

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOŠICE

07 / 2010

Územní plán Černošice byl zpracován s finanční spoluúčastí Evropské unie a Evropského fondu pro regionální rozvoj.

Údaje o projektu:

IOP - Integrovaný operační program

Prioritní osa 5 - Národní podpora územního rozvoje

Oblast intervence 5.3.b) - Modernizace a rozvoj systémů tvorby územních politik

Název projektu: Územní plán Černošice

Číslo projektu: CZ.1.06/5.3.00/05.06045

Zhotovitel:

UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o. (dále jen UAS, s.r.o.), sídlem v Praze 4, 140 00 Zelený Pruh 1090, zastoupená: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti

IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695

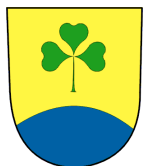
zapsaná: dne 5.2.1999 KOS v Praze, oddíl C, vložka 65432

Tel./fax: 241 440 637, tel.: 241 440 885, 603 436098, 603 475812

E- mail: jaromir.myska@atelieruas.cz, radka.myskova@atelieruas.cz,

Ing. arch. Jaromír Myška – autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 02788,

zodpovědný projektant, urbanistická koncepce, koordinace.



Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel: 251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Územní plán Černošice

vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo Města Černošice
datum vydání:	
číslo usnesení:	
datum nabytí účinnosti:	
jméno a funkce:	starosta Mgr. Aleš Rádl
podpis:	otisk úředního razítka:
pořizovatel:	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Vladimír Voldřich
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:
projektant:	Ing. arch. Jaromír Myška, ČKA 02 788, UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o. 140 00 Zelený Pruh 1090, 140 00 Praha 4
podpis:	otisk úředního razítka:



Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel: 251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Opatření obecné povahy č. .../2010, kterým se vydává Územní plán Černošice

Zastupitelstvo města Černošice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva města č. ze dne Územní plán Černošice.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu sídelního útvaru Černošice schváleného 24.1.1996 včetně všech schválených nebo vydaných nebo projednávaných změn, obecně závazné vyhlášky č. 8/2003, obecně závazné vyhlášky č. 11/2003, obecně závazné vyhlášky č. 2/2005, obecně závazné vyhlášky č. 7/2006, opatření obecné povahy č. 1/2009 a opatření obecné povahy č. 2/2009, kterými byla vymezena závazná část Územního plánu sídelního útvaru Černošice.

I. Textová část územního plánu Černošice

Obsah textové části územního plánu Černošice

a)	vymezení zastavěného území	5
b)	koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
c)	urbanistická koncepte, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
1.	HORNÍ ČERNOŠICE	8
2.	DOLNÍ MOKROPSY	8
3.	STARÁ A NOVÁ VRÁŽ	9
4.	ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	9
d)	koncepte veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování	10
1.	ŠKOLSTVÍ	10
2.	KULTURA	11
3.	ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE	11
4.	OBCHOD A SLUŽBY	12
5.	DOPRAVA	12
6.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	13
7.	INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM, CIVILNÍ OCHRANA	14
8.	SPORT A REKREACE	15

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.....	15
1.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	16
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	16
1.	VŠECHNY FUNKČNÍ PLOCHY	18
2.	BR-1: PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	20
3.	BR-1/Z: PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100	21
4.	BR-2: PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH, S MOŽNOSTÍ SITUOVÁNÍ DROBNÝCH PROVOZOVEN ZÁKLADNÍ VYBAVENOSTI A SLUŽEB.....	22
5.	BR-2/Z: PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q 100	23
6.	BR-3: PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH, REGULACE ZÁSTAVBY STANOVENA PRO KONKRÉTNÍ LOKALITY	23
a)	<i>Lokalita Na Vysoké:</i>	24
b)	<i>Lokalita Werichova:</i>	24
c)	<i>Lokalita Na Koutech – východ:</i>	25
d)	<i>Lokalita Javorová:</i>	26
e)	<i>Lokalita V Lavičkách:</i>	26
f)	<i>Lokalita Akátová:</i>	27
g)	<i>Lokalita Vápenice:</i>	27
h)	<i>Lokalita Slunečná:</i>	28
7.	BR-4: PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH, REGULACE ZÁSTAVBY DLE PODMÍNEK OCHRANY CHKO.....	29
8.	BR-5: PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH, REGULACE STANOVENA PRO KONKRÉTNÍ LOKALITU	31
9.	BS: PLOCHY BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH, S MOŽNOSTÍ SITUOVÁNÍ DROBNÝCH PROVOZOVEN ZÁKLADNÍ VYBAVENOSTI A SLUŽEB.....	31
10.	IR: PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI, PŘEVÁŽNĚ MIMO ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100.....	33
11.	IR/Z: PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI, PŘEVÁŽNĚ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100	33
12.	OV: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	34
13.	OV/Z: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA, PŘEVÁŽNĚ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	35
14.	OH: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY A CÍRKEVNÍ STAVBY.....	35
15.	OS-1: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU A REKREACE, S PŘÍPUSTNÝM UMÍSTĚNÍM STAVEB A TERÉNNÍCH ÚPRAV.....	36
16.	OS-2: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU A REKREACE, BEZ MOŽNOSTI UMÍSTĚNÍ STAVEB A TERÉNNÍCH ÚPRAV	36
17.	OS-3: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU A REKREACE, REGULACE ZÁSTAVBY STANOVENA PRO KONKRÉTNÍ LOKALITY	37
a)	<i>Lokalita Na Vysoké:</i>	37
b)	<i>Lokalita Na Koutech – východ:</i>	37
c)	<i>Lokalita V Lavičkách:</i>	37
d)	<i>Lokalita Slunečná:</i>	37
18.	OS-/Z: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU A REKREACE, PŘEVÁŽNĚ V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	38
19.	SM: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ, CENTRÁLNÍ PROSTORY.....	38
20.	SM-1: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ, SMÍŠENÁ ZÓNA CENTRUM ČERNOŠICE KARLŠTEJNSKÁ.....	39
21.	SM-2/Z: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ, SMÍŠENÁ ZÓNA ČERNOŠICE SEVER.....	40
22.	SM-3: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ, SMÍŠENÁ ZÓNA CENTRUM VRÁŽ.....	40
23.	SM-4, SM-4/Z: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ, SMÍŠENÁ ZÓNA CENTRUM MOKROPSY, VNĚ A V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	41

24.	SM-5: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ, SMÍŠENÁ ZÓNA U KONÍČKŮ.....	41
25.	DS: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ, KOMUNIKAČNÍ PROSTORY.....	42
26.	DP-1: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – OSTATNÍ, VOZIDLA DO 3,5 TUNY.....	43
27.	DP-2: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - CENTRUM.....	43
28.	DP-2/Z: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – OSTATNÍ, VOZIDLA BEZ OMEZENÍ VÁHY, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	43
29.	DZ-1: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ.....	43
30.	DZ-2: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ, REZERVA PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO KORIDORU.....	44
31.	TI: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.....	44
32.	TI/Z: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	44
33.	TO: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	44
34.	TO/Z: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	45
35.	VN/Z: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL, V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ Q100.....	45
36.	VP: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ MIMO ÚSES.....	45
37.	ZH: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRADNICTVÍ.....	46
38.	ZS: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – PLOCHY ZAHRAD A SADŮ.....	46
39.	LR-1: PLOCHY LESNÍ.....	46
40.	LR-2: PLOCHY LESNÍ, S MOŽNOSTÍ STAVEB LESNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ.....	46
41.	ZN-1: PLOCHY PŘÍRODNÍ – ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ, DŘEVINY ROSTOUCÍ MIMO LESNÍ POZEMKY.....	47
42.	ZN-2: PLOCHY PŘÍRODNÍ – LOUKY A PASTVINY.....	47
43.	PP: PLOCHY PŘÍRODNÍ – PARKOVÉ PLOCHY.....	47
44.	ÚS-1: PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY – ÚSES, NADREGIONÁLNÍ BIODORIDORY.....	47
45.	ÚS-2: PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY – ÚSES, NADREGIONÁLNÍ BIODORIDORY V MÍSTĚ VODNÍHO TOKU.....	48
46.	ÚS-3: PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY – ÚSES, REGIONÁLNÍ BIOCENTRA.....	48
47.	ÚS-4: PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY – ÚSES, LOKÁLNÍ BIOCENTRA.....	49
48.	ÚS-5: PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY – ÚSES, LOKÁLNÍ BIOCENTRA V MÍSTĚ VODNÍHO TOKU.....	49
49.	ÚS-6: PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY – ÚSES, LOKÁLNÍ BIODORIDORY.....	49
g)	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	50
h)	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	52
i)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	54

a) vymezení zastavěného území

Město Černošice se rozkládá na jediném katastru. Řešené území je totožné s tímto katastrálním územím. Rozloha tohoto území je cca 906 ha. Stávající počet obyvatel v době zpracování územního plánu je cca 6012, cílový stav viz text níže. Rozdělení na urbanistické obvody: I. Radotínská, II. Horní Černošice, III. Velké Mýto, IV. Hájek, V. Ostrov, VI. Dolní Mokropsy, VII. Lada, VIII. Nová Vráž, IX. Stará Vráž, X. Na Pískách. V mapách 1:5000: Beroun 1-7, 1-8, 1-9, 0-7, 0-8, 0-9, Praha 9-7.

Hranice zastavěného území byla vymezena k 01.07.2010 v průběhu zpracovávání tohoto územního plánu. Zohledňuje rozsah řešeného území katastru Černošice se stávajícími nebo rozestavěnými stavbami evidovanými

v katastru nemovitostí k uvedenému datu. Zastavěné území bylo vymezeno k výše uvedenému datu podle ustanovení § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Při vymezení zastavěného území se vycházelo z pojmů uvedených v § 2 stavebního zákona. Hranice zastavěného území je graficky vyznačena ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

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

Koncepci dalšího rozvoje území je třeba zaměřit z důvodu vyváženosti všech funkcí a potřeb na jiné oblasti, než na rozšiřování ploch pro bydlení. V případě bydlení by měly být s ohledem na velikost katastru a jeho stávající rozsáhlé zastavění pouze naplněny plochy připravené a stanovené předchozím územním plánem a regulačními plány. Nové plochy pro bydlení nebudou uvažovány, v zastavěném území sídla by nebyly již polohou ani rozlohou vhodné další plochy pro situování nebo rozšiřování potřebné veřejné infrastruktury k uspokojení tímto nárůstem bydlení vyvolaných potřeb.

S ohledem na dnešní neuspokojivý stav a v minulosti klesající množství přírodních ploch je třeba uvažovat jejich rozšíření. V severní a západní části katastru bude posílen pás volné nezastavěné přírody o navrhované dřevinné porosty rostoucí mimo les nebo o lesní porosty v oblasti zvané Staňkovka, dřevinné či lesní prostory je navrženo uvažovat i na kontaktu se zástavbou v západní části katastru tak, aby tento pás přírody s převážně dřevinnými porosty procházející mezi Černošicemi a Vonoklasy byl kompaktnější a širší. Jeho výběžky by měly pronikat do zástavby Černošic, ke které by se měl pás přírodních ploch ve výhledu rozšířit, přiblížit a přimykát, jak tomu je v oblasti Horních Černošic. V souvislosti s tím je ale třeba i chránit půdní vrstvy a hledat alternativní nezemědělské využití stávajících polností při zachování úrodných půdních vrstev.

Je třeba zajistit průchodnost území v místech, kde průchodnost není nebo je průchodnost ovlivněna dopravními bariérami. V zástavbě je území relativně průchodné po veřejných cestách a veřejných komunikacích, jejichž významné osy tvoří a nadále budou tvořit hlavní komunikace Radotínská – Vrážská – Dobřichovická, dnes málo způsobilá k pohybu pěších a cyklistů pro své velké zatížení automobilovým provozem, dále osa tvořená komunikacemi Komenského – Dr. Janského, nebo osa Riegerova – Střední; příčný pohyb územím katastru Černošic je umožněn po komunikaci z Vonoklas - K Dubu – Slunečná – Topolská, s navrženým pokračováním přes Berounku na Lipence, a dále souběžnou ulicí Husova – Mokropeská.

Vlastnosti zastavěného území zásadně ovlivňuje dráha a komunikace II/115, jejichž negativní vlivy na okolí je nutno všemi možnými způsoby co nejvíce eliminovat.

Vzájemnou průchodnost západní a východní části území zcela zásadně ovlivňuje tranzitní železniční koridor - železniční dráha Praha - Plzeň, položená převážně v niveletě okolního terénu, takže její úrovnový přechod nebo přejezd je vzhledem k velké rychlosti některých projíždějících souprav a jejich četnosti obzvláště rizikový. Nutno usilovat o to, aby železnice byla v takové urbanistické i technické poloze, aby nebyla tak rozsáhlou bariérou, nebyla zdrojem hluku a rizika střetu s ostatními druhy dopravy, a přitom zajišťovala v Poberouni kvalitní místní meziměstskou hromadnou dopravu.

Komunikaci II/115 procházející středem obytného území a zatěžující okolí průjezdnou dopravou bude nutno a je navrženo z obdobných negativních hygienických a bezpečnostních dopadů motorové dopravy přeložit do tunelové trasy, tento záměr je novým územním plánem potvrzen, a tak tato komunikace do výhledu přestane být problémovým prvkem v území. Trasa této komunikace bude v řešeném území navazovat na její úseky navrhované územně plánovací dokumentací v hlavním městě Praze (obchvat Radotína). Trasu v katastru Černošice bude nutno podrobněji prověřit a eliminovat její případné negativní dopady na chráněné území Český kras.

Koncepčním prvkem umožňujícím plnohodnotné užívání řešeného území je navržení pěší, případně cyklistické průchodnosti a veřejného pásu zeleně podél Berounky v plném rozsahu. V současnosti to s ohledem na vlastnictví pozemků přilehlých v části území až k vodoteči a s ohledem na průběh koryta toku není plně umožněno, což je závadou, kterou však je třeba odstranit majetkoprávně i technicky.

Jako významnou bariéru je nutno vnímat i vodoteč. Propojení levého a pravého břehu je v současnosti pouze omezené, dvěma pěšími a současně cyklistickými trasami, což je na délku prostoru města málo. Navrhuje se propojení obou břehů pro pěší pohyb do budoucna více lávkami.

Ve vlastním řešeném území je pak třeba s ohledem na celkovou koncepci sídla potvrdit vznik a rozvoj místních center a kapacitně postačujících ploch pro situování veřejné vybavenosti ve vztahu k počtu obyvatel stávajícího sídla ve výhledovém výsledném stavu včetně spádové oblasti, včetně dostatečných ploch pro parkování osobních vozidel návštěvníků této vybavenosti.

V řešeném území je třeba sledovat vznik nových pracovních příležitostí pro větší vyváženost vztahu bydliště – pracoviště a snížení pohybů za prací mimo katastr.

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

Město Černošice, obec s rozšířenou působností, je nutno chápat jako součást pražského regionu se silnými vazbami na sousední obec Prahu. Zároveň je Město Černošice součástí mikroregionu Karlštejsko. Město Černošice je zároveň spádovou obcí pro některé okolní obce, které využívají její veřejnou infrastrukturu a zejména možnost přestupu na vlak. Černošice jsou také vyhledávanou destinací pro krátkodobou turistiku všeho druhu a lokalitou využívanou pro rodinnou rekreaci. Velká část aktivně činných obyvatel dojíždí za prací do sousední Prahy. Tato koncepce se nebude výrazně měnit. Bude nadále zachována a zkvalitňována převažující funkce sídla rezidenčního bydlení.

Urbanistickými východisky jsou: výrazná krajinná konfigurace na jihovýchodních svazích údolí Berounky s návětrnou polohou vzhledem k pražské aglomeraci, blízkost města Prahy, dobrá dostupnost železnicí i automobilovou dopravou, charakter rezidenčního zahradního města, město i okolní příroda vhodná k rekreaci, kvalitní zástavba, řeka Berounka a lesní masívy vystupující nad městem jakožto významný fenomén místa.

Pozitivní vliv na rozvoj území má vhodná poloha v oblasti, dobré přírodní podmínky, rezidenční charakter sídla, kvalitní obytné prostředí. Naopak 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 ani trendům budoucího rozvoje. Negativní je i stávající zástavba až ke břehu řeky v záplavových oblastech. Územní plán navrhuje odstranění nebo alespoň zmírnění těchto negativ formou stanovených regulativ funkčních ploch.

