2023/OBÚ- 02/1, 16.5.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 105065/2023 OŽP/bo, 20.6.20231	Vodoprávní úřad: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany přírody: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ovzduší: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ZPF: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů: stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
			Odpadové hospodářství: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
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 Stč. kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		nevyjádřili se	

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	156513/2023- 1322-OÚZ- PHA,5.6.2023	Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení. Požadavek zpracovat tento limit do dokumentace.	Zákonem daný obsah územního plánu a jeho odůvodnění nepředpokládá vypisování limitů využití území v textové části, tak jak je ze strany dotčeného orgánu požadováno. Limit je zpracován v grafické části, koordinačním výkrese. Je povinností stavebníka, aby v navazujících řízeních respektoval všechny zákonem dané limity a v souladu s aktuálním zněním právních předpisů je zohlednil při projektové a inženýrské činnosti. Obsahem ÚP není deklarovat zákonem dané povinnosti. Požadavek je tak zpracován v rámci vypořádání předmětného stanoviska v této části Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1	MPO 52533/2023, 17.5.2023	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2023/069358-S, 16.5.2023	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	
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	064052/2023/KUS K, 21.6.2023	Orgán ochrany přírody a krajiny: bez připomínek. Vliv na soustavu Natura vyloučen ve stanovisku č.j. 065514/2021/KUSK dne 10.6.2021	Bez požadavku na řešení.
			Vodoprávní úřad: Při realizaci zástavby je nutné brát na vědomí včasné zajištění kapacit pitné vody, odvádění a likvidace odpadních vod a postupovat v souladu se schváleným Plánem dílčího povodí Berounky.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
			Orgán ochrany ZPF: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Orgán státní správy lesů, nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			Orgán ochrany ovzduší: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Orgán prevence závažných havárií: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Orgán posouzení vlivů na životní prostředí: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			Silniční správní úřad: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
			Odbor kultury a památkové péče: není příslušný.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-165499-33/OSM-2016, 22.6.2023	Bez připomínek. V řešeném území se nenachází území vymezené MVČR.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		nevyjádřili se	
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00		nevyjádřili se	
21	Krajský úřad Stř. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11, Praha 5	č.j. 111181/2023/KUS K ze dne 28.8.2023	Podle ust. § 55b odst. 4 SZ z hlediska zajištění koordinace využívání území, s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, se ZÚR SK neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 6A.	Bez požadavku na řešení.

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 Odst. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Změna č. 6 Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která byla schválena 14. 7. 2021 usnesením č. Z/22/3/2021 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) a jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 územního plánu Černošice (dále „Obsah Změny č. 6“). Dle Zprávy o uplatňování ÚP Změna č. 6 Územního plánu Černošice nevyžaduje 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"). V rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP vydal příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 stanovisko č.j. 065514/2021/KUSK ze dne 10. 6. 2021, ve kterém **vyloučil jeho významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému Obsahu Změny č. 6 plánu následně ve svém stanovisku č.j. 065513/2021/KUSK ze dne 18. 6. 2021 uvedl, že **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚP Černošice na životní prostředí**.

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Obsahem Změny 6A je dle rozhodnutí zastupitelstva následující bod z Obsahu Změny č. 6: Prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení (původně zde byla plocha OV) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc.č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice).

Z výše uvedených důvodů **nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 6A 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 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků Podnětu na pořízení Změny č. 6A ÚP Černošice zkráceným postupem

Změna č. 6 Územního plánu Černošice je pořizována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 12/2016 – 4/2021, která byla schválena 14. 7. 2021 usnesením č. Z/22/3/2021 (dále „Zpráva o uplatňování ÚP“) a jejíž součástí je Obsah Změny č. 6 Územního plánu Černošice (dále „Obsah Změny č. 6“).

Zastupitelstvo města Černošice na svém zasedání dne 30. 11. 2022 usnesením č. Z/2/10/2022 rozhodlo o rozdělení pořizované Změny č. 6 na dvě části: Změnu 6A a Změnu 6B. Obsahem Změny 6A je dle rozhodnutí zastupitelstva následující bod z Obsahu Změny č. 6:

Provést změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení (původně zde byla plocha OV) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ – stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc.č. 2668/5, 6 k.ú. Černošice).

Plnění v rámci Změny č. 6A ÚP Černošice:

Změna č. 6A ÚP Černošice požadavek splňuje. Přesně dle požadavku byla v dotčeném území provedena úprava plošného uspořádání území z ploch pro bydlení (BR-1) na plochy občanského vybavení (OV). Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kap. G tohoto Odůvodnění. ↓

D.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Postup podle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl při pořízení Změny č. 6A ÚP Černošice využit.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

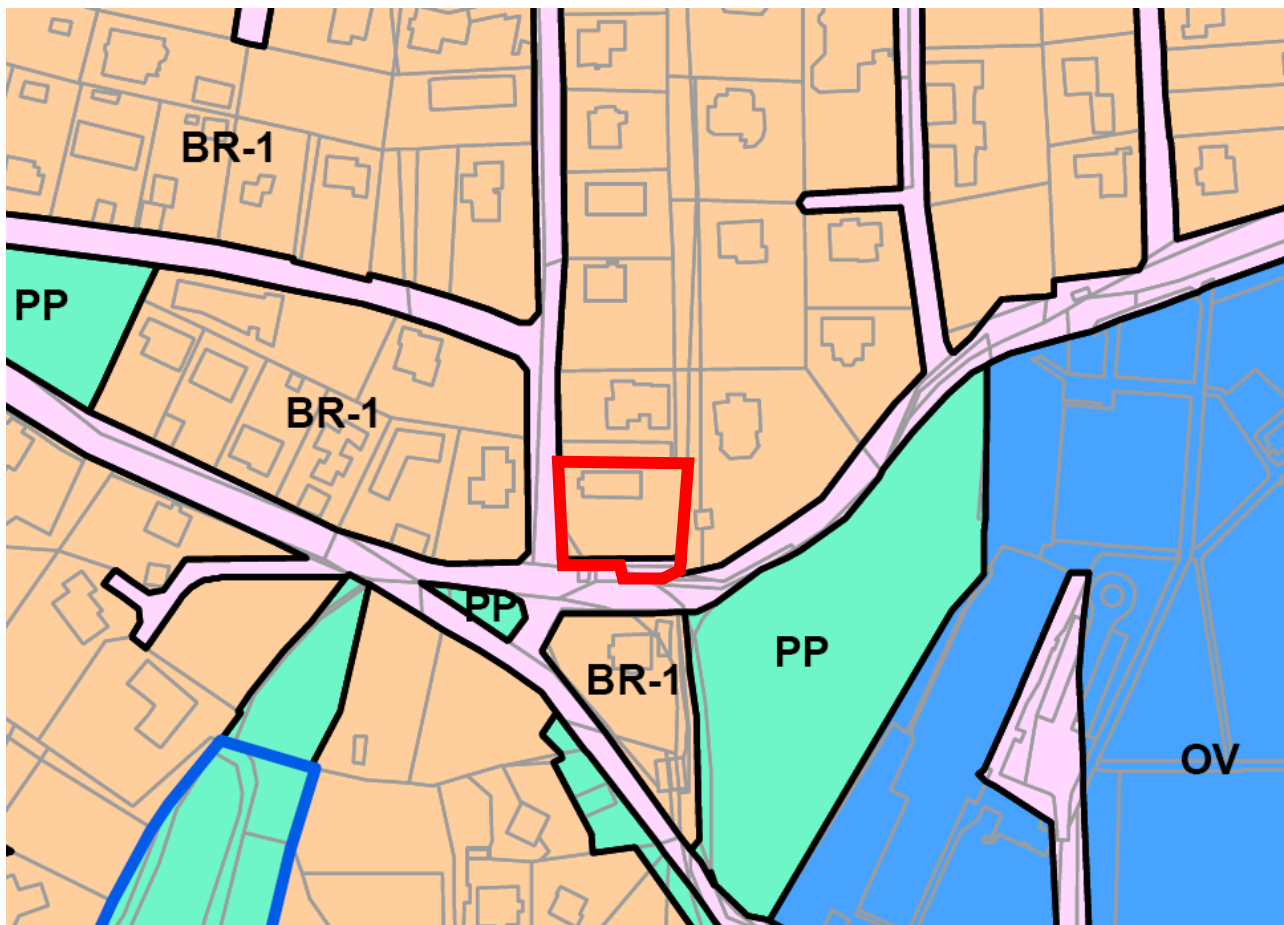
Řešení Změny č. 6A ÚP Černošice nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územími ani s územními plány sousedních obcí.

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 6A 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

Předmětem Změny č. 6A je drobná dílčí úprava plošného uspořádání území uvnitř zastavěného území na pozemcích ve vlastnictví města Černošice, konkrétně u křižovatky ulic Školní a Kladenská.



Obrázek: výřez hlavního výkresu platného ÚP Černošice po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 3B, 4, 5 a 6 s vyznačením plochy řešené Změnou č. 6A ÚP Černošice (červený polygon).

Území řešené Změnou č. 6A ÚP Černošice je platným ÚP Černošice v dominantní části zahrnuto do plochy BR-1: plochy bydlení – v rodinných domech, velmi okrajově pak na svém jižním okraji zahrnuje i plochu DS: plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace. Změnou č. 6A ÚP Černošice je předmětná plocha zařazena do režimu OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

Důvodem pro tuto úpravu je strategický zájem města rozšířit plochy vhodné pro umístění zařízení veřejného občanského vybavení na svém území. V minulosti byl předmětný pozemek zastavěný stavbou občanského vybavení č. p. 1151 sloužící jako policejní stanice. Pozemek byl v té době také zařazen do ploch občanského vybavení. V roce 2010 vedení města schválilo rozvojový plán, dle kterého měla být pro nový městský úřad, městskou knihovnu, úřadovnu pošty a současně také služebnu městské policie rekonstruována vila Tišnovských, č. p. 259 na ulici Karlštejská. Za účelem financování tohoto rozsáhlého městského záměru byla zvažována možnost prodeje zbytných nemovitostí ve vlastnictví města, které se navíc nacházely ve špatném technickém stavu. V této souvislosti byl proto zvažován také prodej pozemku se stavbou v území řešeném Změnou č. 6A. Za tím účelem byl režim této plochy změněn v rámci změny územního plánu z ploch občanského vybavení na plochu pro bydlení. Tato úprava byla zároveň provedena z toho důvodu, že severní část plochy občanského vybavení (pozemek parc. č. 2668/11) byla vymezena i na sousedním pozemku rodinného domu využívaném jako zahrada a vymezení plochy občanského vybavení tak v rozsahu tohoto pozemku neodpovídalo skutečnému stavu. Přeměnou této části plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení tak byl územní plán v rozsahu pozemku parc. č. 2668/11 uveden do souladu se skutečným využitím území a ve zbytku plochy byly vytvořeny optimální podmínky pro potenciální prodej městského pozemku s budovou policejní stanice.

Po roce 2015 již byla nicméně finanční situace města vyhodnocena jako stabilizovaná a bylo rozhodnuto, že pro financování rekonstrukce nového městského úřadu v rámci vily Tišnovských, č. p. 259 na ulici Karlštejská, není třeba předmětný pozemek prodávat. V důsledku toho bylo nyní rozhodnuto, že předmětné pozemky budou opět zařazeny do režimu občanského vybavení a tím budou koncepčně připraveny pro potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení města.

Strategická úvaha vedení města Černošice se opírá o demografickou realitu města. To zažívá kontinuální rozvoj obytné funkce. Za posledních 20 let se počet jeho obyvatel zvýšil zhruba o třetinu, konkrétně ze 4 768 obyvatel ke 31. 12. 2002 na 7 570 obyvatel ke 31. 12. 2022. Ve vztahu k počtu dětí je přírůstek ještě významnější. Ve věkové skupině 0 – 14 let žilo ke konci roku 2002 v Černošicích dle ČSÚ 837 dětí, ke konci roku 2022 to bylo už 1 555 dětí, tedy bezmála dvojnásobek. Tento demografický trend na území města pochopitelně vyvolává navyšující se poptávku po školských zařízeních. Přičemž platí, že dle ustanovení § 178 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), je obec povinna zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území.

Změna č. 6A ÚP Černošice v tomto ohledu není pořízena pro zřízení konkrétního školského zařízení. Podnět na její pořízení vychází ze záměru výstavby ubytovacího zařízení – domu pro učitele. V dané chvíli nicméně není pevně rozhodnuto, že přesně tento záměr bude v řešené ploše realizován. V současnosti se pro úspěšný výkon místní samosprávy uplatňuje princip, že je třeba mít v území připraveno co nejvíce rozvojových projektů, které je možné následně využít v dynamicky se vyvíjejícím prostředí různých dotačních programů. Zájem města spočívá tedy v tom, mít dané území připravené pro umístění stavby, která bude plnit funkci ve vzdělávacím systému na území města. Ať už bude na základě aktuální poptávky a aktuálních možností financování vyhodnoceno, že takovým zařízením bude dům pro učitele, dětský klub, či jiné specifické školské zařízení, navíc s výhodou vázané na sousední areál základní školy. V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že územní plán je koncepčním dokumentem, předmětem jehož řešení není návrh konkrétních staveb, ale plochy s rozdílným způsobem využití umožňující zpravidla širší paletu možného využití.

Řešená plocha se nachází v centrální části města, přímo vedle areálu Základní školy Černošice a navazující parkové plochy. Je dobře dopravně dostupná z ulic Kladenská a Školní. Z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení se tak nachází ve zcela optimální poloze, a navíc je vymezena na pozemcích ve vlastnictví města. Vazba řešené plochy na areál Základní školy Černošice přirozeně předurčuje její vysoký potenciál právě pro rozvoj občanského vybavení, konkrétně vzdělávacího zařízení.

V rámci zpracování Změny č. 6A ÚP Černošice byla výše popsaná strategická východiska města Černošice vyhodnocena taktéž z hlediska urbanistického, a to zejména s ohledem na vyloučení možných konfliktů s okolními plochami bydlení. Možnosti obsluhy předmětné plochy z hlavního komunikačního systému města a vazba na areál Základní školy Černošice jsou popsány výše a předurčují tak danou plochu k požadovanému využití pro rozšíření provozů základní školy, anebo aktivit na základní školu přímo vázaných. Dále byly uváženy přímé urbanistické vazby na pozemky v sousedství řešené plochy. Plocha se nachází v nárožní poloze obytného bloku ohraničeného ulicemi Berounská, Školní a Kladenská. Přes ulici Školní sousedí tento blok s blokem tvořeným areálem základní školy, přes ulici Kladenskou sousedí s obytným blokem.