Rozvoj Černošic bude proto vycházet z pozitivních hodnot, které město má, bude je zachovávat, rozvíjet a vhodně doplňovat. Bude profilovat město tak, aby si podrželo svou životaschopnost a umožnilo vyvážený rozvoj všem složkám tak, aby bylo ve výhledovém stavu zajištěno co nejkvalitnější užívání sídla. Jedná se především o rozvoj funkcí veřejné infrastruktury - školství, kultury, zdravotnictví, tělovýchovy, a komerčních aktivit, zejména obchodu, o přestavbu a novou výstavbu v oblasti dopravy, a v neposlední řadě o rozšíření ploch přírodních – zejména všech druhů funkčních ploch se zelení, kde je zástavba vyloučena nebo omezena. V oblastech podél břehu řeky se nepředpokládá žádná nová výstavba nebo zhodnocení stávajících staveb.

Město nemělo vývoj obvyklý u jiných historicky vzniklých českých měst. Nevzniklo z jednoho krystalizačního jádra, situovaného u významného svébytného prvku zaručujícího výjimečné podmínky pro obranu před nepřáteli i před přírodními živly, nebo jako správně těžště okolního prostoru, apod. Nemá klasický jeden centrální prostor v pokud možno rovinném terénu na křížení významných cest, klasické náměstí s radnicí, kostelem, tržištěm, kašnou. Navrhuje se proto takový prostor vytvořit novou výstavbou a přestavbou ve smíšené ploše v místě centra Karlštejská, v souvislosti s výstavbou nové radnice a dopravního uzlu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní příznivý charakter zástavby jako zahradního příměstského sídla výjimečné kvality a malebnosti nejstarších oblastí. Návrh omezuje vnést do současného systému zástavby rušivé nebo nové odlišné prvky. V celkovém pojetí se navrhuje doplnit stávající funkční strukturu sídla, aby byla komplexní a sídlo soběstačné. Tam, kde to technické podmínky dovolí, se navrhuje založit systém páteřních parkových cest v zástavbě s výsadbou alejí, z nichž nejvýznamnější by mohla vzniknout na místě současné trasy II/115 po jejím odklonu.

Základní principy návrhu pro rozvoj města jsou tyto:

- zachovat a podpořit zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou
- charakter zástavby regulovat funkčním a prostorovým uspořádáním – zejména doplněním chybějící veřejné vybavenosti, výškou zástavby, velikostí parcel a stavebních objemů, a tím přispět k udržení morfologické čitelnosti historicky vzniklých celků a sounáležitosti výstavby
- regulovat vhodně vznik podnikatelských provozoven, nejen plánovaným budováním lokálních center, ale umožněním drobné malovýroby a služeb v místech přirozených těžisek výstavby a dopravních os, zejména pak také v třech základních centrech vybavenosti
- vymezením a vybavením ploch sledovat rozvoj školství v kapacitách pro výsledný počet obyvatel
- vymezením a vybavením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla
- umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení hybnosti za prací
- veškerou infrastrukturu navrhovat s ohledem na residenční charakter sídla tak, aby plně uspokojovala jeho potřeby a současně byly omezeny škodlivé vlivy na životní prostředí
- zástavbou nových ploch doplnit urbanistickou strukturu obce při zachování či respektování původní prostorové regulace
- novou organizací dopravy sledovat omezení negativních vlivů zejména průjezdné dopravy na funkci sídla a životní prostředí
- doplněním technické infrastruktury zajistit zásobování pitnou vodou, odkanalizování všech lokalit katastru, vytápění čistými palivy

- parkovými úpravami a veřejnými prostory v nové zástavbě doplnit charakter Černošic jako zahradního města
- zvýšením rozsahu přírodních ploch s dřevinnou zelení a jejich údržbou eliminovat přetížení dnešních ploch vzniklé v důsledku dosavadní nedávné rozsáhlé obytné výstavby města a návštěvností prostoru pražskými rekreaty

Zastavitelné plochy v katastru v zásadě nebudou oproti předchozímu územnímu plánu rozšiřovány, může se jednat pouze o upřesnění hranic a rozloh dosavadních zastavitelných ploch nebo o upřesnění a výhodnější situování funkčních ploch. S plochami přestavby se uvažuje v centrech Karlštejnská a Mokropsy. Systém ploch zeleně se orientuje především po obvodu zastavitelných ploch, uvnitř sídla jsou zachovány nebo navrhovány zejména parkově upravené plochy zeleně.

1. Horní Černošice

Musí zůstat nejreprezentativnější částí města, navíc posílenou situováním sídla správních orgánů, dobrým komunikačním spojením na Prahu (nádraží, vedení komunikace II/115) i umístěním většiny veřejného vybavení a komerčních aktivit obce (hotel, penzion, sportovní hala, obchody, pošta, apod.).

Tato část s původní zástavbou je v zásadě stabilizovaná a nenavrhuje se zde již větší stavební rozvoj.

Místem dalšího rozvoje této oblasti je jednak území mezi ulicemi Radotínskou a tratí, jednak prostor centra mezi ulicemi Karlštejnská a Poštovní.

V území mezi ulicemi Radotínskou a tratí budou situovány plochy pro potřebné zvýšení podílu pracovních příležitostí v sídle, dále bude situována chybějící obchodní vybavenost sídla (potravinářského i nepotravinářského sortimentu), případně poliklinika, právě v urbanisticky a dopravně vhodné blízkosti budoucího dopravního uzlu s přeložkou II/115, dále také situováno nezbytné technické zázemí tunelového úseku přeložky a záchytné dopravní plochy. Řešení těchto prostorů bude muset být citlivé s ohledem na blízkost vodárenského zdroje a vodárny. Plochy v inundaci Q 100 bude nutno řešit protipovodňovými opatřeními a (nebo) navýšením terénní nivelety.

Na ploše okolo ČOV, kde není možno z důvodů inundace i z důvodů krajinných uvažovat výstavbu nadzemních objektů, počítá návrh s realizací parkovacích ploch a s výsadbou zeleně včetně rekultivace celého území. Betonárka je navržena k vymístění mimo území katastru.

Prostor mezi ulicemi Karlštejnskou a Poštovní bude územím smíšeným centrálním s důstojným situováním administrativně správního vedení sídla, s významným veřejným prostorem (náměstím), s přestupním terminálem osobní hromadné dopravy autobusové a železniční včetně záchytného parkoviště pro osobní automobily, se situováním dalších služeb pro obyvatelstvo (nová pošta, zdravotní zařízení, apod.), a s dostatečně dimenzovanými (dnes nedostatečnými a nevyhovujícími) parkovacími plochami pro uvedené funkce.

Celá část Horních Černošic zůstane oblastí s rázovitým charakterem zástavby, s místně dominantními významnými stavbami kostela a školy, a nesmí zde proto již docházet k výstavbě a zásahům, které by poškozovaly charakter a ducha dochovaného prostředí.

Vliv silniční dopravy na sídlo bude omezen tunelovým obchvatem komunikace II/115 vedeným tak, že průjezdná doprava zasáhne jen severovýchodní okraj sídla v místech, kde se navrhuje situovat převážně nebytové funkce. Vzhledem k tomu, že územní plán hlavního města Prahy navrhuje obchvat Radotína, bude komunikace II/115 umožňovat ve výhledu rychlé dosažení nadřazeného komunikačního skeletu hlavního města Prahy, ale tím také bude zvýšena její atraktivita, tudíž její tunelová přeložka mimo vnitřní zástavbu Černošic je nezbytná.

V souvislosti s přestavbou železniční tratě budou provedeny zásahy do komunikačního systému, které zajistí bezpečnost při křížení dopravních staveb, a současnělepší automobilové, cyklistické i pěší propojení mezi částmi území oddělenými touto bariérou. Při přestavbě železnice budou vybudována protihluková opatření eliminující pronikání hluku do hygienicky chráněných funkcí.

2. Dolní Mokropsy

Část města ohraničená řekou Berouňkou a zvedající se směrem na část sídla Vráž zůstane územím s částečně zachovanou vesnickou zástavbou původně samostatné obce s železniční zastávkou Černošice - Mokropsy. Dopravně bude napojena místními komunikacemi na okolní části města.

Území má rezervní plochy pro individuální i komerční výstavbu. Území je však z části v inundaci Q 100, a to platí i pro stávající zástavbu. Přestavba a nová výstavba se bude proto řídit s ohledem na tuto skutečnost platnými právními předpisy.

V inundačním území budou zastavěny jen pozemky v souvislé zástavbě trvalého bydlení, a to za splnění obecných podmínek pro záplavová území. Stavby pro rodinnou rekreaci se nedoporučují k dalšímu rozvoji. Město bude usilovat alespoň některé plochy s rekreační stavby vykoupit, zvláště tam, kde je možnost otevřít přístup ke břehům Berouňky, a tím rozšířit volné pozemky vhodné k situování přírodních, rekreačních, případně sportovně rekreačních ploch pro veřejnost s omezeným situováním staveb.

Z území Černošic je právě zde převážně v záplavových územích největší množství objektů pro rodinnou rekreaci (historických chatových osad), které zde územní plán strpí bez možnosti plošného rozšiřování této funkce, bez možnosti jejich zvětšování nebo zhodnocování či přestavby na trvalé bydlení.

Nejvýznamnějším zásahem v této oblasti bude přestavba centra Mokropsy (smíšená centrální část), která by měla nabídnout místní vybavenost zejména obchodní, ale i bydlení. Při přestavbě je třeba zachovat charakter, měřítko, urbanistickou stopu, původního venkovského sídla. Dvůr technických služeb je z obytného prostoru navrženo vymístit do vhodnějšího prostoru katastru sídla a v tomto místě situovat chybějící veřejnou vybavenost (mateřské školství), zajišťující dostatečnou kapacitu po dobudování sídla, ale i vzhledem k tomu, že se navrhuje stávající málo kapacitní mateřskou školu situovanou ve vile při ulici Topolská vymístit a do objektu vrátit funkci bydlení.

V oblasti Vápenice je navrženo umístit další novou mateřskou školu pro pokrytí deficitu této funkce.

V části Mokropsy se nachází základní škola sloužící většině dětí z Černošic, u které se navrhuje její dostavba za účelem pokrytí kvalitní školní péče pro výhledový stav zástavby celého sídla. Je poměrně vhodně umístěna relativně v těžišti zástavby sídla Černošice, a tedy i stejnoměrně rozložené docházky, a okolní nezastavěné plochy musí být rezervovány pro její potřebný rozvoj včetně vhodné sportovní a kulturní činnosti.

U zastávky Mokropsy je navrženo situovat záchytné parkoviště a služby pro užívání tohoto přestupního terminálu. Pro využití zastávky se předpokládá vybudování lávky (lávek) propojující toto území s územím na pravém břehu Berounky.

Převážně obytná území západně a východně od trati se navrhuje propojit bezkolizně a ochránit před hlukem z provozu železnice v rámci přestavby trati.

3. Stará a Nová Vráž

Městská část Vráž, charakterizována poměrně souvislou zástavbou rodinnými domy, jasnou a přehlednou parcelací bez urbanistického vtupu a významnějších orientačních záchytných bodů, bude dostavěna převážně zástavbou izolovanými rodinnými domy v plochách k tomu již dříve stanovených.

Bude dobudováno centrum Vráž, poskytující této oblasti obchod a služby i některé další funkce.

Plochy polí na Vráži mimo území dosud určené k zastavění se ponechávají jako přírodní plochy s možností využití pro sportovní a rekreační aktivity. Jedná se o poměrně celistvé území, navazující na chráněnou oblast Českého krasu, které jediné v katastru dosud odolalo rozšiřování zástavby a musí do výhledu alespoň částečně kompenzovat negativní vliv zátěže od rozšířené zástavby na okolní přírodu a krajinu.

Převážná část oblasti Vráže je navržena jako oblast s čistým bydlením. Pozemky okolo komunikace Vrážská a Dobřichovická jsou navrženy jako oblast s bydlením, službami a drobnou malovýrobou. Centrum Vráž zůstane využito k činnosti typu obchody, administrativa, kultura, veřejné stravování, ubytování apod.

V západní okrajové pohledově poměrně kryté a zcela mimo zátopové území situované (a dnes zastavěné) ploše se navrhuje situovat (přesunout) technické zázemí města, rezervu pro vodojem, prostory pro hasiče a pro zabezpečení civilní obrany včetně shromažďovacích ploch.

Plocha u ulice Husovy se uvažuje nadále pro situování školské vybavenosti, předpokládá se situování mateřské školy.

V oblasti Mokropsy a Vráže lze nalézt oblasti zastavěné velkým množstvím staveb pro rodinnou rekreaci (dále též „chaty“). Vzniklo zde svérázné, místy až bizarní osídlení. Charakter tohoto osídlení dotváří celkovou atmosféru sídla. Často se ovšem jedná o zástavbu umístěnou na atraktivních nebo přírodně a krajinně cenných plochách, kde dochází k jejich znehodnocení, a dále s sebou nese tento druh výstavby řadu problémů technického rázu, zejména negativní dopad na životní prostředí, neboť není vybavena infrastrukturou, která by současnou zátěž alespoň částečně eliminovala, chybí zde také dopravní komunikační vybavení. Jinde je tato výstavba situována v inundaci se všemi negativními dopady (odplavení, vyplavení žump).

Tyto oblasti by měly zejména v blízkosti řeky a v inundaci výhledově ustupovat ve prospěch vodoteč doprovázejících přírodních ploch. Navrhuje se prozatím z hlediska rozvoje území je ponechat ve stávajícím stavu výlučně pouze s možností údržby. Výstavba nových chat se tímto územním plánem vylučuje. Ve stávajících chatových oblastech, zejména tam, kde je předpoklad jejich setrvání, je potřeba alespoň částečně řešit potřebnou infrastrukturu (voda, odpady, energie). V krajinně významných místech (břehy Berounky, skály), kde chaty zaniknou (povodně, požár), náhradní výstavba nebude povolována.

4. Životní prostředí

Z hlediska širších vztahů přírodních a krajinných daností se řešené území nachází mezi dvěma významnými rozsáhlými prostory, a to mezi územím chráněné krajinné oblasti Český kras a masívem pohoří Brdy. V prostoru sevřeném těmito útvary vytvořila vodoteč Berounka poměrně hluboké nivní údolí s několika terasami a korytem.

Návrh zeleně respektuje rozložení ploch stávajícího systému zeleně, který rozšiřuje a zvyšuje krajinný potenciál a přírodní hodnoty území, současně zvyšuje rekreační potenciál sídla pro krátkodobou rekreaci a pobyt v přírodě včetně venkovních sportovních aktivit. Návrh zeleně je převážně na úkor zemědělského využití krajiny, které však do budoucna případně neomezuje například znehodnocením vrstvy orné půdy (na plochách polností navrhovaných louky, pobytové louky, apod.). V návrhu jsou respektovány současné fenomény veškeré vzrostlé

zeleně, mezi něž se řadí veškeré porosty lesní zeleně, vzrostlé porosty mimo PUPFL, stromy v liniích jednořadých stromořadí podél obou břehů řeky, dřevinné keřové porosty, louky, ZPF ležící ladem, ruderální porosty, apod.

Návrh počítá zejména se všemi formami zeleně v nezastavěném území určeném k zástavbě. V zastavitelných plochách vzhledem k charakteru zástavby (izolované rodinné domy v zahradách) větší plochy neuvažuje, pouze předpokládá ozelenit drobné parkové či zbytkové plochy parcelace, výsadbu stromořadí v uličních prostorech, apod.

Z hlediska koncepce založení místního systému zeleně je navrženo nově situovat zejména pobytové květnaté louky, zeleň se dřevinným (stromovým, keřovým) patrem, lužní lesy, případně kombinaci pobytových luk a pastvin.

Pobytové louky mohou být doplněny prvky drobné architektury – lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši, skupinky prvků budou ale vždy vázány na křížení významnějších pěších nebo cyklistických cest.

Lužní les může být založen podél toku Berounky v rozšířeném pásu navrženém současně jako prvek ÚSES. Charakter zeleně: velmi řídký založený porost (vzdálenost kmenů 8 – 10 m) výhradně stromové patro (kvůli zachování průtoku víceletých vod). Druhové zastoupení dřevin: jasan ztepilý (50 – 70%), topol osika, vrba bílá, jehličnany (max. do 5%). Pro etapu výsadby vznikne bylinné patro lučního charakteru.

Kombinace pobytových luk a pastvin: severně od zástavby sídla Černošic lze uvažovat kombinaci pobytových luk a pastvin, která může být doplněna o síť jezdeckých stezek, tras cyklostezek vedených tak, aby nebyly s jezdeckými stezkami v souběhu ani nedošlo ke křížení.

Se zajištěním kvality životního prostředí, existencí uceleného systému zeleně a fungováním přírody souvisí i stanovení prvků územního systému ekologické stability a zabezpečení jeho funkčnosti v řešeném území i jeho okolí. V daném případě se jedná jednak o pás podél řeky Berounky, jednak o pás porostů svahů nad zástavbou.

U ploch územního systému ekologické stability spojitě vedených územím podél řeky Berounky je nutno zajistit úplnou funkčnost systému. U pásu porostů svahů Českého krasu nad zástavbou Černošic se rovněž nadregionální a regionální prvky střídají s lokálními, zde však převážně funkčními. ÚSES se doplňuje několika dalšími nově navrhovanými plochami, a v některých částech je oproti dosavadním materiálům upřesněn.

Hluk z železniční dopravy bude eliminován na hygienicky předepsané parametry při přestavbě železniční trati pro příměstskou hromadnou dopravu, kde se současně se zkvalitněním technických parametrů souprav budou realizovány protihlukové zábrany.

Hlukové zátěže z dopravy po komunikacích v obytných územích sídla budou eliminovány převedením průjezdné dopravy do tunelové trasy a vyloučením vjezdu nákladní dopravy do sídla (za výjimky pro autobusovou hromadnou dopravu, svoz odpadů, úklid města, technické služby, apod.). V souvislosti s tím je navrženo vymístění betonárny, která je v území zdrojem zvýšeného průjezdu nákladních automobilů, a tedy i hluku, exhalací a prašnosti.

Čistotu ovzduší je obecně možno hodnotit jako přijatelnou a nejsou proto vyjma již zmíněných opatření stanoveny žádné další zásadní podmínky.

Likvidace odpadů je v území omezena na likvidaci splaškových vod. Tuhé komunální odpady a tříděné odpady recyklovatelných surovin nejsou a nebudou na území shromažďovány, ukládány nebo zpracovávány či likvidovány, budou nadále odváženy mimo hranice katastru Černošice. Výjimku může tvořit likvidace bioodpadu, neboť s ohledem na stávající rodinnou zástavbu s rozsáhlými zahradami a plánované rozšíření přírodních ploch se předpokládá jeho nárůst. Zařízení pro likvidaci bioodpadů je navrženo situovat na části bývalé skládky odpadu Černošice. Při výstavbě tohoto zařízení (podstatně menšího rozsahu než byla původní skládka) musí dojít k rekultivaci dosud zanedbaných a neupravených ploch bývalé skládky.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

Pro dimenzování veřejné infrastruktury jsou uvažovány tyto počty obyvatel: současný stav 6200, výhled 7600, spádová oblast (pro některé druhy veřejné infrastruktury) cca 200 obyvatel.

1. Školství

Pro výhledový stav 7600 obyvatel je třeba uvažovat 274 míst v mateřských školách, t.j. při 20 místech ve třídě potřeba cca 14 tříd (oddělení). Z tohoto počtu je pokryto v současnosti cca 7 tříd, pokud se započte i MŠ Kvítek, nebo cca 8 tříd, pokud se započtou další soukromé anglické školy. U soukromých subjektů (v RD, apod.) však není záruka, že budou existovat, proto s nimi nelze kalkulovat, jsou rezervou či nadstavbou. Stávající MŠ Topolská ve vile bude zrušena.

V území se proto navrhuje kromě stávající MŠ Karlická situovat novou MŠ Vápenice, rekonstruovat na MŠ objekt na Vráži při ulici Husově a uvažovat novou MŠ Mokropsy na místě stávajícího technického dvora, navrženého k přemístění z obytné zóny. Dle počtu tříd v těchto objektech a počtu dětí lze potřebu vykrýt cca takto (počet tříd / kapacita / výměra pozemku cca): MŠ Karlická 4/80/0,66, MŠ Topolská: 0, MŠ Kvítek: nekalkulováno,

MŠ Vápenice: 3/60/0,37, MŠ Vráž: 3/60/0,55, MŠ Mokropsy 3/60/0,39. V případě potřeby je možno uvažovat dočasné navýšení počtu dětí na max. 25 ve třídě.

Pro zajištění potřebných kapacit je před zrušením MŠ Topolská třeba realizovat MŠ Vápenice a dle nárůstu a potřeb v čase i MŠ Vráž, t.j. minimálně 5 dalších tříd v MŠ. Pro zajištění potřeb pro výhledový stav je třeba uvažovat i MŠ V Mokropsy, přičemž není zcela nutné stanovit výstavbu v pořadí jmenovaných MŠ. Areály školek jsou rozmístěny po území s ohledem na rovnoměrné pokrytí docházkovými vzdálenostmi. Vývoj potřeb je třeba sledovat s ohledem na dobu výstavby či rekonstrukce budov, ale také s ohledem na populační chování obyvatel a postup bytové výstavby v čase (stárnoucí populace vyžaduje menší množství míst v MŠ).

Pro výhledový počet 7600 obyvatel je třeba umístit v základních školách cca 768 žáků. Stávající kapacitou škol je pokryta kapacita 710 žáků, je třeba ještě umístit dalších 58 žáků, t.j. cca 2 třídy, pokud by třídy měly mít optimálně 25 žáků. Pokud bude populační vlna mladších obyvatel rozložena do delšího časového období, není nutno počítat s efektem, že nejprve je škola přetížená, teprve posléze, v období dalších cca 20 let, postupně klesá počet žáků a vylepšuje se komfort tříd (například zakládají se z volných tříd specializované učebny, lze umístit speciální školu ve volné části budovy, apod.). Takovýto efekt přetížení, vznikající z rozsáhlé výstavby realizované v krátkém období, a osídlené převážně mladou populací, v Černošicích asi nebude hrozit. Pro případné větší přechodné nároky by bylo třeba počítat dnes již nedoporučovaných 30 žáků na třídu. V případě umístění více než 25 žáků do jedné třídy (pokud by rozměry tříd a hygienické podmínky to umožnily) by byl pokryt celkový počet 768 žáků ještě bez potřeby dalších tříd či dvojměnného vyučování.

Areály škol je nutno dovybavit chybějícími stavbami a venkovními plochami pro sport a tělesnou výuku. Areál základní školy Pod Školou je včetně rezervy cca 3 ha, což rámcově odpovídá potřebě pozemku pro tuto školu. Na pozemku rezervy by měly být umístěny stavby plánované tělocvičné haly 24 x 30 m a krytého bazénu 18 x 28 m, případně tělocvičny (min. 2 x 12/24 m) a venkovní sportovní plochy dle standardů pro školu takové velikosti. Krytou tělocvičnu by měla mít i škola v Horních Černošicích, alespoň výměry 12 x 18 m.

Základní umělecká škola v Černošicích, Střední 403, vyučuje hudební obor, výtvarný obor a taneční obor; má kapacitu 360 žáků, naplněno cca 319 míst, je zde tedy rezerva. Pro tato školní zařízení nejsou stanoveny ukazatele kapacit dle počtu obyvatel.

Gymnázium se pro výhledový počet obyvatel nenavrhuje. Gymnázium se v daném sídle neuvažuje.

2. Kultura

Vzhledem ke stávající a výhledové skladbě obyvatel lze očekávat rostoucí význam a potřebu kulturních zařízení v Černošicích. Půjde převážně o komerční provozy a zařízení související především s podnikatelskými aktivitami (sál hotelu Slánka a Kazín, nový sál centrum Vráž). Kulturní aktivita města by se měla orientovat na spojení s dostavbou školy, tato lokalita by se měla stát kulturním - vzdělávacím místem sídla. Zde by také měla být umístěna nová městská knihovna. Sály a kluby by měly být situovány rovněž v budoucí nové budově vedení města v centru Černošic.

Stavby pro kulturu by měly být nejlépe víceúčelové. Kulturní víceúčelová zařízení by pro výhledový počet obyvatel včetně spádové oblasti měla mít kapacitu cca 220 míst a 1400 m² podlahové plochy. Tím se nevyklučuje situovat jakékoliv další kulturní stavby. Město by mělo podporovat existenci stávajícího kina, účelné by bylo uvažovat o zřízení divadla malých forem.

3. Zdravotnictví a sociální péče

V Černošicích nejsou situovány nemocnice, polikliniky, sdružená ambulantní zařízení, ani léčebny. Tato zařízení jsou situována v sídlech většího počtu obyvatel a významu.

Pro výhledový počet 7600 obyvatel je třeba v některé centrální části města Černošice vymezit prostor pro sdružené zdravotní (ambulantní) zařízení o kapacitě: 5 praktických lékařů pro dospělé, 8 - 9 praktických lékařů pro děti a dorost, 2 lékaři gynekologové, 6 lékařů stomatologů, ostatní lékaři – oční, kožní apod. Celkem cca do 30 lékařských pracovišť. Rozptýlené ordinace v rodinných domech bez komplexního zázemí nejsou výhledově vhodným řešením. Objekt zdravotnictví je vhodné vázat na objekt rehabilitací, lékárny, poradny, apod. Velikost pozemku včetně prostoru pro parkování a zeleň (zástavba do 2 NP): cca 0,4 – 0,5 ha.

Sdružené zdravotní zařízení se navrhuje situovat například v ploše SM-2/Z (smíšená zóna Černošice sever), uvažované převážně pro obchodní zařízení komplexního sortimentu a pro služby, neboť plocha má dostatečnou rezervu ve výměře a je na dobře dopravně dostupném místě při hlavních komunikacích. Případně je možno zdravotní zařízení uvažovat na místech dnes užívaných Místním úřadem, pokud by byl vybudován nový úřad (bez odloučených pracovišť) v centru Černošic a stávající prostory by se tím uvolnily. Ponechání lékařských služeb v centru Vráž je žádoucí.

V oblasti sociální péče je třeba počítat se zřízením ošetrovatelských center pro dočasný pobyt, pro trvalou pomoc druhé osoby (domovy důchodců), domů s pečovatelskou službou, terénní pečovatelské služby, výdejny obědů, apod. V současnosti je sídle provozováno městem Černošice jediné sociální zařízení - Dům s pečovatelskou službou, jehož kapacita je 39 bytů, t.j. cca 78 obyvatel. Kapacita je zcela naplněna.

Pro výhledový počet 7600 obyvatel pro pokrytí potřeby komplexní sociální péče je k dispozici volný pozemek u domu s pečovatelskou službou (pro jeho přístavbu, apod.), vymezený funkční plochou k danému účelu.

4. Obchod a služby

Pro současný stav počtu obyvatel by měl součet všech obchodních ploch činit cca 6000 m², což stávající zařízení zdaleka nedosahují, nehledě na další vytížení vyplývající z přístupného uzlu a spádové oblasti. Obyvatelé dojíždějí za většími nákupy do obchodních center hl. m. Prahy.

Pro výhledový počet cca 7600 obyvatel a počet obyvatel spádových oblastí cca 200, t.j. pro cca 7800 obyvatel, je třeba do výhledu uvažovat s potřebou cca min. 7800 m² obchodních ploch všech sortimentů zboží. Pro kvalitní služby je třeba uvažovat se situováním soustředěného moderního obchodního zařízení pro smíšené zboží s převahou potravinového sortimentu (zřejmě přízemní obchodní haly s kapacitně vyhovujícím parkovištěm), a jednoho zařízení typu stavebnin, náradí a zařizovacích předmětů, např. OBI apod. Pokud by soustředěné obchodní zařízení mělo být o velikosti 30 % z celkového množství ploch, pak je to cca nákupní zřízení smíšeného potravinářského i nepotravinářského sortimentu a služeb o min. cca 2400 m² čistých prodejních ploch, a další zařízení (OBI, stavebniny, květiny apod.) o ploše cca 1900 m² obchodních ploch. Do výhledu bude nutno rozšířit a přestavět připravovanou povolenou stavbu samoobsluhy PENNY v ploše smíšené zóny Černošice – sever, jiná vhodná plocha o vhodné poloze a potřebných výměrách včetně prostorů k parkování již v území není k dispozici. Obchodní plochy je dále třeba uvažovat a situovat ve smíšených zónách center, zde o menších kapacitách, ale vždy s dostatečně dimenzovaným parkovištěm.

Pošta je v současnosti situována v Horních Černošicích o kapacitě 3 peněžní přihrádky, z toho jedna kombinovaná s příjmem a výdejem balíků. Výhledově by měla být pošta situována ve smíšené centrální zóně Černošic s možným dosažením kapacity pro výhledový stav počtu obyvatel a spádovou oblast (cca 20 zaměstnanců, cca 6 peněžních přihrádek, z toho jedna s příjmem a výdejem balíků). Údaj je orientační, protože současné potřeby doručování se mění s užíváním e-mailu, SMS zpráv, zaváděním povinných poštovních schránek, internetbankingu, i s ohledem na konkurenci (kurýrní služba).

V katastru sídla se vyskytují prakticky téměř všechny druhy doprav. Dominantní úlohu hraje doprava automobilová a železniční, jejichž vzájemná kolize (úrovňové křížení) a průtah sídlem vytváří jeden z hlavních problémů, který je nutno odstranit.

5. Doprava

Komunikace II/115, která je hlavní komunikační osou Poberouní, umožňující dosažení nadřazeného komunikačního systému Prahy, a protíná sídlo Černošice, musí být z urbanistických, dopravních, hygienických a bezpečnostních důvodů přeložena, a je proto vedena tunelem mimo zástavbu Černošic. Mezi severním okrajem zástavby sídla a Prahou je vedena v souběhu s železniční tratí. Přeložka musí být mezi Černošicemi (portálem tunelu) a Radotínem realizována tak, aby nebyla zaplavena ani při povodňovém stavu Q100. Komunikace bude navazovat na území hlavního města na systém nadřazených komunikací dle územního plánu Prahy. Přímknutím trasy přeložky II/115 k trati ČD v oblasti pod Radotínem se odvede frekventovaná komunikace ze středu prostoru, který se v návaznosti na plochy v Praze navrhuje do výhledu oproti současnému zemědělskému využití k obnově přírodních ploch, s možností jejich využívání pro rekreační účely. Trasa bude navržena v kategorii S 9,5/80, což vyhoví kapacitně očekávaným zátěžím.

V zástavbě sídla zůstane ve stávající trase II/115 pouze páteřní osa tvořená dnešní stopou, která bude místní dopravu svádět na křižovatky situované na přeložce před portály navrhovaného tunelu.

Všechny komunikace uvnitř sídla, které dnes úrovňově překonávají železnici, budou v rámci přestavby železničního uzlu řešeny **mimoúrovňově**. Pro komunikace v zástavbě sídla se navrhuje tyto šířky: pro významné trasy ve stávajícím zastavěném území 3,5 m jízdní pruh, 2 m chodník, celkem 11 m (např. Karlštejská, Vrážká, Radotínská), pokud zde nebude možno situovat doprovodnou zeleň, pro komunikace parkového charakteru (např. Mokropeská, Slunečná, Školní, Dr. Janského u Mokropes) 3 m jízdní pruh, 2 m zelený pás, 2 m chodník, celkem 14 m, pro komunikace v zástavbě se navrhuje šířka 3 m jízdní pruh a 1,5 m chodník, celkem 9 m. U komunikace Mateřídoušková je přípustné, aby veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace, mělo v každém okamžiku šířku 8 m.

Z hlediska dopravy v klidu se jedná převážně o zástavbu izolovanými rodinnými domky, u nichž lze uspokojit potřebu parkovacích a garážovacích stání na vlastních pozemcích. To se předepisuje i pro případ situování živnosti jako součásti rodinného domu.

Ve vazbě na železniční zastávky bude vybudován systém parkovišť systému park & ride. U zastávky ČD v Černošicích bude parking pro cca 20 osobních automobilů. Další možnost parkování bude u hotelu Slánka (cca 40 stání). U zastávky ČD v Dolních Mokropesech je navržen parking při komunikacích v kolmém stání, v případě potřeby by prostor umožnil situovat cca 40 parkovacích míst pro osobní vozidla). V rámci řešení centra Černošic by měl být řešen deficit parkovacích stání této zóny v souvislosti s řešením dopravy hromadné, například parkováním osobních automobilů na střeše dopravního terminálu, v suterénních prostorách navrhovaných objektů,

apod. v rámci komplexní podrobné regulace. Parking u centra Vráž (cca 40 stání) musí být zachován. Po odvedení průjezdné dopravy ze sídla bude možno prostor komunikace II/115 v některých místech uvnitř zástavby přeorganizovat a jeho šířku využít ve prospěch vzniku parkovacích míst se zelení. Na okraji sídla při příjezdu od Prahy se navrhuje situovat záchytné parkoviště pro osobní i nákladní vozidla, aby byly omezeny dopravní pohyby uvnitř sídla. U tohoto parkoviště je navrženo situovat objekt čerpací stanice pohonných hmot.