Obytné bloky zde mají urbanistickou strukturu charakteristickou pro většinu zástavby sídla Černošice, tedy strukturu blokovou volnou a otevřenou. Jednotlivé domy, zpravidla rodinné domy či větší obytné vily, jsou umístěny volně na pozemcích, přímo na sebe nenavazují, součástí pozemků domů jsou nezastavěné zahrady. Rodinné domy zde mají zpravidla půdorys mezi 150 – 200 m², výměra pozemků se nejčastěji pohybuje mezi 900 – 1 100 m², s odchylkami v podobě pozemků větších. Výměra plochy vymezené Změnou č. 6A ÚP Černošice pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu je 1 040 m², má tedy výměru zcela plošně srovnatelnou s výměrou pozemků obytných staveb v bezprostředním okolí. V tomto ohledu tak vymezení předmětné plochy, která vychází z již založené parcelace, nenarušuje strukturu zástavby (související se strukturou parcelace) v daném území.

S ohledem na naplnění strategického účelu Změny č. 6A ÚP Černošice byla primární volbou pro stanovení režimu plochy pochopitelně plocha s rozdílným způsobem využití OV: občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Prostorová regulace této plochy umožňuje zastavěnost hlavní stavbou max. 50 % z výměry stavebního pozemku. Tato zastavěnost přesahuje obvyklou zastavěnost pozemků sousedních, nicméně tato diference nebyla hodnocena jako zásadní a tedy ani jako závadná. Je zcela obvyklé, že stavby poskytující veřejné služby tvoří v urbanistické struktuře objemnější hmoty, jejich hmotové, tvarové a architektonické řešení navíc zcela běžně bývá od obytné zástavby odlišené, tyto stavby tak tvoří v území často hmotové či výškové dominanty, tzv. markery, objekty určující genius loci a charakter místa. Právě u staveb poskytujících veřejnou službu je takové odlišné řešení legitimní, neboť je jejich význam pro místní komunitu vyšší, a tento vyšší význam je legitimní zrcadlit v jejich hmotovém a architektonickém řešení. O to více to platí pro ty případy, kdy jsou takové stavby umístěny v nárožní poloze a jejich výraznější hmota či architektura tak může z hlediska urbanistického vhodně přispět i ke zpevnění struktury bloku a zpevnění jeho hranice vůči sousednímu veřejnému prostranství.

Z hlediska vztahu ke stávajícím domům sloužícím pro bydlení v sousedství, stanovený koeficient maximální zastavěnosti 50 % zcela bezpochyby umožňuje umístění takového objektu, který tyto stavby neohrozí z hlediska požadavků na odstupy staveb, jejich oslunění a osvětlení. V té souvislosti je potřeba dodat, že územní plán jakožto koncepční dokument neumísťuje konkrétní stavby. Konkrétní umístění a hmotové řešení stavby bude předmětem navazujícího správního řízení, ve kterém bude splnění požadavků právních předpisů i zohlednění konkrétních zájmů vlastníků

sousedních nemovitostí podrobně prověřeno, a to s ohledem na architektonické a stavební řešení konkrétní stavby, jejíž podobu nelze v úrovni územního plánu zásadně předjímat. V navazujícím správním řízení bude taktéž podrobněji prověřeno hmotové a architektonické řešení stavby, které pochopitelně nemůže být v měřítku územního plánu zcela konkrétně předurčeno. Obecně platí, že stanovení maximálních hodnot výškové a prostorové regulace, stejně tak typů přípustného využití dané plochy nepředstavuje záruku, že taková regulace může být u konkrétního záměru na konkrétním místě plně využita. V navazujícím správním řízení je vždy nutné zohlednit konkrétní limity využití území, požadavky právních předpisů a konkrétní podmínky v území, posouzení záměru se tak provádí nejen z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, ale i z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování.¹

Obdobně byla vyhodnocena i odchylka v podobě regulace výšky umožňující v plochách OV až 3 nadzemní podlaží. V sousedství řešené plochy se nachází zpravidla rodinné domy o 2 nadzemních podlažích či 1 nadzemním podlažím a podkrovím. Výše popsaná východiska týkající se zvýšeného významu stavby sloužící veřejnosti a nárožní polohy plochy se plně uplatňují i na tuto odchylku. To samé platí i pro výše popsané souvislosti ohledně principů návaznosti jednotlivých stupňů územního plánování.

Z hlediska přímých urbanistických vazeb byla taktéž posouzena funkční regulace plochy OV. Vzhledem k výměře plochy a stanovené prostorové regulaci nebyla ve funkční regulaci plochy identifikována jediná položka, kterou by bylo možné již nyní, v měřítku územního plánu, prohlásit jako jednoznačně neslučitelnou s obytnou funkcí na okolních pozemcích. Občanské vybavení soukromé či veřejné se zcela obvykle na území obcí a měst vzájemně doplňuje s funkcí obytnou. Doktrína (zejména funkcionalistická) přísného oddělování jednotlivých funkcí na území města je v tomto ohledu dávno překonaná, současná urbanistická teorie směřuje k prostorovému oddělování jen funkcí charakterově zcela odlišných, které generují zcela nesrovnatelnou zátěž území. To se ovšem rozhodně netýká plochy pro veřejné občanské vybavení s výměrou 1 040 m², u níž nelze předpokládat výrazně zvýšené emise z jejího provozu v podobě hluku, otřesů, škodlivých látek či generované dopravy. Je možné předpokládat, že tyto emise budou oproti okolním stavbám pro bydlení mírně vyšší, automaticky ale nelze již nyní v měřítku územního plánování předjímat, že přesáhnou limity dané právními předpisy, nebo dané požadavky na zachování pohody bydlení definované judikaturou správních soudů. Navíc taktéž v této otázce je třeba odkázat na výše popsané souvislosti ohledně principů návaznosti jednotlivých stupňů územního plánování.

Vzhledem k výměře plochy jen mírně přesahující 1 000 m² nepředstavuje návrh na změnu využití z bydlení na občanské vybavené – veřejnou infrastrukturu (OV) prakticky žádný zásah ani do základní koncepce rozvoje území města Černošice ani do jeho urbanistické koncepce. Tak malý plošný rozsah změny, navíc pro funkci běžně slučitelnou s funkcí bydlení, nebude mít na dotčené území prakticky žádný vliv. V měřítku celého města Černošice se jedná o změnu v rozsahu jednoho malého pozemku rodinného domu, kterých je na území města více než tisíc. Základní koncepce stanoví základní rámec rozvoje města a vůbec se nedotýká takového detailu, jako je jednotlivý pozemek ve velikosti jednoho malého pozemku rodinného domu v Černošicích.

¹ Viz metodický materiál Ministerstva pro místní rozvoj Závazná stanoviska orgánů územního plánování (4. vydání, 2022, dostupné zde: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/5-organy-uzemniho-planovani,-dotcene-organy/zavazna-stanoviska-organu-uzemniho-planovani-metod>:

„...pro konkrétní záměry lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod. Tento názor potvrzuje např. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016 č. j. 2 As 21/2016 – 83 i aktuální judikatura, podle které orgán územního plánování je oprávněn (a současně povinen) v závazném stanovisku dle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, posuzovat přípustnost záměru nejen z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací, ale vedle toho rovněž z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vymezených v § 18 a § 19 citovaného zákona.“

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 6A nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy. Tato část odůvodnění tak není v souladu s § 55 odst. 4 vypracována.

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 6A nejsou vymezeny nové plochy změn. Tato část odůvodnění tak není v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, vypracována.

J. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část ÚP Černošice se Změnou č. 6A nemění. Za účelem splnění formálních náležitostí odůvodnění změny územního plánu daných vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, je tak do této kapitoly zkopírován text Úplného znění Územního plánu Černošice po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 3B, 4 a 5, aniž by byl tento text jakkoliv upraven.

Z důvodu zachování autenticity textu ÚP Černošice je ponecháno jeho původní formátování:

a) vymezení zastavěného území

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 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 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 stranách 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 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.