Zajištění autoservisních opravárenských služeb není v Černošicích územním plánem předepsáno, je to komerční aktivita, kterou je možno umístit v plochách nerušící výroby a služeb.

Sídlem prochází dvoukolejná, elektrifikovaná železniční trať č. 171 se zastávkami Černošice a Černošice – Mokropsy, ve vzdálenosti 1,635 km (mezi okraji zastávek). Tato doprava je a bude hlavním prostředkem hromadné dopravy pro dosažení okolních sídel.

Železniční trať v Černošicích bude ve výhledu užívána pouze pro příměstskou osobní hromadnou dopravu. Příměstská železnice se stane po vyloučení dopravy rychlíkové a nákladní hlavním páteřním prostředkem příměstské hromadné dopravy, a průchod sídlem bude oprávněný. Proto se nepočítá se změnou trasy či výhledovým vymístěním z vnitřní struktury sídla. Navrhuje se však přestavba umožňující její bezkolizní překonání a eliminaci hygienického (hlukového) dopadu na sídlo.

Na železniční dopravu bude tak jako je tomu v současnosti navazovat autobusová doprava zejména z železniční zastávky Černošice, zajišťující především pohyb osob v sídle a do přilehlého okolního spádového území.

Tok dolní Berounky patří do vodních cest sledovaných ministerstvem dopravy ČR. Z těchto důvodů je požadováno navrhovat veškeré stavby s životností nad 50 let (tj. zejména nové mostní stavby) dle požadavku plavební správy jak na stoletou vodu, tak na jednoletou vodu a průjezdný průřez tak, aby nebyla znemožněna vnitrozemská plavba a to i v případech navrhovaných nových mostů (lávek).

Významnější pěší trasy budou vedeny ve vazbě na zastávky hromadné dopravy a ve vazbě na hlavní občanskou vybavenost. V obci jsou navrženy tři hlavní pěší trasy: trasa Nová Vráž – Dolní Mokropsy (ulicemi Tyršova, Tábořská), dále pokračující do Lipenců, trasa Stará Vráž – Černošice zastávka ČD (ulicemi Dobřichovická, Vrážská), trasa Černošice – Dolní Mokropsy (ulicemi Riegrova, Střední, Dr. Janského). Kromě pěší dopravy v sídle je v území založen systém pěších turistických tras po zajímavostech přírody a kultury, jejichž výchozí místem je převážně železniční zastávka Černošice.

Rozvoj cyklistické dopravy jako místního dopravního prostředku i prostředku rekreačního sportu je orientován na železniční zastávky, na hlavní občanskou vybavenost (škola, zdravotní středisko, obchody), přírodní zajímavosti. Součástí cyklistické účelové dopravy je bezpečná cesta dětí do školy. Z tohoto důvodu je navrženo zřídit bezpečné oddělené samostatné trasy pro cyklisty nebo vymezit některé ulice s upřednostněním pohybu cyklistů a pěších. Hlavní trasa pro cyklisty je navržena v ulici Střední (vedoucí po vrstevnici), která propojuje obec v severojižním směru (centrum Černošic – Mokropsy – škola). Rekreační cyklistická doprava má předpoklad rozvoje ve vazbě na údolní trasu z Prahy podél Berounky. Hlavní trasa je navržena z Prahy od Radotína směrem jihozápadním po levém břehu řeky do Černošic, Dolních Mokropes, po železničním mostě překračuje Berounku a pokračuje v trase Horní Mokropsy - Všenory – Dobřichovice – Řevnice a dále jihozápadním směrem podél hřebene Brd (Greenways Praha – Wien). Tuto trasu v Černošicích kříží A50 (Pražské kolo), které údolím Švarcavy klesá do Černošic a přes lávku pokračuje na Lipence a Zbraslav. Vzhledem k atraktivitám těchto tras by měly být trasy kvalitně vybaveny z hlediska povrchu i šířky. V souběhu s automobilovou dopravou na místních komunikacích by měla být cyklistická doprava upřednostněna, respektive vedena v cyklistických pružích.

Stávající lávka pro pěší a cyklisty v Černošicích nevyhovuje situačním umístěním, je v nevyhovujícím stavebním a technickém stavu a nevyhovujících parametrech. Je navrženo její odstranění a nahrazení. Nová lávka bude v ose ulice Kazínské – odpadnou násilné směrové přístupy na stávající lávku a bude dosaženo i příznivějšího napojení do ulice Nad Jezem na pravém břehu. Bude v potřebné výši nad úroveň hladiny stoleté vody. Délka lávky bude cca 110 m. Minimální šířka pro pěší a cyklistický provoz 3.0 m. Dimenze lávky umožní též evakuaci obyvatel Dolních Černošic v případě záplav. Bude navrženo otevření mostního otvoru (bez podpor v korytě Berounky) pro hladký průchod velkých vod.

Pro zajištění lepších dopravních vazeb a překonávání bariéry vodního toku je navrženo ještě situování dalších lávek přes řeku Berounku.

6. Technická infrastruktura

Zásobování vodou je v a zůstane orientováno na systém zásobování hlavního města Prahy, hlavní přívodní řad - vodovodní přívaděč pro město PE 225 – přivádí do Černošic cca 12 l/s, t.j. cca 300 000 m³/rok z VDJ Třebotov v Radotíně (150 m³, 282,00 m n.m. – 277,00 m n.m., v některých podkladech uváděno 271,00 – 267,0 m n.m., propojen na VDJ Radotín), je situován podél komunikace II/115 Radotínské z prostoru hlavního města Prahy – Radotína a je zaveden do vodárny s hlavní čerpací stanicí Černošice. Odtud je pitná voda přečerpávána do vodojemů (VDJ Horka dolní = VDJ Kosina I, 272,00 m n.m., 120 m³, VDJ Horka horní = VDJ Kosina II, 295,00 m n.m., 80 m³, VDJ a ČS Vráž 268,00 m n.m., 2000 m³), z nichž zásobuje zástavbu gravitačně.

Ve výhledu je navržena výstavba nového vodojemu nad prostorem cihelny ve Vráži, který by zvýšil kapacitu zásob a zlepšil tlakové poměry.

Původní vodní zdroje pitné vody na katastru Černošice – studny HV 1 až HV 4 i další vodní zdroje budou respektovány a vedeny jako rezervní vodní zdroje včetně ochranných pásem v území, kde je zástavba funkčním uspořádáním vyloučena.

Odkanalizování území – odvod splaškových a dešťových vod - je řešeno oddílnou kanalizací.

Odkanalizování splaškových vod je a nadále bude s ohledem na morfologii terénu systémem gravitační kanalizace doplněné o kanalizaci výtlačnou z nejnižších položených míst, kde gravitační způsob je vyloučen. Kanalizačním sběračem DN 600 jsou odvedeny splaškové vody do čistírny odpadních vod Černošice o stávající kapacitě 7500 EO. Po vyčerpání stávající rezervy (cca 520 EO) se navrhuje její intenzifikace. Stávající funkční plocha se stavbou ČOV je navržena v parametrech, umožňujících intenzifikaci čistírny v případě potřeby po vyčerpání její kapacity.

Území je pokryto splaškovou kanalizací převážně celé; tam, kde řady (větvě) dosud chybí, budou dobudovány (např. chatové osady, lokalita Na Pískách).

Místní vodoteče a odvod dešťových vod je dán morfologickou situací území. Územím katastru protéká několik vodotečí, které odvádějí srážkovou vodu do řeky Berounky. Systém dešťové kanalizace je třeba rekonstruovat a dobudovat. Systém odkanalizování dešťových srážek bude v západní svažité části podpovrchový za použití zpomalení různými typy podzemních nádrží, v rovinné části povrchový nebo podpovrchový s trubní retencí či se zásakem v místech zelených pásů podél komunikací. Dešťové vody ze střech objektů budou zadrženy v nádržích na pozemcích staveb (převážně rodinné domy) pro zálivku vegetace a vsakovány na pozemku stavby.

Zásobování teplem bude nadále orientováno především na ušlechtilé palivo – zemní plyn, přivezený z VTL/STL RS Lipence. Doplnkovým zdrojem je elektrická energie, případně jiné novodobé zdroje využívající například slunečního záření nebo zemního tepla.

V území se neuvažuje o centrální výrobě tepla, většími zdroji budou pouze domovní kotelny nebo kotelny v nebytových objektech či areálech, převážná většina staveb (rodinné domy) by měla mít jako zdroj tepla a teplé vody domácí plynové kotle. Výjimku bude ještě delší dobu možno uvažovat u chatové zástavby, která nějaký čas bude ještě vytápěna pevnými palivy, i zde však by mohlo dojít ke zlepšení a snížení množství emisních látek instalací moderních kotlů nebo změnou paliva z uhlí na dřevo. Se situováním fotovoltaického zdroje se neuvažuje.

Na severním okraji území prochází prostorem nadřazené stožárové venkovní vedení VVN 400 kV z TR 400/110/22 kV Řeporyje vedoucí krajinou následně přes Prahu Zbraslav, Zvoli, Ohrobec, Dolní Břežany do TR 400/110/22 kV Praha Chodov. Z TR 400/110/22 kV Řeporyje vede v souběhu s tímto venkovním vedením trasa 110 kV, doprovází vedení 400 kV severně až do TR 110/22 kV Zbraslav v Lipencích. Trasy včetně ochranných pásem budou respektovány.

Sídlo bude nadále napojeno na pokryvnou síť ČEZ Distribuce, a.s. z několika směrů venkovními sloupovými rozvody VN 22 kV, které jsou navzájem v území propojené, z nichž je pomocí distribučních trafostanic 22/0,4 kV rozváděna elektrická energie do objektů. Z východu přes Lipence přichází vedení 22 kV do SP Topoly při ulici Topolské, ze západu po trase severně od Dobřichovic sloupové vedení až k ulici Husově Na Vysoké, ze severu přichází do katastru odnož trasy 22 kV Zbraslav – Třebotov – Loděnice. Nadzemní vedení VN bude kabelizováno.

Území katastru Černošic spadá do obvodu satelitní ústředny Černošice a trakčního území ATU Radotín. Mezi těmito body je veden optický kabel. Ústředna v Černošicích má dostatečnou rezervu i pro potřebnou kapacitu výhledového stavu obyvatel a potřeb, území je mimo to pokryto telefonní sítí mobilních operátorů, jejichž základny jsou v prostoru katastru situovány.

Přes území katastru jsou vedeny tři radioreléové trasy. Prvá vede přes severní okraj zástavby Černošic ze severu z vysílacího zařízení Zličín na jih, další vede z nedalekého vysílače Cukrák přes Mokropsy a Vráž směrem severozápadním, třetí směřuje z ÚTB Žižkov přes katastr Černošic směrem na spojový bod v blízkosti obce Černolice. Trasy RRP nejsou svými směry ani ochrannými pásmy omezující předpokládanou zástavbu.

7. Integrovaný záchranný systém, civilní ochrana

Prostory pro situování základny pro zajištění záchrany, bezpečnosti a ochrany obyvatel a pro technickou správu města jsou nově navrženy v nové lokalitě – areálu v části Vráž, kam je navrženo i přemístění technické základny (oprav, údržby) města ze stávající základny Mokropsy. Kapacity vycházejí z dosavadních praktických zkušeností a prostorových požadavků, areál je situován mimo záplavové území.

Požadavky na stavby a zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva vycházejí z výhledového počtu obyvatel. Pro výhledový stav obyvatel se navrhuje situovat kolektivní úkryty o celkové kapacitě 6720 obyvatel (70 % obyvatelstva), 1 m² / ukrývanou osobu.

Největší soustředění obyvatelstva bude ve smíšených územích centrálních částí.

Veškerá stávající i nová výstavba sídla musí být dořešena z hlediska zajištění ochrany obyvatelstva a zaměstnanců či návštěvníků území ukrytím. Z těchto důvodů je požadováno novostavby plně nebo částečně

zapustit pod úroveň okolního terénu, s výjimkou záplavových území. Minimální hloubka zapuštění domů musí být 1,7 m od podlahy k povrchu upraveného okolního terénu. Prostor pro ukrytí musí umožňovat jeho snadné plynutěsné uzavření (minimální počet otvorů a prostupů).

Z výše uvedených důvodů je třeba v řešeném území navrhnout jeden nebo více nových stálých kolektivních úkrytů, a to podzemních, avšak současně s úrovní podlahy minimálně 50 cm nad hladinou maximálních zátop, byť by bylo území před zátopami ochráněno protipovodňovými stavbami (v případě válečného ohrožení nelze vyloučit kombinaci povodňové vlny s probořením protipovodňové hráze). Tomuto požadavku obecně vyhovuje území západně od železniční tratě. Kryty pro kolektivní ochranu musí být situovány v krátké docházkové vzdálenosti, tedy v centru Černošic při ulici Karlštejská (výhodné by bylo například jeho spojení s výstavbou budovy pro administrativní správu města), dále v centru Vráž, kde by k tomu účelu mělo být vybaveno podzemní parkoviště, a rovněž výhodné by bylo jejich situování v prostoru areálu základní školy. Celková výměra podlahové plochy všech krytů v součtu by měla činit ve výhledu 6720 m², jako prvořadý by měl být realizován kryt u základní školy, která je rovněž situovaná relativně v centru sídla, ale sloužila by zejména k okamžitému ukrytí dětí.

Jako stavbu kolektivní ochrany je možno považovat rovněž stavby protipovodňové ochrany (viz samostatná kapitola).

Skladovací prostory pro materiály CO (sklady ochranných prostředků) v řešeném území je navrženo situovat k navrženým podzemním krytům a nebo do nově navrženého areálu, odkud by byly v případě potřeby rozváženy do určených lokalit k vybavení obyvatel.

8. Sport a rekreace

Pro výhledový stav 7600 obyvatel je třeba uvažovat s ohledem na rekreační potenciál území cca 11,4 ha ploch pro sport a rekreaci, kryté i nekryté tělovýchovné plochy pak součtem cca 3 ha, což je výměrami ploch územního plánu pokryto.

Svojí polohou je území Černošic vhodné pro sport a rekreaci. Snadná dostupnost z Prahy ještě více vybízí k orientaci na tyto aktivity, neměly by být však na úkor stávajících obyvatel (ruch, hluk, další zatížení dopravou v pohybu i klidu, přetížení obchodní vybavenosti a služeb, zatížení přírody). Je třeba udržet stávající plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci, dále je rozšiřovat a zkvalitňovat. Pro sportovní a rekreační činnost veřejnosti je třeba ponechat prostory v inundačních územích.

Město se musí zaměřit na tyto rozhodující sportovní plochy a stavby:

- u školy: vybudování školních tělocvičen, plaveckého bazénu a školního (veřejného) atletického stadionu
- zimní stadion, sokolovna: zimní stadion upravit pro využití i v letních měsících a doplnit ho kurty, zelení a parkováním na sousedních pozemcích
- stadion Pod Kazínem: údržba a rozvíjení plochy k využití pro veřejnost

Dobudovat je nutno turistické a cyklistické stezky, jejich vhodné vedení územím, jejich doprovodné služby a vybavení.

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

Volnou krajinu tvoří a nadále budou tvořit zejména nezastavěné plochy podél západního, severozápadního a severního okraje zástavby sídla. Krajinný ráz je zde podpořen členitou výraznou morfologií a svahy s výrazným terénním rozdílem zdůrazněným vysokými lesními porosty. Krajinu tvoří rovněž vodoteč Berounky a doprovodné plochy podél ní, někdy však pouze v úzkém nedostatečném pásu mezi tokem a zástavbou.

Významným pro řešené území je výskyt chráněného území Chráněné krajinné oblasti Český kras. Hranice CHKO prochází v katastru po severním okraji zástavby, v některých partiích se poněkud od zástavby odklání.

Navrhuje se v maximální míře chránit toto území a změny ve využití tohoto území minimalizovat. V blízkosti hranic CHKO, kde území není zastavěno nebo již k zástavbě určeno předchozím územním nebo regulačním plánem, budou rozšířeny přírodní plochy a lesní porosty, případně luční prostory, na úkor zemědělské půdy.

Řešeným územím katastru Černošice procházejí funkční i navržené, dosud nefunkční plochy vytvářející spojitou kostru prostorově navazujících přírodních ploch nebo jejich nosných částí za účelem zachování ekologické stability (ÚSES). V řešeném území je tento systém jednoznačný a čitelný. Ve směru jihozápad – severovýchod územím procházejí souběžně dvě významné osy nadregionálních biokoridorů, tvořené jednotlivými částmi nadregionálních biokoridorů a lokálními biocentry. Po lesnatých morfologicky rozebraných členitých stráních prostoru chráněné krajinné oblasti prochází podél osy NRBK K 56/T systém z prostoru Let a Dobřichovic, severně od Dobřichovic přechází Karlické údolí a pokračuje západně a severně od Černošic, kde přechází údolí potoka

Švarcavy a pokračuje po stráních nad Černošicemi až do prostoru Radotína – Velký Háj, kde se napojuje na osu NRBK K 177/MH sledující jižní svah Radotínského údolí. Tok Berounky a přírodní prostředí jejích břehů až k ústí do Vltavy sleduje osa nadregionálního biokoridoru K 56/V. Nadregionální biokoridory mají stanovena ochranné zóny, z nichž severní zasahuje cca polovinu území zástavby Černošic.

Obě jmenované osy je navrženo propojit lokálními biokoridory jednak při jihozápadním okraji katastru Černošic, zde biokoridor sleduje potok Kluček územím Pod Vráží a údolím Kouty, jednak v oblasti severovýchodní, čímž by zastavěné území bylo prvky ÚSES uzavřeno. V obou jmenovaných případech v současnosti biokoridory protíná komunikace II/115, přičemž složitější je situování biokoridoru severně od Černošic, kde plnohodnotnému krátkému propojení v předpokládané trase brání stávající zástavba při ulici Radotínské a železniční trať.

V území katastru je navrženo funkčním využitím chránit registrovaný významný krajinný prvek obklopený zástavbou situovaný jižně od ulice V Dolích, a dále prostorotvorně, esteticky a krajinotvorně významné útvary zeleně v zástavbě, zejména mezi ulicemi Libušina – V Horce a ulicemi K Lesíku – Školní.

Prostupnost krajiny je v řešeném území dobrá, nezastavěná území jsou dobře prostupná po pěších i cyklistických cestách a se spádovým územím jsou zastavěná i nezastavěná místa katastru Černošice propojena komunikacemi. Rovněž zastavěná území jsou poměrně dobře prostupná, s výjimkou úseku podél levého břehu Berounky jižně od ulice Kazínské a lávky přes řeku, kde parcely sahají až ke břehu, a podél řeky nelze projít. V budoucnu je třeba chybějící průchod podél břehu Berounky prověřit například uzemní studií. Druhé chybějící propojení pro průchodnost krajiny podél Berounky je navrženo mezi pobřežní cestou lokality V Lavičkách a ulicí Pod Hladkou skálou – v cestě je železnice na mostním objektu a bývalý mlýn s náhonem. Propojení v tomto místě bude vyžadovat zásahy do terénu a stavebně technické i majetkoprávní řešení.

Nedostatečné je propojení území na pravý břeh řeky. Jedinou pěší a současně cyklistickou lávku na severu území do Dolních Černošic a přechod situovaný na železničním mostě v jižní části území směrem na Všenory je navrženo doplnit další jednou až dvěma lávkami, umožňující zejména dosažení Kazína a směru na Lipence.

Protierozní opatření nejsou navrhována, ve svažitém terénu je nutno za účelem zamezení erozních jevů zajistit trvalé dřevinné porosty.

Prostupnost krajiny kolem sídla je významná pro krátkodobou rekreaci v krajině, zejména turistickou a cyklistickou. Přírodní a estetický potenciál krajiny směrem na Kosoř, Třebotov, Solopisky, Vonoklasy, a dále až na Roblín, ale i prostory kolem Karlíka jsou atraktivitou krajiny zcela výjimečné, a je nezbytné je zachovat a chránit.

1. Ochrana před povodněmi

Část prostoru katastru je v záplavovém území, jeho rozsah (aktivní zóna, Q20, Q50, Q100) obsahuje grafická část. 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, kde jsou v inundaci stávající zástavba izolovanými rodinnými domy a stávající kolonie staveb pro rodinnou rekreaci. Doplnění stávající zástavby rodinnými domy bude uvažováno výjimečně v prolukách, chatové osady nebudou rozšiřovány, naopak bude různými opatřeními sledován jejich postupný úbytek zejména v aktivní zóně podél pobřeží toku. Stávající volné plochy i výhledové plochy uvolněné zde budou navrhovány jako plochy přírodní a přírodě blízké (zatravněné plochy rekreačních sportovišť, apod.).

V prostoru Horních Černošic je navrhována ochrana některých ploch před povodněmi vytvořit přeložkou komunikace II/115, jejíž těleso a ochranný systém by neumožnily průsak a průnik ani stoletých vod do chráněného území navrženého k situování bydlení i nerušící výroby a k portálu budoucího tunelu této komunikace.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. Jedná se o následné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání území. Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je v regulativech funkčního využití závazně stanoveno: hlavní využití, přípustné využití a jeho podmínky, nepřípustné využití. V regulativech prostorového uspořádání území jsou uvedeny závazné požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – výšková regulace, intenzita využití pozemků v plochách, apod., a architektonické řešení nově navrhovaných a umístěvaných staveb a změn stávajících staveb.

V následné tabulce je uveden přehled všech funkčních ploch a jejich označení. V sloupci je uvedeno, dle kterého paragrafu výše uvedené vyhlášky je plocha stanovena:

značka	název plochy	dle
Plochy bydlení		
BR-1	Plochy bydlení - v rodinných domech	§4
BR-1/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech, v záplavovém území Q100	§4
BR-2	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb	§4
BR-2/Z	Plochy bydlení - v rodinných domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, v záplavovém území Q100	§4
BR-3	Plochy bydlení - v rodinných domech, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality	§4
BR-4	Plochy bydlení - v rodinných domech, regulace zástavby dle podmínek ochrany CHKO	§4
BR-5	Plochy bydlení - v rodinných domech, regulace stanovena pro konkrétní lokalitu	§4
BS	Plochy bydlení - v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb	§4
Plochy rekreace		
IR	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	§5
IR/Z	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území Q 100	§5
Plochy občanského vybavení		
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	§6
OV/Z	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, v záplavovém území Q 100	§6
OH	Plochy občanského vybavení – hřbitovy a církevní stavby	§6
OS-1	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, s přípustným umístěním staveb a terénních úprav	§6
OS-2	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, bez možnosti umístění staveb a terénních úprav	§6
OS-3	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace stanovena zástavby stanovena pro konkrétní lokality	§6
OS/Z	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území Q100	
Plochy smíšené obytné		
SM	Plochy smíšené obytné – městské, centrální prostory	§8
SM-1	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Černošice Karlštejnská	
SM-2/Z	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna Černošice sever, v záplavovém území Q 100	§8
SM-3	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Vráž	§8
SM-4,	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Mokropsy	§8
SM-4/Z	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Mokropsy, v záplavovém území Q 100	§8
SM-5	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna U Koníčků	§8
Plochy dopravní infrastruktury		
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční, komunikační prostory	§9
DP-1	Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla do 3,5 tun	§9
DP-2	Plochy dopravní infrastruktury – dopravní centra	§9
DP-2/Z	Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území Q 100	§9
DZ-1	Plochy dopravní infrastruktury - drážní	§9
DZ-2	Plochy dopravní infrastruktury – rezerva přestavby železničního koridoru	§9
Plochy technické infrastruktury		
TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	§10
TI/Z	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, v záplavovém území Q100	§10
TO	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	§10
TO/Z	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, v záplavovém území Q100	§10

Plochy výrobní a skladování		
VN/Z	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území Q 100	§11
Plochy vodní a vodohospodářské		
VP	Plochy vodní a vodohospodářské (mimo ÚSES)	§13
Plochy zemědělské		
ZH	Plochy zemědělské - plochy zahradnictví	§14
ZS	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů	§14
Plochy lesní		
LR-1	Plochy lesní	§15
LR-2	Plochy lesní – s možností staveb lesního hospodářství	§15
Plochy přírodní		
ZN-1	Plochy přírodní – zeleň městská a krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky	§16
ZN-2	Plochy přírodní – louky a pastviny	§16
PP	Plochy přírodní – parkové plochy	§16
ÚS-1	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, nadregionální biokoridory	§16
ÚS-2	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, nadregionální biokoridory v místě vodního toku	§16
ÚS-3	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, regionální biocentra	§16
ÚS-4	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, lokální biocentra	§16
US-5	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, lokální biocentra v místě vodního toku	§16
US-6	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, lokální biokoridory	§16

1. Všechny funkční plochy

Pro všechny funkční plochy platí:

- 1) Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat výrobky plnicí funkci stavby pro bydlení či pro pobyt (tzv. „mobilhauzy“), s výjimkou povoleného dočasného zařízení staveniště, kde tento výrobek může být užíván jako stavební buňka.
- 2) Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat výrobky pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
- 3) Na celém území katastru ve všech funkčních plochách je vyloučeno umisťovat a povolovat výrobky pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na stavbách hlavních hlavního využití, přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu. Omezení vyplývající z jiných právních předpisů nejsou touto podmínkou dotčena.
- 4) Stavbou hlavní se rozumí stavby a výrobky, které plní funkci stavby, hlavního využití a přípustného využití, které rozhodným způsobem ovlivňují využití pozemku.
- 5) Stavbou vedlejší případně doplňkovou se rozumí stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby, přípustného využití, a které jsou podmiňující pro užívání staveb hlavních (například stavby technické infrastruktury). Dále se stavbou vedlejší případně doplňkovou rozumí stavby, zařízení a výrobky, které plní funkci stavby, přípustného využití, které doplňují a rozvíjejí způsob využití pozemku stavbou hlavní.
- 6) Foliové jezírko je terénní úprava doplněná folií (dno a stěny jsou tvořeny fólií), která bude akumulovat vodu, s tím, že minimálně 1/3 z plochy foliového jezírka musí tvořit rostlinná zóna. Plocha foliového jezírka musí být schopna po dobu minimálně 15 minut akumulovat déšť (185 l/s/ha) o intenzitě 16,65 l/m² (výška vodního sloupce cca 1,7 cm) – prokazuje žadatel.
- 7) Zpevněnou plochou se rozumí plocha, která neumožňuje zasakování jako například terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace.
- 8) Nové stavby vodovodu pro veřejnou potřebu budou navrhovány tak, aby zároveň sloužily jako zdroj požární vody. Hydranty, které budou sloužit jako zdroj požární vody, budou nadzemní.
- 9) Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící

tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (pozn.: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).

- 10) Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb prokáže, že jsou dodrženy požadavky právních předpisů a ČSN, které řeší požární bezpečnost staveb. Zejména bude řešit požárně nebezpečný prostor jednotlivých staveb a jeho dopad na sousední pozemky a stavby na těchto pozemcích.
- 11) Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb prokáže, že jsou respektována ochranná pásma elektrického vedení, plynovodů, teplovodů a produktovodů, která jsou dána jiným právním předpisem.
- 12) 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 a prováděny jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle věty první.
- 13) Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení staveb, jejichž užívání je podmíněno nepřekročením limitních hodnot hladiny hluku (například obytné a pobytové místnosti) v místech, kde lze předpokládat překročení limitních hodnot hladiny hluku a v místech, které určí stavební úřad, prokáže, že jsou navržena taková opatření, aby v požadovaných prostorách (například obytné a pobytové místnosti, chráněné venkovní prostory) nebyly překročeny limitní hladiny hluku (např. technickými, stavebními nebo dispozičními opatřeními). Užívání výše uvedených staveb je nepřipustné bez prokázání, že limitní hladiny hluku nesou překročeny tam, kde to právní předpis vyžaduje (např. měřením hluku, provedením protihlukových opatření atd.) – prokazuje žadatel.
- 14) Architektonické prvky nebo jejich části vytvářející lokálně dominující motivy nebo významné motivy umožňující snazší orientaci v prostoru (dále jen „dominanty“) jsou přípustné za podmínky, že projektová dokumentace prokáže, že budou odpovídat prostředí a budou přizpůsobeny tomuto prostředí zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou. U dominant může stavební úřad připustit regulaci výšky odlišně a to na základě individuálního posouzení, přičemž tímto individuálním posouzením nesmí být porušena regulace uvedená ve větě předchozí. Na individuální posouzení odlišné regulace výšky není právní nárok. Dominanty mohou plnit pouze funkci estetickou, prostorově kompoziční, lokálně ozvláštňující či informativní (budou sdělovat informaci o funkci stavby nebo informaci o umístění areálu nebo informaci svébytnosti prostoru). Dominanty, které překračují výšku uvedenou v regulativech, jsou nepřipustné: na pozemcích rodinných domů, nebo na stavbách pro bydlení nebo na polyfunkčních stavbách. Dominanty ve všech funkčních plochách nesmí obsahovat pobytové ani obytné místnosti.
- 15) U stožárů osvětlení sportovišť může stavební úřad připustit regulaci výšky odlišně a to na základě individuálního posouzení. Na individuální posouzení odlišné regulace výšky není právní nárok. Osvětlení nesmí světleným znečištěním obtěžovat okolní pozemky nad míru stanovenou právními předpisy.
- 16) Zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 stavebního zákona (např. reklamní panely) a stavby pro zařízení jsou na celém katastrálním území Černošice nepřipustné. V zastavitelných plochách lze ve zvlášť odůvodněných případech připustit zařízení o maximální ploše do 2 m² a stavby pro zařízení o maximální výšce do 6 m výšky (měřeno od rostlého terénu či chodníku) a to za podmínky, že projektová dokumentace prokáže, že zařízení a případná stavba pro zařízení bude odpovídat okolnímu prostředí a bude přizpůsobena tomuto prostředí zvoleným materiálem, rozměrem, tvarem i výškou.
- 17) Plnostěnné oplocení je přípustné pouze podél silnice II/115 – ulice Radotínská, Vrážská, Dobřichovická. Ploty, které hraničí s ostatními veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím, není-li dále stanoveno jinak, musí být minimálně ze 2/3 jejich délky neplnostěnné, o výšce oplocení maximálně 2,0 m (může být přihlédnuto ke konfiguraci terénu). Za neplnostěnné oplocení se považuje i oplocení, které se skládá z podezdívky (o maximální celkové výšce 0,8 m), sloupky, výplň (max. 2/3 plná, min. 1/3 volná).
- 18) Na pozemky pro stavby hlavní, které budou děleny nebo scelovány podle vydaných regulačních plánů, se pohlíží jako na pozemky vzniklé před 1.8.2009. Regulační plány mohou v odůvodněných případech v rámci závazné parcelace stanovit minimální velikost jednotlivých pozemků určených pro stavby hlavní menší, než je uvedeno v tomto územním plánu.

Pro jednotlivé funkční plochy (stanovené v hlavním výkresu – výkres č. 2.2) jsou stanoveny dle potřeby níže uvedené funkční a prostorové podmínky (v členění Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání), které jsou závazné.

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

Hlavní využití: bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, přízemí, patra nebo podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou.

Přípustné využití: rekreační bydlení ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci; samostatné garáže; drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Přípustné jsou též vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, foliová jezírka a zpevněné plochy. Jsou přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní) a kanceláře bez přístupu veřejnosti. Jsou přípustné stávající kolaudované drobné provozovny, stávající kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost a stávající bytové domy.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.). Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastních pozemcích stavebníka.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí; chovatelství a pěstitelství; výstavba staveb pro rodinnou rekreaci. Dále jsou nepřipustné nové drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení. Nové samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřipustné. Nové stavby bytových domů jsou nepřipustné.

Podmínky prostorového uspořádání: Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby). Ve stavbách vedlejších nesmějí být bytové jednotky.

Garáže mohou být u novostaveb rodinných domů pouze součástí hlavního objektu. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace. Samostatné stavby garáží musí být min. 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace. Jako součást dispozice rodinného domu jsou přípustné obslužné činnosti omezeného rozsahu, například kancelář, atelier, zdravotní ordinace. Tyto nebytové funkce mohou dosahovat maximálně 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Maximální přípustná výška staveb hlavních (zejména rodinných domů) je 8,0 m včetně podezdívky. U staveb hlavních, kde bude požádáno o vydání veřejnoprávního titulu pro umístění nebo pro provedení těchto staveb do 3 měsíců od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy, lze připustit výšku staveb hlavních (zejména rodinných domů) 9,5 m včetně podezdívky.