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 Karlštejnsko 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 Karlštejnská, 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 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 ulicemi Radotínskou a železniční tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejská 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 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 zlepši 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 prostupnost 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, 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 připuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umístování obytných staveb.

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

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 m³/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 m³, VDJ Kosina II, 295,00 m n. m., 80 m³, VDJ a ČS Vráž 268,00 m n. m., 2000 m³), 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 vrty 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. Doplňkovým 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 navržené 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 jejich 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. Látku pro pěší a cyklisty směrem do Prahy - Lipenců a železniční most s lávkou pro pěší směrem na Všenory 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 Berounkou 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, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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
Plochy bydlení	
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
Plochy rekreace	
IR	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
IR/Z	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území
Plochy občanského vybavení	
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
OK/Z	Plochy občanského vybavení - komerční vybavení, v záplavovém území
Plochy veřejných prostranství	
PP	Plochy veřejných prostranství – systém sídelní zeleně: parky, parkově upravené plochy

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití
Plochy smíšené obytné	
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
SM-4/Z	Plochy smíšené obytné - městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území
SM-5	Plochy smíšené obytné - městské, smíšená zóna U Koničků
SM-6	Plochy smíšené obytné
SM-7	Plochy smíšené obytné - městské
Plochy dopravní infrastruktury	
DS	Plochy dopravní infrastruktury - pozemní komunikace
DP-1	Plochy dopravní infrastruktury - ostatní
DP-3	Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště pro osobní automobily
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - drážní
Plochy technické infrastruktury	
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
Plochy vodní a vodohospodářské	
VP	Plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES
Plochy zemědělské	
ZH	Plochy zemědělské - plochy zahradnictví
ZS	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů
ZS/Z	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů, v záplavovém území
Plochy lesní	
LR-1	Plochy lesní
LR-2	Plochy lesní - s možností staveb lesního hospodářství
Plochy přírodní	
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
Plochy smíšené nezastavěného území	
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny
ZN/Z	Plochy smíšené nezastavěného území - zeleň nízká, louky a pastviny, v záplavovém území
Koridory dopravní infrastruktury	
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.

Maloobchodní zařízení je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji spotřebitelům.

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).

Sběrný 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 náradí, 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 zatravnovací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

Lokalita Na Pískách je lokalita rodinných domů a staveb pro rodinou 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 plnicí funkce 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 plnicí funkce 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 plnicí funkce 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 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) *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 širé 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 neoddělitelná 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 je 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 závlivku 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 zlepšují 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-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 je 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m², 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 m², 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 podkrovní, 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

Změna č. 6A ÚP Černošice

- 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 nespojující 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 m², 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 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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 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.

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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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, 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 1600 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m², 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 m², 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
- odstavňá 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, 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)
- 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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 m² 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 m² 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 neoddelitelná 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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

Změna č. 6A ÚP Černošice

- 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 větve).
- 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1800 m², 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 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m², 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 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m², 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 zastavěnost 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 nejblíže 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 m²
- 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 m²
- 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 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.

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 m²
- 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 m².
- 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 m².
- 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

Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací zařízení, 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)
- 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
- doprovodné služby 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 m²
- 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 m², 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 m²
- 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
- 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
- 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 zeď 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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
- trafostanice musí být umístěny tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úroveň 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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 m² 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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
- 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
- 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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 m²
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², 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 m², 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 píték, 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.

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 tvořena 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 náspy, 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 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.

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 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.

40.

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 umístovány 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 m² 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 m² a krmelce do 30 m². (návaznost na novelu stavebního zákona)
- dočasné stavby oplocení zřízení 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 přerušen 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 linií 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 oddych 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 m²
- 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 m²

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 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 Karlštejnská 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 tratí - nová obslužná komunikace podél železniční tratí
DS-07	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční tratí - 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 tratí - 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 tratí)
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. Janského 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 Černošice obsahuje 117 stran formátu A4. Grafická část obsahuje těchto osm výkresů:

- 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

K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 6A ÚP ČERNOŠICE

K.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání 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. 6A územního plánu Černošice (dále také jen „Změna“)** tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění.

Text znění uplatněných námitek je částečně krácen, celé znění je součástí spisu.

Proti návrhu Změny č. 6A ÚP Černošice podali námitky:

1) paní Markéta Nývltová a pan Lukáš Nývlt, oba bytem Školní 2094, 252 28 Černošice (S_MUCE 109205/2023, 27. 6. 2023 a shodně S-MUCE 109488/2023, 27. 6. 2023), jako spoluvlastníci pozemků parc. č. 2744/2, 2737/11, 2737/13, 2737/14, k.ú. Černošice,

2) paní Andrea Gazdošová a pan Evžen Gazdoš, oba bytem Kladenská 2031, 252 28 Černošice, (S-MUCE 109517/2023, 27.6.2023 a shodně 110305/2023, 28.6.2023), jako vlastníci pozemků parc. č. 2668/13, 2668/1, 2668/11, 2686/79, k.ú. Černošice,

3) Ing. Klára Beňačková, bytem Na Rymáni 316/13, Praha 5 a Ing. Robert Beňačka, bytem Kladenská 2093, 252 28 Černošice (S-MUCE 109697/2023, 27.6.2023), jako vlastníci pozemků parc. č. 2702/8 a 2702/29, k.ú. Černošice,

4) paní Irena Lundová, bytem Kladenská 1193, 252 28 Černošice (S-MUCE 110171/2023, 28.6.2023), jako vlastníci pozemků parc. č. 2668/4 a 2668/3, k.ú. Černošice,

5) pan Martin Dohnal a paní Irena Dohnalová, oba bytem Školní 1619, 252 28 Černošice (S-MUCE 110754/2023, 28.6.2023, doplnění S-MUCE 143360/2023, 14.8.2023), jako vlastníci pozemků parc. č. 2686/12 a 2686/43, k.ú. Černošice

(dále také jen „Podatelé“),

ve kterých shodně nesouhlasí se změnou plochy bydlení BR-1 na plochu občanského vybavení OV a z níže uvedených věcně shodných důvodů navrhuje, aby byla návrhem řešená plocha ponechána ve stávající ploše bydlení BR-1 a nebyla realizována její změna na plochu občanského vybavení OV. Jako území dotčené námitkou podatelé uvádějí území, které zahrnuje přinejmenším pozemky parc. č. 2668/1, 2668/11, 2668/13, 2668/12, 2668/123, 2744/11, 2744/4, 2744/2, 2749/9, 2702/8, 2702/29, 2737/11, 2737/13, 2737/14, 2703/14, 2703/23, 2668 a 2668/4, k.ú. Černošice. Podatelé shodně uvádějí důvody nesouhlasu: narušení charakteru území, nedostatečné odůvodnění navrhované změny, zejména z hlediska rozporu s podmínkami stanovenými pro plochy občanského vybavení OV a zmatečnost schváleného Obsahu Změny č. 6A a rozpor s platným ÚP Černošice.