Maximální přípustná výška staveb vedlejších jako například samostatně stojících garáží, zahradních domků, atd. je 4,5 m včetně podezdívky, měřeno od rostlého terénu; tato podmínka se vztahuje i na změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavbu vedlejší a uplatní se na změny dokončených vedlejších staveb.

Za podkroví lze považovat i část stavby, která má součet půdorysných pobytových a obytných ploch menší než 70 % zastavěné plochy této stavby (plochy evidované v katastru nemovitostí) a zároveň půdorysnou plochu půdy minimálně 30 % ze zastavěné plochy této stavby.

Přípustná je střecha sedlová, stanová či valbová. U staveb s maximálně dvěma nadzemními podlažími je přípustná i střecha plochá nebo pultová, pokud tím není narušen charakter regulace lokality ve vztahu k okolním pozemkům. Maximální výška staveb se měří od nejvyššího bodu střechy.

Mezi nově umísťovaným nebo ohlašovaným rodinným domem a povoleným rodinným domem musí být volný prostor. Odstupy staveb musí umožňovat údržbu těchto staveb. Ustanovení právních předpisů (např. § 25 vyhl. 501/2006 Sb.) upravující vzájemné odstupy staveb, nejsou touto podmínkou dotčena.

Při stavbě staveb, výrobků plnících funkci stavby a zařízení (dále též „objekt“) na pozemcích v již 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. V území se svažitém terénem (sklon terénu větší jak 20 %) může stavební úřad připustit regulaci výšky stavby odlišně a to na základě individuálního posouzení, přičemž tímto individuálním posouzením nesmí být porušena regulace uvedená v předchozích dvou větách. Na individuální posouzení odlišné regulace výšky není právní nárok.

V nezastavěné lokalitě nad 1 ha rozlohy je požadováno umístění parkové plochy, veřejné plochy s lavičkami, případně s dětským hřištěm. Minimální plocha ani poměr stran se nestanovuje.

Zastavěnost pozemku stavbou hlavní může být maximálně 20 % z plochy pozemku. Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami, jako jsou například samostatně stojící garáže, bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy a pokrytí zpevněnými plochami může být v součtu max. 10 % z plochy pozemku s tím, že zpevněnou plochou se rozumí i nezastavěná část půdorysného průmětu objektu vyjma přesahu střech do 1 m, který se nezapočítává. Zatravnovací dlaždice se do zpevněných ploch započítávají procentuálním podílem podle plochy,

kteřou nezasakují (prokazuje žadatel). Zelené střechy u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch. Maximálně 20 % plochy pozemku mohou tvořit foliová jezírka.

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 60 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sniženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 50 % z celkové plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou k žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčísřit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými a zpevněnými plochami; plochy foliových jezírek; plochy ozelenění; ostatní plochy.

Plochou, která se nezapočítává do zastavěné plochy stavbou hlavní, zastavěné plochy ostatními stavbami a plochy ozelenění, je například šterková či mlatová cesta, šterkové lože pod nafukovací bazény, foliová jezírka, která budou posouzena stavebním úřadem jako terénní úprava (dno a stěny tvořeny fólií).

Minimální velikost pozemků určených pro stavby hlavní je 1000 m² s tím, že na pozemcích vzniklých před 1.8.2009, které mají minimálně výměru 800 m², lze povolovat stavby hlavní. Další dělení pozemku stavby hlavní na díly dle počtu bytů je nepřípustné.

Pozemky, které vznikly po 1.8.2009 do účinnosti tohoto opatření obecné povahy a mají menší výměru než 1000 m² jsou nezastavitelné stavbou hlavní.

Ve stávající zástavbě lze připustit menší plochu pozemku, pokud vznikl před 1.8.2009, ale nelze připustit vyšší % zastavěnosti těchto pozemků. Scelování výše uvedených zastavitelných pozemků je přípustné s tím, že se na takto scelené pozemky hledí jako na pozemky, které vznikly před 1.8.2009. U zastavěných stavebních pozemků ke dni nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy lze připustit vyšší % zastavěnosti. Nutno vždy posuzovat dle konkrétního případu s tím, že důkaz o vzniku pozemku nebo o % zastavěnosti k žádosti přikládá žadatel.

Od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy nově dělené pozemky musí mít minimální výměru 1000 m² s tím, že pozemky, které zůstanou po oddělení nových pozemků musí mít také minimální výměru 1000 m². U zastavěných stavebních pozemků se do této výměry započítává i výměra stavebních parcel evidovaných v katastru nemovitostí, které jsou částečně obklopeny děleným pozemkem, patří stejnému vlastníkovi, tvoří souvislý celek s děleným pozemkem a jsou zpravidla pod společným oplocením. Požadavek na minimální výměry pozemků se neuplatní pro pozemky určené pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu, a veřejná prostranství. Oznámení záměru o dělení pozemku, která nesplňují tuto podmínku je třeba posuzovat jako záměry, které podstatně mění poměry v území a je třeba je posuzovat v územním řízení. Požadavek na minimální výměry pozemků se také neuplatní v případech dělení za účelem majetkového vyrovnání (např. prodej) s tím, že na takto vzniklých pozemcích je zakázáno umisťovat, povolovat a provádět stavby i změny dokončených staveb (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) a písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.) mimo staveb veřejné dopravní, veřejné technické infrastruktury. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou přípustné.

Při změnách dokončených staveb je nutné vycházet z regulativů pro nové stavby, zejména z regulativu zastavěnosti pozemku. Je požadováno maximální zachování zeleně a patřičných odstupů od objektů a komunikací. Zateplení pláště stavby je přípustné.

Přístavby řadových rodinných domů jsou nepřípustné. Nástavby řadových domů, kterými se zvyšuje celková výška hřebene nebo atiky jsou nepřípustné.

Lze připustit změnu dokončených staveb stávajících drobných provozoven, které jsou součástí staveb rodinných domů (případně spojení se změnou v účelu užívání stavby nebo s ohlášením odstranění části stavby je též přípustné) za předpokladu, že změnou dokončené stavby (případnou změnou v účelu užívání stavby nebo odstraněním části stavby) zůstane stavba rodinným domem (pro nebytové funkce stavby rodinného domu bude užíváno méně než 50 % celkové podlahové plochy stavby) a provozované činnosti svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo nenaruší pohodu bydlení. Doprava v klidu musí být umístěna na pozemku stavebníka. Podmínky zastavěnosti pozemku se použijí jako pro stavby nové.

Lze připustit změnu dokončených kolaudovaných stávajících staveb pro podnikatelskou činnost, pokud svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo nenarušují pohodu bydlení. Podmínky zastavěnosti pozemku se použijí jako pro stavby nové, přičemž na stávající stavby pro podnikatelskou činnost se nahlíží jako na stavby vedlejší (doplňkové). Doprava v klidu musí být umístěna pouze na pozemku stavebníka. Odstranění stavby stávajícího rodinného domu, aniž by se současně neodstranila stávající stavba pro podnikatelskou činnost na zastavěném stavebním pozemku s rodinným domem, je nepřípustné.

3. BR-1/Z: plochy bydlení – v rodinných domech, v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: bydlení v samostatných izolovaných rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z přízemí, patra a podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. Upřednostňuje se řešit garáž (garáže) pro osobní vozidlo jako součást dispozice rodinného domu.

Přípustné využití: rekreační bydlení ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci; drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.) Parkování uživatelů musí být řešeno na vlastních pozemcích.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí; zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, 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. drátěné oplocení); výstavba staveb pro rodinnou rekreaci.

Veškeré nové vedlejší a doplňkové stavby nadzemní stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod. Výše uvedené omezení se netýká staveb vodních děl, staveb dopravních a staveb technické infrastruktury pro obsluhu daného území.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu BR-1, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Maximální přípustná výška staveb hlavních - rodinných domů, je 9,5 m včetně podezdívky. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami, jako jsou například samostatně stojící garáže, bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy a pokrytí zpevněnými plochami, je třeba na pozemcích rodinných domů co nejvíce omezit, zastavěnost těmito stavbami může být v součtu max. 5 % z plochy pozemku. Nové stavby oplocení nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity. Při podání žádosti o vydání veřejnoprávního titulu pro stavbu oplocení výše uvedené prokazuje žadatel.

Přízemí novostavby objektu rodinného domu bude situováno 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístěny nad úrovní záplavy Q 100.

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

Hlavní využití: bydlení v samostatných izolovaných rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, přízemí, patra a podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. U novostaveb rodinných domů je garáž (garáže) pro osobní vozidlo součástí dispozice rodinného domu.. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace.

Přípustné využití: rekreační bydlení ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci; obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby, to vše přípustné pouze v rodinných domech); parky veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území, stavby škol, předškolních a školských zařízení. Přípustné jsou též vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, zpevněné plochy a foliová jezírka. Jsou přípustné stávající kolaudované drobné provozovny, stávající kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost a stávající bytové domy.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců, skladováním, apod.) Parkování uživatelů a návštěvníků nebytových prostor musí být řešeno na vlastních pozemcích.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí; chovatelství a pěstitelství; výstavba staveb pro rodinnou rekreaci. Nové samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřípustné. Nové stavby bytových domů jsou nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu BR-1, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Rodinné domy mohou mít 3 bytové jednotky. Maximální přípustná výška staveb hlavních bez provozoven

(zejména rodinných domů) je 9,5 m včetně podezdívky. Maximální přípustná výška staveb hlavních s drobnou provozovnou o výměře provozovny minimálně 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je 10,5 m včetně podezdívky.

Je povolena celková maximální zastavěnost 30 % z celkové plochy pozemku. Dále je přípustné, aby zpevněné plochy měly výměru dalších 20 % z plochy pozemku. Do zpevněných ploch se započítávají také plochy foliových jezírek. Minimální prokazatelně ozeleněné plochy musí být 50 % z plochy pozemku. Na pozemku rodinného domu je třeba zabezpečit i parkování (dopravu v klidu) pro návštěvníky a pro provozovnu dle normových požadavků. Samostatné stavby garáží musí být min. 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace.

5. BR-2/Z: plochy bydlení – v rodinných domech, v záplavovém území Q 100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: bydlení v samostatných izolovaných rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, přízemí, patra a podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. U novostaveb rodinných domů je garáž (garáže) pro osobní vozidlo součástí dispozice rodinného domu.. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace.

Přípustné využití: rekreační bydlení ve stávajících objektech pro rodinou rekreaci; stávající stavba loděnice a klubovny pro děti a mládež; změna užívání stávajících staveb na stavbu loděnice a klubovny pro děti a mládež; obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby, to vše přípustné pouze v rodinných domech); parky veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území; stavby škol, předškolních a školských zařízení. Přípustné jsou též vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, zpevněné plochy a foliová jezírka. Jsou přípustné stávající kolaudované drobné provozovny, stávající kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost a stávající bytové domy.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců, skladováním, apod.) Parkování (doprava v klidu) spojená s obslužnými činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (uživatelů a návštěvníků nebytových prostor) musí být řešeno na vlastních pozemcích rodinných domů.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí; chovatelství a pěstitelství; výstavba staveb pro rodinnou rekreaci. Nové samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřípustné. Nové stavby bytových domů jsou nepřípustné; nedemontovatelné oplocení, které může zadržovat tuhé části (například drátěné oplocení).

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu BR-2, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Maximální přípustná výška staveb hlavních - rodinných domů, je 9,5 m včetně podezdívky. Změna užívání stávajících staveb na stavbu loděnice a klubovny pro mládež je přípustná.

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami, jako jsou například samostatně stojící garáže, bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy a pokrytí zpevněnými plochami, je třeba na pozemcích rodinných domů co nejvíce omezit, zastavěnost těmito stavbami může být v součtu max. 5 % z plochy pozemku. Nové stavby oplocení nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je případně oplocení, které bude možno opakovaně demontovat do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity. Při podání žádosti o vydání veřejnoprávního titulu pro stavbu oplocení výše uvedené prokazuje žadatel.

Přízemí novostavby objektu rodinného domu bude situováno 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístěny nad úrovní záplavy Q 100. Omezení, která plynou z umístění pozemku nebo stavby v aktivní zóně záplavových území nejsou tímto opatřením dotčena.

6. BR-3: plochy bydlení – v rodinných domech, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality

Hlavní využití: bydlení v samostatných izolovaných rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, přízemí, patra či podkroví; ohrazená zahrada s funkcí rekreační,

okrasnou nebo užitkovou. U novostaveb rodinných domů je garáž (garáže) pro osobní vozidlo součástí dispozice rodinného domu. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace.

Přípustné využití: rekreační bydlení ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci; samostatné garáže; drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Přípustné jsou též vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, zpevněné plochy a foliová jezírka.

Jsou přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní) a kanceláře bez přístupu veřejnosti.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.) Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastních pozemcích.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí; chovatelství a pěstitelství; výstavba staveb pro individuální rekreaci. Dále jsou nepřípustné drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení. Samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu BR-1, pokud nejsou níže upraveny odlišně.

a) Lokalita Na Vysoké:

Maximální počet bytových jednotek ve stavbách hlavních nesmí být vyšší než dvě. Ve stavbách vedlejších nesmí být bytové jednotky.

Míra zastavění území je maximálně 15 % z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se připouští, aby dalších maximálně 15 % z plochy pozemku bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími nebo využito jako plocha, která se nezapočítává do zastavěné plochy stavbou hlavní, zastavěné plochy ostatními stavbami a plochy ozelenění. Prokazatelné plochy ozelenění musí být minimálně 70 % z plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěných ploch stavbami vedlejšími, doplňkovými, foliovými jezírky a zpevněnými plochami; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Oplocení pozemků musí být částečně průhledné, maximální výšky 1,8 m nad rostlý (původní) terén (před provedením terénních a sadových úprav). Oplocení, na které bude vydáván veřejnoprávní titul před vydáním veřejnoprávního titulu na hlavní hmotu, smí být pouze průhledné, drátěné, s kovovou nosnou konstrukcí (kovové sloupky) a maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní je 7,5 m včetně podezdívky stavby, a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb a staveb hlavního a přípustného využití, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 4,5 metru včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metru včetně podezdívky stavby. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Střecha bude sedlová, pultová, popř. plochá. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

b) Lokalita Werichova:

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě. Míra zastavění území je maximálně 15% z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15% z plochy využít pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami. Maximálně 20 % plochy pozemku mohou tvořit foliová jezírka.

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými, foliovými jezírky a zpevněnými plochami; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 8,0 m včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metru včetně podezdívky stavby. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Střecha bude sedlová, pultová, popř. plochá. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

c) Lokalita Na Koutech – východ

Povolování staveb pro bydlení, které nebudou přímo přístupné z ulice Dobřichovická, je přípustné až po roce 2012.

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě. Míra zastavění území je maximálně 15% z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15% z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami. Maximálně 20% z plochy pozemku mohou tvořit terénní úpravy, které budou akumulovat vodu (foliová jezírka).

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku. Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými, foliovými jezírky a zpevněnými plochami; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 8,0 m včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metru včetně podezdívky stavby. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Dokumentace ke stavbám hlavním, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu pro jejich umístění (§ 3 odst. 2 vyhlášky 503/2006 Sb.) nebo pro jejich ohlášení nebo pro jejich povolení (§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.), na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude vždy obsahovat řešení ochrany těchto staveb proti hluku (ve smyslu přílohy č.4 část C. bod 3 písm. i) vyhlášky 503/2006 Sb. nebo přílohy č. 1 část B. bod 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb.). V dokumentaci bude také prokázáno, že místnosti ve stavbách v pásmu 50 m od osy silnice II/115 přivrácené k této silnici nebudou obytné. K oznámení záměru o užívání dokončené stavby nebo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu u staveb na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude doloženo měření hluku prokazující splnění hlukových limitů v chráněných vnitřních prostorech dle normových hodnot.

Střecha bude sedlová, pultová, popř. plochá. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

d) Lokalita Javorová:

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě. Míra zastavění území je maximálně 15 % z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15% z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami. Maximálně 20% z plochy pozemku mohou tvořit terénní úpravy, které budou akumulovat vodu (foliová jezírka).

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými, foliovými jezírky a zpevněnými plochami; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 8,0 m včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m včetně podezdívky stavby. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Ve vedlejších stavbách nelze povolovat obytné místnosti a nelze povolovat změny v účelu užívání těchto staveb nebo jejich částí na obytné místnosti. Při změně v účelu užívání staveb hlavních na stavby vedlejší (např. staveb pro rodinnou rekreaci na stavbu zahradního domku) je nepřípustné, aby tyto stavby obsahovaly obytné místnosti.

U staveb rodinných domů musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku mimo těleso komunikace. Pro každou bytovou jednotku budou na pozemku s rodinným domem minimálně dvě parkovací stání, pokud nebudou tato stání v garáži (lze i kombinovat).

Požárně nebezpečný prostor od jednotlivých staveb nesmí ohrožovat jiné stavby, navrhované stavby se nesmí nacházet v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby.

Dokumentace ke stavbám hlavním, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu pro jejich umístění (§ 3 odst. 2 vyhlášky 503/2006 Sb.) nebo pro jejich ohlášení nebo pro jejich povolení (§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.), na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude vždy obsahovat řešení ochrany těchto staveb proti hluku (ve smyslu přílohy č.4 část C. bod 3 písm. i) vyhlášky 503/2006 Sb. nebo přílohy č. 1 část B. bod 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb.). V dokumentaci bude také prokázáno, že místnosti ve stavbách v pásmu 50 m od osy silnice II/115 přivracené k této silnici nebudou obytné. K oznámení záměru o užívání dokončené stavby nebo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu u staveb na pozemcích v pásmu 50 m od osy silnice II/115, v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude doloženo měření hluku prokazující splnění hlukových limitů v chráněných vnitřních prostorech dle normových hodnot.

Střecha bude sedlová, pultová, popř. plochá. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

e) Lokalita V Lavičkách

Maximální počet bytových jednotek ve stavbách hlavních nesmí být vyšší než dvě. Ve stavbách vedlejších nesmí být bytové jednotky.

Míra zastavění území je maximálně 15 % z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se připouští, aby dalších maximálně 15 % z plochy pozemku bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími nebo využito jako plocha, která se nezapočítává do zastavěné plochy stavbou hlavní, zastavěné plochy ostatními stavbami a plochy ozelenění. Prokazatelné plochy ozelenění musí být minimálně 70 % z plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a

podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými a zpevněnými plochami; ostatní plochy včetně ploch foliových jezírek; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Oplocení pozemků musí být částečně průhledné, maximální výšky 1,8 m nad rostlý (původní) terén (před provedením terénních a sadových úprav). Oplocení, na které bude vydáván veřejnoprávní titul před vydáním veřejnoprávního titulu na hlavní hmotu, smí být pouze průhledné, drátěné, s kovovou nosnou konstrukcí (kovové sloupky) a maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní je 7,5 metru včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb a staveb hlavního a přípustného využití, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 4,5 m včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m včetně podezdívky stavby. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Minimální odstupová vzdálenost zástavby od hranice lesních pozemků je 20 m.

Střeška bude pultová popřípadě plochá. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

f) Lokalita Akátová

Maximální počet bytových jednotek ve stavbách hlavních nesmí být vyšší než dvě. Ve stavbách vedlejších nesmí být bytové jednotky.

Míra zastavění území je maximálně 15 % z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se připouští, aby dalších maximálně 15 % z plochy pozemku bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími nebo využito jako plocha, která se nezapočítává do zastavěné plochy stavbou hlavní, zastavěné plochy ostatními stavbami a plochy ozelenění. Prokazatelné plochy ozelenění musí být minimálně 70 % z plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými a zpevněnými plochami; ostatní plochy včetně ploch foliových jezírek; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Oplocení pozemků musí být částečně průhledné, maximální výšky 1,8 m nad rostlý (původní) terén (před provedením terénních a sadových úprav). Oplocení, na které bude vydáván veřejnoprávní titul před vydáním veřejnoprávního titulu na hlavní hmotu, smí být pouze průhledné, drátěné, s kovovou nosnou konstrukcí (kovové sloupky) a maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén.

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní je 7,5 m včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb a staveb hlavního a přípustného využití, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení, je 4,5 m včetně podezdívky stavby.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m včetně podezdívky stavby. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Minimální odstupová vzdálenost zástavby od hranice lesních pozemků je 20 m.

Střeška bude sedlová, pultová, popř. plochá. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.

g) Lokalita Vápenice

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě. Míra zastavění území je maximálně 15 % z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15 % z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami. Maximálně 20 % z plochy pozemku mohou tvořit foliová jezírka.

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými a zpevněnými plochami, foliovými jezírky; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Jsou přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, navržený objekt mateřské školky a kanceláře bez přístupu veřejnosti.

Jsou nepřipustné drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytování) s výjimkou kanceláří bez přístupu veřejnosti.

Samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřipustné.

Maximální výška staveb hlavních s výjimkou staveb škol, předškolních a školských zařízení je 8,0 m včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m včetně podezdívky stavby. Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m včetně podezdívky stavby.

Dokumentace ke stavbám hlavním, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu pro jejich umístění (§ 3 odst. 2 vyhlášky 503/2006 Sb.) nebo pro jejich ohlášení nebo pro jejich povolení (§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.), v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude vždy obsahovat řešení ochrany těchto staveb proti hluku (ve smyslu přílohy č. 4 část C. bod 3 písm. i) vyhlášky 503/2006 Sb. nebo přílohy č. 1 část B. bod 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb.).

Střecha bude sedlová, valbová nebo stanová. Pultové střechy s minimálním sklonem 10 % jsou přípustné na maximálně 50 % půdorysné plochy střech staveb hlavních. U staveb uvedených v § 103 odst. 1 písm. a) bod 1. stavebního zákona jsou přípustné střechy pultové nad celou půdorysnou plochou střechy. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy, jejich výška nepřesáhne výšku střechy hlavní hmoty stavby.

h) Lokalita Slunečná

Změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a výstavbu nových rodinných domů na plochách dosud využívaných pro rodinnou rekreaci bude možné povolovat až po vybudování a povolení užívání páteřní obousměrné komunikace prostorem lokality o minimální šířce veřejného prostranství 8 m. Do doby splnění této podmínky se pro danou lokalitu uplatní regulace pro plochy IR.

K dané lokalitě se za předpokladu splnění výše uvedené podmínky stanovují pro změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a výstavbu nových rodinných domů tyto podmínky:

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě. Míra zastavění území je maximálně 15 % z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se přípouští dalších maximálně 15 % z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami. Maximálně 20 % z plochy pozemku mohou tvořit foliová jezírka. Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými a zpevněnými plochami, foliovými jezírky; plochy ozelenění. Jako výše uvedená grafická příloha, bude-li mít výše uvedenou výpovědní schopnost, se může použít dokumentace sadových úprav.

Jsou přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby a kanceláře bez přístupu veřejnosti.

Jsou nepřipustné drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytování) s výjimkou kanceláří bez přístupu veřejnosti.

Samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřipustné.

Maximální výška staveb hlavních je 8,0 m včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 m včetně podezdívky stavby.

Střecha bude sedlová, valbová nebo stanová. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy, jejich výška nepřesáhne výšku střechy hlavní hmoty objektu.

V případě, že nebude možno u stávajících staveb pro rodinnou rekreaci splnit dané podmínky, změna užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci nebude povolena.

Požadavky na stavby rodinných domů dané obecně platnými právními předpisy, zejména pak světlá výška obytných místností, nejsou výše uvedenými podmínkami dotčeny.

7. BR-4: plochy bydlení – v rodinných domech, regulace zástavby dle podmínek ochrany CHKO

Hlavní využití: bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, přízemí, podkrovní; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. U novostaveb rodinných domů je garáž (garáže) pro osobní vozidlo součástí dispozice rodinného domu. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace.

Přípustné využití: rekreační bydlení ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci; drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Garáže mohou být u novostaveb rodinných domů pouze součástí hlavního objektu. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace. Přípustné jsou též vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, zpevněné plochy a foliová jezírka.

Jsou přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní) a kanceláře bez přístupu veřejnosti.

Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, apod.) Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastních pozemcích.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a životního prostředí; chovatelství a pěstitelství; výstavba staveb pro individuální rekreaci. Dále jsou nepřípustné drobné provozovny (například dílny, servisy, atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytovací zařízení. Samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřípustné. Stavby a zařízení, která převyšují výškovou hladinu obytné zástavby s výjimkou staveb elektroenergetické distribuční soustavy ve smyslu zákona 458/2000 Sb., prokáže-li se, že je nelze umístit pod zem.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu BR-1, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).

Jako součást dispozice rodinného domu jsou přípustné obslužné činnosti omezeného rozsahu, například kancelář, atelier, zdravotní ordinace. Tyto nebytové funkce mohou dosahovat maximálně 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Minimální velikost pozemků určených pro stavby hlavní je 1000 m² s tím, že na pozemcích vzniklých před nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy, které mají minimálně výměru 800 m², lze povolovat stavby hlavní. Další dělení pozemku stavby hlavní na díly dle počtu bytů je nepřípustné.

Pozemky, které vznikly po 1.8.2009 do účinnosti tohoto opatření obecné povahy, a mají menší výměru než 1000 m², jsou nezastavitelné stavbou hlavní.

Ve stávající zástavbě lze připustit menší plochu pozemku, pokud vznikl před 1.8.2009, ale nelze připustit vyšší % zastavěnosti těchto pozemků. Scelování výše uvedených zastavitelných pozemků je přípustné s tím, že se na takto scelené pozemky hledí jako na pozemky, které vznikly před nabytím účinnosti tohoto opatření. U zastavěných stavebních pozemků k ke dni nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy lze připustit vyšší % zastavěnosti. Nutno vždy posuzovat dle konkrétního případu s tím, že důkaz o vzniku pozemku nebo o % zastavěnosti k žádosti přikládá žadatel.

Od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy nově dělené pozemky musí mít minimální výměru 1000 m² s tím, že pozemky, které zůstanou po oddělení nových pozemků musí mít také minimální výměru 1000 m². U zastavěných stavebních pozemků se do této výměry započítává i výměra stavebních parcel evidovaných v katastru nemovitostí, které jsou částečně obklopeny děleným pozemkem, patří stejnému vlastníkovi, tvoří souvislý celek s děleným pozemkem a jsou zpravidla pod společným oplocením. Požadavek na minimální výměry pozemků se neuplatní pro pozemky určené pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu, a veřejná prostranství. Oznámení záměru o dělení pozemku, která nesplňují tuto podmínku je třeba posuzovat jako záměry, které podstatně mění poměry v území a je třeba je posuzovat v územním řízení. Požadavek na minimální výměry pozemků se také neuplatní v případech dělení za účelem majetkového vyrovnání (např. prodej) s tím, že na takto vzniklých pozemcích je zakázáno umístit, povolovat a provádět stavby i změny

dokončených staveb (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) a písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.) mimo staveb veřejné dopravní, veřejné technické infrastruktury. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou přípustné.

Při změnách dokončených staveb je nutné vycházet z regulativů pro nové stavby, zejména z regulativu zastavěnosti pozemku. Je požadováno maximální zachování zeleně a patřičných odstupů od objektů a komunikací. Zateplení pláště stavby je přípustné.

Kromě výše uvedených regulativů jsou v platnosti dále tyto podmínky prostorového a vzhledového uspořádání, stanovené Správou CHKO Český kras:

Je povolena celková maximální zastavěnost 20 % z celkové plochy pozemku. Dále je přípustné, aby zpevněné plochy měly výměru dalších 10 % z plochy pozemku. Do zpevněných ploch se započítávají také plochy foliových jezírek.

Stavba se bude hmotově přibližovat charakteru tradiční venkovské stavby. Stavba hlavní bude přízemní nebo přízemní s obytným podkrovím. Světlá výška přízemí i podkroví bude maximálně 2,6 m. Osazení do terénu bude delší stranou půdorysu po vrstevnici. Výšková úroveň $\pm 0,0$ bude maximálně 60 cm nad přiléhajícím rostlým terénem, ve svažitéch polohách pak $\pm 0,0$ bude maximálně 25 cm nad rostlým terénem na straně přiléhající ke svahu.

Stavba nesmí převyšovat okolní zástavbu o více než 0,5 m. Šířka štítu domů bude maximálně 8 m, ve výjimečných případech u objemných staveb 9 m, úroveň okapu bude maximálně 30 cm nad podlahou podkroví. Nepřípustné jsou balkony a lodžie ve šitech. Rizality nejsou povoleny.

Celkový objem stavby nad terénem nesmí přesáhnout v metrech krychlových počet čtverečních metrů plochy stavebního pozemku (prokazuje žadatel).

Půdorys může být obdélníkový, s poměrem šířky vůči délce minimálně 1:1,5 (optimálně 1:2), případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T, bez rizalitů. Nevhodný je půdorys čtvercový a nebo kruhový. Střecha bude sedlová nebo polovalbová, symetrická. Sklon střechy musí být v rozmezí $35^\circ - 45^\circ$. Hřebeny musí být vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektu. Je možné řešení kombinací sedlových a valbových střech např. půdorysů ve tvaru L nebo T. Střechy budou mít okapový přesah v rozmezí 30 - 80 cm. Nepřípustná je střecha plochá, pultová, valbová, stanová nebo mansardová. Fasáda hladká, světlého odstínu. Nepřípustný je odstín modrý, červený, fialový, růžový a zelený. Střešní krytina bude skládaná (nejlépe tašková) nebo bude skládanou krytinu imitovat; barva červená nebo červenohnědá. Nepřípustná je černá barva krytiny. Nepřípustnou krytinou jsou eternitové vlnovky, plechové ploché krytiny, souvislé krytiny z asfaltových lepenek, sklolaminát a podobné materiály. Vikýře tradičních tvarů budou umístěny v dostatečném odstupu od štítů. Komíny budou umístěny co nejbližší k hřebeni střechy, s úměrným odsazením od štítových ploch. Jsou nepřípustné více jak 2 komíny. Komíny mohou mít více průduchů. Ztvárnění komínové hlavy může vycházet z místní stavební tradice. Komín nemůže být předsažen před obvodovou plochu objektu. Římsy jsou přípustné pouze jednoduché s maximálním vyložení do 0,30 m od svislé obvodové zdi. Okna a dveře jsou přípustná pouze obdélníkových tvarů bez obloučků v nadpraží a musí být členěná na díly. Okna musí být situována převážně na výšku. Stavby vedlejší je možno připustit jen v případě, že žadatel prokáže, že funkci stavby vedlejší není možno dispozičně umístit ve stavbě hlavní. Stavby vedlejší svým charakterem, materiálem i barevností musí korespondovat se stavbou hlavní. Maximální přípustná výška staveb vedlejších může být 4,5 m včetně podezdívky, měřeno jako u staveb hlavních. Střechy staveb vedlejších jsou přípustné sedlové nebo polovalbové, symetrické, musí být ve vzhledovém souladu se stavbou hlavní. Sklon střechy musí být v rozmezí $35^\circ - 45^\circ$.

U staveb přípustného využití (např. pro mateřskou školu), které nebudou sloužit k bydlení, lze připustit maximální výšku hřebene do 10,5 m a přízemí patro a podkroví a to za předpokladu, že nenaruší krajinný ráz, který se u těchto staveb posuzuje vždy.

Oplocení bude průhledné z drátěného pletiva nebo zděné s podezdívkou maximální výšky 0,45 m, se sloupky šířky maximálně 0,3 m a roztečí sloupků minimálně 1,5 m. Výplně dílců oplocení jsou přípustné průhledné nebo poloprůhledné dřevěné (upřednostňují se) nebo z pletivových dílců. Maximální výška oplocení bude 1,8 m měřeno od rostlého terénu. Ve svažitém terénu nad 10 % lze připustit výšku podezdívky do 1,5 m.

Nová veřejná prostranství s komunikacemi budou o šíři min. 12 m, aby byla umožněna výsadba doprovodné stromové zeleně (veřejná prostranství budou na min. 5 % rozvojové ploch).

Výstavba staveb hlavních na pozemku č.parc. 4144/1 a na pozemcích, které vzniknou dělením tohoto pozemku v lokalitě Na Pískách, je podmíněna vydáním kolaudačního souhlasu pro stavby vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vydáním kolaudačního souhlasu na stavbu komunikace se zpevněným povrchem asfaltobetonem nebo živicí nebo dlažbou apod., která bude tyto pozemky obsluhovat. Změna v účelu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a staveb nových rodinných domů v lokalitě Na Pískách je přípustná v případě, že budou vyřešeny nové nároky těchto staveb na dopravní a technickou infrastrukturu ve smyslu § 88 stavebního zákona. Samostatné stavby garáží musí být min. 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství. Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace.