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitky byly uplatněny ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

1) Nesouhlas z důvodu narušení charakteru území - nesoulad se strukturou zahradního města zejména z důvodu významně vyšší zastavěnosti a možností umístění robustnějšími stavby; nesoulad s urbanistickou koncepcí stanovenou v územním plánu

Podatelé ve zdůvodnění námitky v této části uvádějí: Charakter území dle § 19a stavebního zákona „...se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci“. Dosavadní charakter dotčeného území definuje platný územní plán „strukturou zahradního města“ a způsobem využití „BR-1 plochy bydlení – v rodinných domech“. Tyto termíny popisuje platný ÚP následovně: *Zahradní město 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.* Plochy BR-1 definuje následovně: 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, Nepřípustné využití: nové stavby bytových domů, řadových rodinných domů a dvojdomů, nové stavby pro rodinnou rekreaci, Podmínky prostorového uspořádání: celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %, zastavěnost hlavní stavbou maximálně 20 %, podíl zeleně min 60 % z plochy pozemku, hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví) ..., maximální výška hlavní stavby 9,5 m, novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, 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. Takto definovaný charakter se vztahuje na rozlehlé širší území, nikoli pouze na nejbližší okolí. Stanovená urbanistická koncepce platného ÚP považuje strukturu zahradního města za jeden ze základních principů dalšího rozvoje města, které definuje takto:

- 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
- chránit stávající charakter zástavby zahradního města

Platný ÚP naproti tomu stanovuje pro navrhovanou plochu občanského vybavení OV zásadně odlišné podmínky ovlivňující charakter území: podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku, 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. Zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %, maximální výška hlavních staveb je 10,5 m, maximální výška vedlejších staveb je 5 m. Ze vzájemného porovnání podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití „BR-1“ a „OV“ ve vztahu k ploše občanské vybavenosti navrhované změnou ÚP je patrné, že tímto řešením **dochází k narušení charakteru dotčeného území, jak jej definuje § 19a stavebního zákona zejména nerespektováním struktury zahradního města spočívající ve významně vyšší zastavěnosti (30 % vs. 50 %) s možností umístění stavby s prostorově robustnějšími parametry v rámci vymezené plochy (vyšší podlažnost a celková výška stavby).** Lokalizace předmětné plochy v „okrajové poloze“ k ostatní zástavbě rodinných domů ve smyslu její přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury (ul. Školní a Kladenská) nemůže být důvodem opravňujícím k tomuto řešení, neboť v blízkosti řešených pozemků ve změně ÚP se nacházejí výhradně rodinné domy odpovídající prostorovým parametrům a podmínkám stanoveným pro plochy „BR-1“. Základní škola s navazujícím sportovním areálem (včetně sportovní haly Věry Čáslavské) je od dotčeného území prostorově i pohledově oddělena klesajícím terénem a parkovou plochou vzrostlé sídelní zeleně („PP“) a na řešenou plochu tak nijak nenavazuje, ani ji neovlivňuje.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění

Struktura zahradního města je dle výše citované definice v územním plánu typická pro většinu území města Černošic. Územní plán (dále také jen „ÚP“) zároveň dle základní koncepce rozvoje území předpokládá tuto strukturu doplnit: „V celkovém pojetí se navrhuje doplnit stávající funkční strukturu sídla tak, aby byla komplexní a sídlo soběstačné“. Charakter residenčního zahradního města je v ÚP uveden jako jedno z východisek pro urbanistickou koncepci, struktura zahradního města je zde stanovena jako hodnota, kterou je třeba při rozvoji zohledňovat, zachovávat rozvíjet a vhodně doplňovat. „...(Urbanistická koncepce) bude profilovat město tak, aby si podrželo svoji životaschopnost a umožnilo vyvážený rozvoj všech složek s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla.“ Mezi principy stanovenými pro další rozvoj je v územním plánu uloženo: „charakter zástavby regulovat funkčním a prostorovým uspořádáním – zejména doplněním chybějící veřejné vybavenosti, výškou zástavby, velikostí parcel a stavebních objemů“, dále „vymezením ploch podpořit rozvoj školství v kapacitách potřebných pro výsledný počet obyvatel“, „umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení hybnosti za prací (snížení vzdálenosti bydliště – pracoviště)“. Jsou tedy stanoveny další principy kromě principů citovaných v námitce, které v souhrnu podporují vhodné doplňování a rozvíjení sídla a jeho hodnot, mj. s důrazem na potřebu odstraňování deficitů školních, zdravotních, veřejných tělovýchovných a obchodní zařízení, s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla (kapitola „c“ textové části platného územního plánu). Pro území města Černošice je typické, že pozemky se stavbami občanského vybavení se z důvodu historického vývoje nacházejí v různých částech města, často jako osamocené pozemky obklopené zástavbou rodinných domů (platí pro mateřské školy, ZUŠ, dům s pečovatelskou službou, ZŠ v ul. Komenského, budovu městského úřadu). Potvrzením této charakteristiky je i stávající existence stavby občanského vybavení na řešeném pozemku (stavba bývalé policejní služebny). Umístění pozemků občanského vybavení v lokalitách pozemků s rodinnými domy je jedním ze znaků urbanistické struktury města Černošice, tento znak dotváří strukturu zahradního města a nijak s ním nekoliduje.

Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro plochy bydlení BR-1 a pro plochy občanského vybavení OV jsou stanoveny odlišně, neboť tyto plochy jsou vyhrazeny pro jiný účel a má jimi být dosaženo s tím spojených odpovídajících kvalit. Předmětný pozemek navrhovaný do plochy OV se nachází v rohové poloze, je obklopený zástavbou rodinných

domů. Velikost plochy je cca 1 040 m², tato velikost odpovídá průměrné velikosti pozemků se stavbami rodinných domů v dotčené lokalitě, stejně tak v širším území. Pozemky se stavbami rodinných domů jsou zde vymezeny v plochách bydlení BR-1, pro které je v územním plánu stanoven požadavek na minimální velikost pozemku 1000 m², celková zastavěnost může být max 30 %, z toho zastavěnost hlavní stavbou max. 20 %, maximální výška staveb je stanovena 9,5 m (2 NP nebo 1NP + podkroví). V ploše OV občanského vybavení – veřejná infrastruktura může zastavěnost hlavní stavbou být max. 50 %, maximální výška hlavní stavby 10,5 m, nejvýše 3 NP nebo 2 NP a podkroví, podíl zeleně min 25 % z plochy pozemku. V navrhované ploše OV je při velikosti pozemku cca 1040 m² možné umístit stavbu o maximální velikosti 520 m². V okolí navrhované plochy OV na pozemcích rodinných domů se nacházejí stavby o různých (i větších) zastavěnostech: např. na pozemku parc. č. 2686/140 je stavba o zastavěné ploše 362 m², na pozemku parc. č. 2686/114 je stavba o zastavěné ploše 641 m², na pozemku parc. č. 2737/12 je stavba o zastavěné ploše 301 m². V plochách bydlení BR-1 územní plán nestanovuje horní limit pro maximální zastavěnou plochu staveb, zastavěnost je stanovena procentuálně, nikoli absolutně, vychází z rozlohy pozemku. Při dostatečně velkém stavebním pozemku mohou rodinné domy dosahovat značné zastavěnosti (např. pozemek parc. č. 2917/144 se stavbou RD o velikosti 521 m² apod.), tedy ani vývoj na volných pozemcích v plochách BR-1 nelze s jistotou předvídat. Přípustnost staveb je pak posuzována z dalších hledisek obsažených v podmínkách územního plánu, přičemž pro město Černošice jsou větší pozemky s většími vilovými stavbami typické a představují jednu z urbanistických hodnot popsaných v koncepci ÚP. V navrhované ploše OV je maximální možná zastavěnost limitována již nyní, neboť vyplývá z velikosti plochy OV (sousední pozemky jsou zastavěny a nejsou ve vlastnictví města) a vychází max. 520 m². Dle výše uvedených údajů možná budoucí plošná velikost stavby (staveb) v navrhované ploše zásadně nevybočuje z poměrů v území. Zároveň je třeba doplnit, že předmětná velikost půdorysu možné budoucí stavby 520 m² je velikostí maximální, hypotetickou, určenou pouze mechanickou aplikací prostorové regulace zakotvené v územním plánu. Územní plán je koncepčním dokumentem zpracovaným v měřítku 1:5000. Jeho aplikace v navazujících správních řízeních musí zohledňovat konkrétní podmínky v území, musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Až v navazujících správních řízeních tak bude možné posoudit, zda konkrétní parametry nové stavby odpovídají podmínkám v území. Jak je vysvětleno výše, základní rámec stanovený v územním plánu nicméně nepředstavuje řešení samo o sobě excesivní a nepřiměřené.

Přípustná výška stavby v ploše OV je tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, zároveň max. 10,5 m, v ploše bydlení BR-1 je max. výška hlavní stavby stanovena 9,5 m, dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví. Na území města Černošice se výška staveb pohybuje převážně v rozmezí jednoho nebo dvou podlaží s obytným podkrovím, na mnoha místech města, zejména na svazích a v částech s historickou vilovou zástavbou výška staveb často přesahuje tři podlaží. Výšková hladina 3 NP (10,5 metru) je také např. srovnatelná s hladinou stanovenou v prováděcích předpisech pro rodinné domy, podle nichž rodinný dům obsahuje maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. Na pozemcích v okolí navrhované plochy OV se nacházejí objemově a tvarově zcela různě řešené stavby rodinných domů, včetně způsobu jejich zastřešení, stejně tak například není dodržována jednotná stavební čára. Rozdíl ve výškovém regulativu o 1 metr, respektive o jedno nadzemní podlaží proto podstatně neovlivní charakter místa, neboť území je stavebně různorodé a neexistuje zde tvarová nebo objemová jednota. Z uvedených důvodů nelze považovat výškový regulativ stanovený pro plochu OV za nepřiměřený, neboť hodnoty nevybočují z již existujícího rámce na území města a nezneškodní charakter dotčené lokality.

Požadavek na podíl zeleně na pozemcích staveb vychází mj. ze sledovaného účelu: podíl zeleně na pozemcích s rodinnými domy min. 60 % je stanoven z důvodu dosažení určité kvality bydlení, zatímco požadavek na podíl zeleně min 25 % v plochách občanského vybavení odpovídá více doprovodné (estetické) funkci zeleně. Také poměr četnosti desítek (stovek) pozemků pro bydlení v rodinných domech k ojediněle se vyskytujícím pozemkům občanského vybavení zaručuje, že charakter zahradního města se stavbami nacházejícími se převážně v rozlehlých zahradách se zelení nebude ohrožen.

Z uvedeného vyplývá, že využití navrhované plochy OV dle prostorových regulativů územního plánu neohrozí charakter území spočívající ve struktuře zahradního města přípustností robustní stavby, neboť podmínky prostorového uspořádání umožňují vznik stavby o parametrech, které nevybočují z poměrů na území města a v kontextu daného místa neohrozí charakter lokality, vyznačující se různorodostí staveb.

Z uvedeného vyhodnocení vyplývá, že navrhovaná změna je v souladu s urbanistickou koncepcí, neboť zachovává a podporuje zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou rodinnými domy: zařazuje jeden z pozemků ve stávající struktuře do plochy občanského vybavení, pozemek má s ostatními pozemky shodnou velikost, změna nepředstavuje zásah do stabilizovaného členění území, jsou navrženy přiměřené podmínky prostorového uspořádání zohledňující poměry v dotčené lokalitě i v kontextu města. Změna chrání stávající charakter zástavby zahradního města: pro plochu občanského vybavení využívá stávající pozemek s existující stavbou občanského vybavení a stanovuje vhodné regulativy, shodné s regulativy pro ostatní plochy občanského vybavení na území města, které se nacházejí v obdobných podmínkách, tj. obklopeny zástavbou rodinných domů. Další uváděný princip urbanistické koncepce: „zástavbou volných ploch doplnit urbanistickou strukturu obce při zachování či respektování místního genia

loci“ se týká volných ploch, předmětem změny je zastavěný stavební pozemek. Podmínky pro předmětnou plochu jsou stanoveny s ohledem na „zachování či respektování místního genia loci“, jak vyplývá z předchozího popisu.

Návrh změny ÚP je zároveň v souladu s principy v územním plánu stanovenými pro další rozvoj, neboť „doplňuje plochu pro chybějící veřejnou vybavenost“, možným využitím dle stanoveného hlavního využití může „podpořit rozvoj školství v kapacitách potřebných pro výsledný počet obyvatel“, nebo „umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení hybnosti za prací (snížení vzdálenosti bydliště – pracoviště)“. Návrh je v souladu s požadavkem na „odstraňování deficitů školních, zdravotních, veřejných tělovýchovných a obchodní zařízení, s cílem zajistit co nejkvalitnější užívání sídla“, neboť vymezuje plochu s využitím pro občanské vybavení (kapitola „c“ textové části platného územního plánu).

Návrh je v souladu s principy základní koncepce rozvoje území dle územního plánu i s urbanistickou koncepcí, změnou nedojde k narušení charakteru území, neboť stanovované podmínky zapadají do rámce prostorových a funkčních souvislostí a vztahů obvyklých na území města. Situováním občanského vybavení ve stávající struktuře obytné lokality, na rohovém pozemku, při obdobné velikosti a s přiměřenými podmínkami prostorového uspořádání, bude struktura zahradního města vhodně doplněna a rozvíjena.

Z uvedených důvodů nebylo námitce v této části vyhověno.

2) Nedostatečné odůvodnění navrhované změny, zejména z hlediska rozporu s podmínkami stanovenými pro plochy pro bydlení BR-1 a pro plochy občanského vybavení OV

Podle textu námitky je odůvodnění Návrhu nedostatečné, kapitola G Komplexní zdůvodnění přijatého řešení se omezuje se na popis vývoje náhledu na využití předmětné plochy v návaznosti na finanční situaci města. Jde o formální vypořádání s náležitostmi odůvodnění, odůvodnění je tak nedostatečné a nepřezkoumatelné, neobsahuje popis toho, jak se projektant vypořádal s podklady pro vydání návrhu a úvahami, kterými se řídil při jejich hodnocení. Absentuje vypořádání zjevných rozporů navrhované změny s platným ÚP z hlediska vzájemných interakcí obou typů ploch s různým způsobem využití. V okolí plochy vymezené návrhem se plochy s jiným způsobem využití než plochy BR-1 nevyskytují. Projektant se nevypořádal s otázkou, zda vymezení plochy OV není v rozporu s podmínkami stanovenými pro plochu BR-1, jedná se zejména o specifikaci přípustného a nepřípustného využití v ploše BR-1, kdy přípustné jsou „stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení“, nepřípustné je „veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí, .. popř. zásadně narušují urbanistický charakter plochy..“. Obdobně pro plochy OV je stanoveno jako nepřípustné „veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb, pozemků nebo ploch, a životního prostředí“.

Plocha vymezená návrhem sousedí na severu a východě se zahradami rodinných domů, vzhledem k tomu, že podmínky plochy OV umožňují oproti podmínkám plochy BR-1 vyšší zastavěnost (50 %), vyšší podlažnost (3 NP) i celkovou výšku 10,5 m, lze mít za prokázané, že umístěním stavby těchto parametrů v ploše dojde k významnému narušení pohody bydlení sousedících staveb a pozemků. V odůvodnění kap. D.1 je formálně vyhodnoceno splnění požadavku na obsah změny s odkazem na kapitolu G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, zde se však důvodem vymezení plochy, kterým je zveřejněný a projekčně připravovaný záměr „Viladomu pro učitele“ vůbec nezabývá, z odůvodnění tak vůbec není zřejmé, zda je předmětná plocha pro umístění této stavby vhodná. V ploše OV je ubytování uvedeno pouze jako přípustné využití. Návrh a odůvodnění postrádají podmínky, za kterých je toto využití přípustné. V absenci této problematiky se nelze odvolávat na přílišnou podrobnost, která nenáleží územního plánu (§ 43 odst. 3 věta druhá). Důsledkem absence je zásadní vada odůvodnění návrhu ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu. Námitka této vady je o to významnější, kdy plánovaná stavba „Viladům pro učitele“ narušuje charakter okolní zástavby mírou zastavěnosti pozemku, podlažností, hmotově, ale rovněž způsobem bydlení, který je v této lokalitě dosud nepřítomen – stavba má být pavlačovým nájemním domem s deseti malometrážními nájemními byty. V lokalitě jsou pouze rodinné domy s jedním nebo dvěma byty, což, je důvod, proč si lokalitu většina obyvatel vybrala a investovala zde nemalé částky do bydlení. Viladům by přinesl do lokality zcela cizorodý a rušivý prvek významně snižující kvalitu a pohodu bydlení stávajících obyvatel.

Poukazují rovněž na to, že zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání jejich potřeby. Jakkoli se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch (i když se zvyšuje míra zastavění pozemku), měl by návrh stejný dopad na okolí, jako vymezení nových zastavitelných ploch – umožněním výstavby domu s deseti novými byty na pozemku dnes určeném pro jeden rodinný dům. Materiálně návrh vymezuje novou zastavitelnou plochu a je třeba jej tak posuzovat. Prokázání potřeby vymezení plochy odůvodnění neobsahuje. Podstatný pro posouzení změny je stávající stav obsažený v platném ÚP, nikoli historický vývoj využití území.

Projektant se nevypořádal s podmínkou, že plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury, předmětná plocha je vymezena v přímé návaznosti na křižovatku ulic Kladenská, Školní a K lesíku, již v současnosti je výrazně exponovaná, technické parametry křižovatky zde vytvářejí předpoklad vzniku nebezpečných situací (...). Do takto nepřehledné křižovatky by měla vyjíždět vozidla z parkovacích míst plánovaného „Viladomu pro učitele“, což by bezpečnost dále zhoršilo.

Návrh se nevypořádává s běžnými otázkami provozu navrhovaného záměru „Viladomu pro učitele“, např. s otázkou parkování včetně návštěv, umístění nádob na odpady apod. V případě, že by investorem měl být někdo jiný než město, město by s návrhem z výše popsaných důvodů nesouhlasilo.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění

V kapitole G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení jsou v návrhu pro veřejné projednání kromě komplexních důvodů popisujících praktickou potřebu vymezení plochy občanského vybavení na pozemku ve vlastnictví města i další urbanistické důvody navrhovaného řešení: „*Pozemky se nachází v centrální části města, v blízkosti areálu základní školy a parku. Jsou dobře dopravně dostupné z ulic Kladenská a Školní. Z hlediska dostupnosti veřejného občanského vybavení se tak nacházejí ve zcela optimální poloze, a navíc se jedná o pozemky ve vlastnictví města. V reakci na budoucí potřeby města dané demografickým vývojem, podněty občanů, popř. dalšími impulzy tak bude plocha připravená na realizaci konkrétního zařízení občanského vybavení. Koncepčně se zároveň jedná o návrat k původnímu řešení ÚP Černošice, který zde v minulosti plochu občanského vybavení stabilizoval.*“ Zdůvodnění vymezení plochy je uvedeno i v jednotlivých dalších kapitolách odůvodnění. Na základě uplatněné námítky ve smyslu nedostatečnosti odůvodnění změny bylo zdůvodnění v kapitole G textové části doplněno.

Podle textu námítky z parametrů stavby, která je přípustná v ploše OV (zastavěnost 50 %, 3 NP a výška 10,5 m), lze mít za prokázané, že umístěním takové stavby dojde k narušení pohody bydlení. Podatelé neuvádějí, v čem bude tato pohoda narušena. Samotná velikost stavby není důvodem narušení pohody bydlení. Nejvyšší správní soud pojem pohoda bydlení rámcově vymezil tak, že „pohodou bydlení lze rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.“ (rozsudek č. j. 2 As 44/2005 – 116 ze dne 2. 2. 2006). Z vymezení předmětné plochy občanského vybavení v územním plánu (jejího funkčního využití, velikosti, podmínek prostorového uspořádání) nelze předjímat, že míra zatížení okolí například hlukem, prachem, exhalacemi bude nepřiměřená, popřípadě s bydlením neslučitelná.

Odůvodnění změny územního plánu se zabývá v souladu s povinnými náležitostmi dle právních předpisů zdůvodněním vymezení plochy občanského vybavení, nikoli zdůvodněním uvažované stavby.

Podle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, textová část územního plánu mj. obsahuje: „*stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, 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), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch 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)*“. Podmínky, za jakých je vybrané využití v dané ploše možné, musí být v územním plánu stanoveny pro „podmíněně přípustné využití“ (jak vyplývá z názvu), pro hlavní a přípustné využití není uloženo dalších podmínek předepsáno. Přípustné využití je (ve smyslu územního plánu) přípustné bez podmínek.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona *územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.* Územnímu plánu nenáleží zabývat se konkrétními návrhy staveb, v tomto případě (ve vztahu ke studii stavby „Viladomu pro učitele“) návrh změny ÚP v obecné rovině sleduje přípustnost stavby pro ubytování s uvedenými parametry. Podle podmínek využití plochy OV je ubytování stanoveno jako přípustné využití, zpracovatel podmínky využití prověřil a vyhodnotil, že podmínky plochy OV není třeba měnit nebo upravovat, neboť odpovídají škále funkčního využití, které lze pro zajištění potřeb obce a jejich obyvatel předpokládat a obsahují přiměřené prostorové regulativy odpovídající stavu v území, podmínkám v sídle i v dané lokalitě.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné. Předmětná plocha je vymezena na křižovatce ulic Školní a Kladenská, obě ulice splňují základní běžné parametry místních komunikací (šířka ulice Kladenská cca 9 m, šířka ulice Školní je proměnlivá 8-10 m), přičemž Školní ulice historicky slouží jako místní sběrná komunikace. Velikost pozemku v ploše OV a s ní limitovaná kapacita jeho využití, nezakládají na neúměrné přetížení přilehlých komunikací vyvolané související

dopravou. Návrh dopravního řešení včetně zajištění potřeb parkování, posouzení bezpečnosti a splnění příslušných předpisů bude předmětem přípravy a povolování konkrétního záměru.

Vyhodnocení potřeby prokázání vymezení zastavitelných ploch se nevztahuje na zastavěné území. Na území města Černošice jsou v současné době z převážné části využity všechny pozemky ve vlastnictví města vymezené v ploše občanského vybavení OV, kromě jedné plochy, vymezené na pozemku parc. č. 4314/12, k.ú. Černošice, tato plocha se však nachází v jiné části města. Předmětný pozemek řešený změnou se nachází nedaleko základní školy, a jeho vymezení v ploše OV vytváří vhodné předpoklady například pro rozvoj školství a vzdělávání. Zařazení pozemku ve vlastnictví města do ploch pro občanské vybavení rovněž koresponduje s požadavkem ustanovení § 5 stavebního zákona, podle kterého jsou obce povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Podle zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Uvedená ustanovení ukládají obci mj. zajišťovat odpovídající úroveň služeb, zejména školství a vytvářet pro ně vhodné podmínky. Navrhovaná změna je v souladu s tímto principem, kdy po vyhodnocení stávajícího stavu obec přistoupila k vymezení pozemku do plochy občanského vybavení.

3) Zmatečnost schváleného Obsahu Změny č. 6A a rozpor s platným ÚP Černošice

Podatelé v této části namítají zmatečnost schváleného Obsahu změny a 6A a rozpor s platným ÚP Černošice. Namítají zmatečnost v rozporu ve schváleném znění Obsahu změny: *Prověřit změnu plochy bydlení na plochu občanského vybavení (původně zde byla plochy OV) z důvodu výstavby „Domu pro učitele“ - stavby ubytovacího zařízení (ul. Kladenská, parc. č. 2668/5, 6, k.ú. Černošice)*, kdy zmatečnost a nezákonnost schváleného obsahu Návrhu vyplývá z faktu, že do plochy OV umožňující jako jednu z možností přípustného využití umístění stavby pro přechodné ubytování uvažuje s umístěním stavby („Viladomu pro učitele“), která má všechny znaky trvalého bydlení. Po obsahové stránce není termín „viladům“ v české legislativě definován. V odborných materiálech typu ÚPD je však jednoznačně používán pro objekty trvalého bydlení. Návrh je tedy v přímém rozporu s platným ÚP Černošice (str. 46), který zahrnuje stavby pro bydlení mezi nepřipustná využití v ploch občanského vybavení „OV“. Z deklarovaného účelu stavby, pro níž je předmětná plocha vymezována („Viladům pro učitele“) je možno dovodit zřejmý cíl – vytvoření podmínek pro personální stabilizaci pedagogických profesí, je zřejmé, že cíle lze dosáhnout pouze poskytnutím trvalého, nebo alespoň dlouhodobého bydlení, to však není v ploše OV možné.

Druhým důvodem je studie „Viladům pro učitele“, která ve vymezené ploše řeší umístění třípodlažního objektu s deseti bytovými jednotkami. Po obsahové stránce není pojem „viladům“ v české legislativě definován, v odborných materiálech typu ÚPD je však jednoznačně používán pro objekty trvalého bydlení, jak dokladují uvedené příklady (...). Návrh je tedy v přímém rozporu s platným ÚP, který zahrnuje stavby pro bydlení mezi nepřipustná využití v plochách OV. Činnost projektanta Změny 6.A ÚP lze klasifikovat jako závažné porušení povinnosti Architekta ve smyslu § 3 odst. 1 Profesionálního a etického řádu České komory architektů (2023).

Námítka se zamítá.

Odůvodnění

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy občanského vybavení OV. Ubytování je uvedeno v přípustném využití plochy OV, využití plochy občanského vybavení odpovídá definici těchto ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, kde plochy občanského vybavení mj. zahrnují například ubytování.

Pojem „viladům“ v platném územním plánu není používán, ani definován. Jde o pojem subjektivní, užívaný převážně pro objekty k bydlení, pravděpodobně z důvodu potřeby vyjádření určitých znaků (obvykle objemnější stavba oproti rodinnému domu, se společnými prostory, určená pro užívání více osob nebo rodin). Nelze tvrdit, že stejný pojem nelze použít pro stavbu pro ubytování, která z povahy věci společné znaky se stavbami pro bydlení vykazuje. Stavby pro bydlení a stavby pro ubytování se odlišují účelem užívání (trvalé bydlení / přechodné ubytování) a některými technickými parametry. Oba druhy staveb mohou naplňovat subjektivní znaky „viladomu“.

Při prozkoumání podmínek v plochách OV a BR-1 je zřejmé, že stavby pro bydlení (ve smyslu stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, tj. rodinné domy nebo bytové domy) nejsou v plochách OV uvedeny jako nepřipustné z důvodu vzájemné kolize funkcí, ale z důvodu potřeby vyhrazení ploch občanského vybavení pouze pro účely ve prospěch veřejnosti. Tímto prospěchem mohou být i ubytovací kapacity v majetku obce, které nejsou určeny k trvalému bydlení (zde ani nemohou být a podmínky plochy OV je proti převedení na trvalé bydlení „chrání“), ale formou ubytování mohou operativně zajišťovat aktuálně potřebný, například i nepředvídatelný účel, což by byty k trvalému bydlení nemohly splňovat. Z uvedeného vyplývá, že blízkost pojmů bydlení/ubytování/viladům a zároveň přípustnost ubytování a nepřipustnost staveb pro bydlení v plochách OV není nastaveno zmatečně, chybně nebo ve vzájemném rozporu.

Soulad záměru s územním plánem je posuzován při jeho povolování, umístování. Účel stavby je definován v projektu stavby, respektive v dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Podle přílohy vyhlášky č. 499/2006 Sb., o

dokumentaci staveb, je účel stavby stanoven v Průvodní zprávě v části A.1 - Identifikační údaje, v Souhrnné technické zprávě, v odstavci B.2.1. b). Účel užívání stavby je určován při povolení stavby a potvrzen její kolaudací. Projektant odpovídá za správnost, úplnost a celistvost díla a za soulad s právními předpisy. Stavební úřad při kolaudaci provede ověření, zda příslušná stavba splňuje požadavky pro ten konkrétní účel užívání, pro který byla povolena. Podle ustanovení § 126 odst. 1 stavebního zákona lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

Zpracovatel změny územního plánu v souladu s jejím zadáním, v souladu se stavebním zákonem a s prováděcími předpisy vyhotovil dokumentaci změny územního plánu s předepsanými náležitostmi. Studie stavby „Viladomu pro učitele“ byla zhotovena na žádost města Černošice jiným zpracovatelem, je samostatnou prací, za kterou zpracovatel změny územního plánu nezodpovídá.

Z výše uvedených důvodů schválený Obsah změny č. 6A ÚP Černošice ani Návrh změny č.6A ÚP Černošice nejsou zmatečné a v rozporu s platným ÚP Černošice.

K.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání Změny č. 6A ÚP Černošice byly uplatněny následující připomínky:

č.	Název DOSS / organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
Sousední obce:				
1	Město Dobříšovice		nevyjádřili se	
2	Obec Všenory		nevyjádřili se	
3	Obec Třebotov		nevyjádřili se	
4	Obec Jíloviště		nevyjádřili se	
5	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 57/2077, 128 000 Praha 2		Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
6	Obec Kosoř		nevyjádřili se	
7	Obec Vonoklasy		nevyjádřili se	
Ostatní připomínky:				
1	GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 460 01 Ústí nad Labem	98951/2023 ze dne 7.6.2023	Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
2	ČEZ Distribuce, a.s., Guldnerova 2577/19, Plzeň	1134361569, 19.6.2023	Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.

L. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
č. parc.	číslo parcelní
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
k.ú.	katastrální území
obyv.	obyvatel
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)
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
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
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. 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, 5 a 6 (1. 9. 2023)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané 19. 12. 2011

Aktualizace č. 1 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 27. 7. 2015

Aktualizace č. 2 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 4. 2018

Aktualizace č. 6 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 12. 9. 2022

Aktualizace č. 7 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 30. 5. 2022

Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 6. 2023

Aktualizace č. 11 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 6. 2023

Aktualizace č. 10 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 18. 9. 2023

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. 3B ÚP Černošice (Ing. arch. Veronika Šindlerová, vydaná 20. 4. 2023)

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

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice, stav vektorových dat 2022

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Změna č. 6A ÚP Černošice

Internetové publikace

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z ww.uur.cz/default.asp?ID=2571)

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 6A ÚP ČERNOŠICE

Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 6A ÚP Černošice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu s vyznačením provedených změn, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

Výkres č. 4.1 – Koordinační výkres

1:5 000

Poučení:

Proti Změně č. 6A Územního plánu Černošice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Mgr. Filip Kořínek
starosta města Černošice