8. BR-5: plochy bydlení - v rodinných domech, regulace stanovena pro konkrétní lokalitu

Hlavní využití: v celé morfologicky dominantní přírodní ploše významné pro zachování krajinného rázu a přírody je možno situovat pouze jeden samostatný izolovaný rodinný dům v ohrazené zahradě, pokud jej bude možno situovat tak, aby byl v celém rozsahu na funkční ploše zachován porost stávajících vzrostlých dřevin (stromů). Dřevinu (strom) je možno pokácet pouze z důvodu jeho špatného zdravotního stavu a za podmínky situování nové dřeviny na místě dřeviny odstraněné. Garáž (garáže) pro osobní vozidlo (vozidla) bude (budou) součástí dispozice rodinného domu. Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky.

Přípustné využití: obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, právní služby, výtvarný atelier, apod., které musí být součástí rodinného domu, stavby vedlejší a doplňkové, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Nepřípustné využití: drobné provozovny (například dílny, servisy, apod.), maloobchod, veřejné stravování a ubytování) s výjimkou kanceláří bez přístupu veřejnosti.

Samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání: Za předpokladu splnění výše uvedených podmínek se stanovují tyto další podmínky:

Zastavění pozemku č. parc. 247, k.ú. Černošice o výměře 5380 m² novým izolovaným rodinným domem bude max. 5 % z celkové plochy pozemku.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami, jako jsou například, bazény, zahradní domek, stavby krbů, terasy a pokrytí zpevněnými plochami může být v součtu max. 5 % z plochy pozemku s tím, že zpevněnou plochou se rozumí i nezastavěná část půdorysného průmětu objektu vyjma přesahu střech do 1 m, který se nezapočítává. Zatravnovací dlaždice se do zpevněných ploch započítávají procentuálním podílem podle plochy, kterou nezasakují (prokazuje žadatel). Zelené střechy u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch.

Maximálně 5 % plochy pozemku mohou tvořit foliová jezírka. Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 90 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o část výměry foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 85 % z celkové plochy pozemku.

Žadatel prokazuje výměru a % podíl jednotlivých ploch z celkové plochy pozemku grafickou přílohou, kterou přikládá k žádosti o vydání příslušného veřejnoprávního titulu. Grafická příloha nemusí být přílohou žádosti pouze u žádostí o vydání příslušného veřejnoprávního titulu pro nástavby, stavební úpravy, stavby oplocení a podzemní stavby. Tato grafická příloha musí zobrazit a celkově vyčíslit výměru a % podíl jednotlivých následujících ploch: zastavěné plochy stavbou hlavní; zastavěné plochy stavbami vedlejšími, doplňkovými a zpevněnými plochami; plochy foliových jezírek; plochy ozelenění.

Dělení pozemku je nepřípustné. Tato podmínka se neuplatní v případech dělení pozemku pro nezbytné stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Tato podmínka se také neuplatní v případech dělení za účelem majetkového vyrovnání (např. prodej) s tím, že na nově vzniklých oddělených pozemcích (původním i novém) je zakázáno umisťovat, povolovat a provádět stavby i změny dokončených staveb (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) a písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.), mimo staveb veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury, do doby opětovného scelení v jeden pozemek. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou přípustné.

Maximální přípustná výška rodinného domu je 9,5 m včetně podezdívky; měřeno od ± 0,0 přičemž výšková úroveň ±0 bude maximálně 50 cm nad přiléhajícím terénem, ve svažitých polohách pak ±0,0 bude maximálně 25 cm nad terénem na straně přiléhající ke svahu. Střeška bude šikmá, sedlová nebo polovalbová, symetrická. Plochá střeška není přípustná. Střešní krytina bude skládaná (nejlépe tašková) nebo bude skládanou krytinu imitovat; barva červená nebo červenohnědá. Vzhledem k významu lokality musí být výška objektu ověřena zákresy do panoramatu, prokazujícího, že objekt nebude přesahovat dřevinný porost a v porostu nebude z dálkových pohledů viditelný.

Pro stavbu rodinného domu může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt. Tato stavba rodinného domu je nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

9. BS: plochy bydlení – v bytových domech, s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb

Hlavní využití: stavby pro bydlení, služby, obchod a drobnou malovýrobu především místního významu, veřejné stravování do 100 míst, ubytování do 50 lůžek s odpovídajícím zázemím (parkování, garážování, izolační a okrasná zeleň).

Přípustné využití: zařízení kulturní, společenská a církevní, zdravotní a sociální služby, zařízení administrativní a správní; parky veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory,

nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území, stavby škol, předškolních a školských zařízení.

Přímý i nepřímý vliv provozovaných činností nesmí zhoršovat životní prostředí více než určují hygienické normy pro obytnou zástavbu.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; dopravní zařízení a výrobní činnosti, které svými negativními vlivy přímo či nepřímo zasahují stavby pro bydlení a stavby pro chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb; vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy a foliová jezírka.

Podmínky prostorového uspořádání: Provozovny budou situovány jako součást stavby hlavní nebo budou stavby provozoven spojeny stavebně se stavbou hlavní. Je vyloučena výstavba halových objektů.

Maximální přípustná výška staveb hlavních s drobnou provozovnou o výměře minimálně 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je 10,5 m po římsu či atiku včetně podezdívky; maximální výška stavby hlavní bez provozovny nebo s provozovnou o výměře menší než 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je 9,5 m po římsu či atiku včetně podezdívky měřeno vždy od rostlého terénu. Nad maximální přípustnou výšku nesmí stavba mít žádné vodorovné konstrukce, které by umožňovaly užívání této části stavby samostatně zejména jako pobytové místnosti, obytné místnosti a skladové prostory (například mezonety, pracovny, dílny, ateliéry, kanceláře atd.). U hlavních staveb se připouští maximálně tři nadzemní podlaží s konstrukční výškou maximálně 3,1 m; u staveb hlavních s drobnou provozovnou o výměře minimálně 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je přípustná vyšší konstrukční výška 1. nadzemního podlaží. Maximální výška hřebene stavby hlavní je 12 m. Ostatní nadzemní stavby mohou mít maximální výšku 5,0 m měřeno od rostlého terénu.

Za podkroví lze považovat i část stavby, která má součet půdorysných pobytových a obytných ploch menší než 70 % zastavěné plochy této stavby (plochy evidované v katastru nemovitostí) a zároveň půdorysnou plochu půdy minimálně 30 % ze zastavěné plochy této stavby. Přípustná je střecha sedlová, stanová, plochá, nebo valbová. Maximální výška staveb se měří od nejvyššího bodu střechy.

Při stavbě objektu na pozemcích v již 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.

Při výstavbě staveb s převažující funkcí bydlení je povolena celková maximální zastavěnost 30 % z plochy pozemku. Dále je přípustné, aby zpevněné plochy měly výměru dalších 20% z plochy pozemku. Minimální prokazatelně ozeleněné plochy musí být 50% z plochy pozemku. U staveb hlavního a přípustného využití mimo staveb s převažující funkcí bydlení je povolena celková maximální zastavěnost 50 % z plochy pozemku. U staveb přípustného využití je dále přípustné, aby zpevněné plochy měly výměru dalších 25% z plochy pozemku. U staveb hlavního a přípustného využití mimo staveb s převažující funkcí bydlení prokázané ozelenění musí činit minimálně 25 % z plochy pozemku.

Na pozemku stavby je třeba zabezpečit parkování a odstav vozidel pro všechny funkce objektu v garážích, které budou součástí objektu, nebo na místě pro parkování a odstav vozidel; pro návštěvníky bude situováno parkování se zelení.

Minimální velikost pozemků určených pro stavby hlavní je 1000 m² s tím, že na pozemcích vzniklých před nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy, které mají minimálně výměru 800 m² lze povolovat stavby hlavní.

Pozemky, které vznikly po 1.8.2009 do účinnosti tohoto opatření obecné povahy a mají menší výměru než 1000 m² jsou nezastavitelné stavbou hlavní.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy nově dělené pozemky musí mít minimální výměru 1000 m² s tím, že pozemky, které zbudou po oddělení nových pozemků musí mít také minimální výměru 1000 m². U zastavěných stavebních pozemků se do této výměry započítává i výměra stavebních parcel evidovaných v katastru nemovitostí, které jsou částečně obklopeny děleným pozemkem, patří stejnému vlastníkovi, tvoří souvislý celek s děleným pozemkem a jsou zpravidla pod společným oplocením. Požadavek na minimální výměry pozemků se neuplatní pro pozemky určené pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu, a veřejná prostranství. Oznámení záměru o dělení pozemku, která nesplňují tuto podmínku je třeba posuzovat jako záměry, které podstatně mění poměry v území a je třeba je posuzovat v územním řízení. Požadavek na minimální výměry pozemků se také neuplatní v případech dělení za účelem majetkového vyrovnání (např. prodej) s tím, že na takto vzniklých pozemcích je zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby i změny dokončených staveb (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) a písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.) mimo staveb veřejné dopravní, veřejné technické infrastruktury. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou přípustné.

Ze změn dokončených staveb nejsou přípustné nástavby, pokud by stavba včetně nástavby celkově nesplnila výše uvedené podmínky. Při změnách dokončených staveb je nutno vycházet z regulativů pro nové stavby, zejména ze zastavěnosti, výšky okolní stabilizované trvalé zástavby (nesmí být překročena), charakteru prostředí a z možnosti zajistit normové požadavky na dopravu v klidu.

Zateplení pláště stavby je přípustné.

10. IR: plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, převážně mimo záplavové území Q100

Hlavní využití: pobytová rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci, rekreační chaty v krajině, případně rekreační domky; zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou; veřejné nebo vyhrazené chodníky a pěší cesty.

Technická infrastruktura: všechny stavby hlavní pro rekreaci musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť. Tam, kde to je technicky možné, budou stavby hlavní pro rekreaci napojeny na technickou infrastrukturu sídla.

Přípustné využití: stavby s prostory pro přípravu a prodej občerstvení, restaurace, parky, veřejná zeleň, hřiště případně včetně sociálního zázemí, pobytové louky, pěší komunikace a prostory, místa vyhrazená pro parkování osobních vozidel, cyklistické stezky, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území a tehdy, pokud není možné nebo účelné je situovat v samostatné funkční ploše nebo na pozemcích staveb hlavních pro rekreaci a za podmínky, že vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců, skladováním, apod.).

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení; všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují životní prostředí; výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci a související služby. Výstavba vedlejších staveb.

Podmínky prostorového uspořádání: Připouštějí se udržovací práce. V případě změn dokončených staveb jsou přípustné stavební úpravy. Přístavby jsou přípustné při dodržení podmínky, že součet zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami vedlejšími, zpevněnými plochami a případnou navrhovanou přístavbou nepřesáhne 15 % z celkové výměry pozemku (prokazuje žadatel). Nástavby jsou přípustné při dodržení podmínky, že maximální výška stavby hlavní včetně podezdívky po provedené nástavbě nepřekročí výšku 7,5 m.

Změny dokončených staveb vedlejších nejsou přípustné.

Stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít přízemí a obytné podkroví. Změny dokončených staveb hlavních jsou podmíněné napojením na kanalizaci, případně 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.

Do plochy celkové zastavěnosti se nezapočítávají stavby čističek odpadních vod a podzemních staveb jímek na vyvážení.

11. IR/Z: plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, převážně v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: pobytová rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci, rekreační chaty v krajině, případně rekreační domky; zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou; veřejné nebo vyhrazené chodníky a pěší cesty.

Technická infrastruktura: všechny stavby hlavní pro rekreaci musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť. Tam, kde to je technicky možné, budou stavby hlavní pro rekreaci napojeny na technickou infrastrukturu sídla.

Přípustné využití: stavby s prostory pro přípravu a prodej občerstvení, restaurace, parky, veřejná zeleň, hřiště případně včetně sociálního zázemí, pobytové louky, pěší komunikace a prostory, místa vyhrazená pro parkování osobních vozidel, cyklistické stezky, nezbytné účelové komunikace a technické vybavení, to vše pro obsluhu daného území a tehdy, pokud není možné nebo účelné je situovat v samostatné funkční ploše nebo umísťovat na pozemcích staveb hlavních pro rekreaci a za podmínky, že vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců, skladováním, apod.).

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení; všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují životní prostředí; výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci a související služby. Veškeré nové stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod. Výstavba nových vedlejších doplňkových staveb (např. garáže, bazény, kůlny, zahradní domky, apod.). Změny dokončených staveb vedlejších.

Podmínky prostorového uspořádání: Připouštějí se udržovací práce. Ze změn dokončených staveb jsou přípustné pouze nástavby, pokud součet zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami nepřesahuje 15 % celkové výměry pozemku, a stavební úpravy. Je přípustná maximální výška stavby hlavní včetně podezdívky 7,5 m, přičemž se jedná o přízemí a obytné podkroví. Změny dokončených staveb jsou podmíněné napojením na kanalizaci, případně na nepropustnou dočasnou stavbu 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. Do plochy celkové zastavěnosti se nezapočítávají stavby čističek odpadních vod a podzemních staveb jímek na vyvážení.

Ve spojeném řízení lze připustit sloučení dvou sousedních pozemků se stavbou pro rodinnou rekreaci za podmínky, že jedna stavba pro rodinnou rekreaci bude odstraněna.

12. OV: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Pokud je na funkční ploše ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebo v textové části g) a h) tohoto opatření obecné povahy stanoveno konkrétní využití pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření (dále jen „konkrétní určení“), nelze v této funkční ploše umísťovat nebo povolovat jinou stavbu jmenovanou v hlavním nebo přípustném využití, která neodpovídá konkrétnímu určení, dříve, než bude prokázáno, že předmětná funkční plocha je užívána pro stanovené konkrétní určení v potřebném rozsahu a bez závad. Tato podmínka neplatí pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Vedlejší stavby, které jsou nezbytné pro zajištění užívání stavby konkrétního určení (např. přípojky technické infrastruktury) jsou přípustné umísťovat a povolovat jen současně se stavbou konkrétního určení. Další stavby hlavního a přípustného využití, které neodpovídají konkrétnímu určení, lze umísťovat a povolovat poté, co bude vydán veřejnoprávní titul umožňující užívání (např. kolaudační souhlas) stavby konkrétního určení a za předpokladu, že dokumentace k umístění stavby a povolení stavby prokáže, že tyto další stavby přípustného a hlavního využití neznemožní plnohodnotné (bez omezení) užívání stavby nebo staveb konkrétního určení.

Provádění udržovacích prací stávajících staveb, které mají veřejnoprávní titul na jejich užívání, není výše uvedeným ustanovením dotčeno.

Hlavní využití: stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, bezpečnost státu, pro složky integrovaného záchranného systému.

Přípustné využití: stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, drobné parkové plochy a plochy veřejné zeleně, pokud je veřejný zájem na situování těchto funkcí.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení v bytových objektech, přístavby a nástavby stávajících staveb pro rodinnou rekreaci; všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch.

Podmínky prostorového uspořádání: Výška římsy staveb bude maximálně 7 m, měřeno od ± 0,0 u nových staveb je zastavěnost stavbou hlavní povolena maximálně 50 % z plochy pozemku. Maximální výška stavby je 9,5 m měřeno od ± 0,0, která bude maximálně 60 cm nad přiléhajícím rostlým terénem. Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 25 % z celkové plochy pozemku, a prokazují se dokumentací sadových úprav.

Byty (například byt správce) nepřesáhnou 20 % výměry hrubých podlažních ploch stavby hlavní, maximálně však mohou mít 100 m².

Je třeba zabezpečit normou předepsaná parkovací a odstavná stání, v případě jejich situování ve venkovním prostoru se zelení; doprava v klidu musí být umístěna vždy mimo stávající komunikace na pozemcích povolovaných staveb. Stavební úřad může na žádost povolit umístění dopravy v klidu mimo pozemek povolované stavby, a to na základě individuálního posouzení a za předpokladu, že žadatel prokáže, že doprava v klidu mimo pozemek povolované stavby je pro povolovanou stavbu smluvně zajištěna, na dobu existence samotné stavby, t.j. do doby, než bude povolovaná stavba odstraněna, smlouvou o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene práva potřebného počtu parkovacích a odstavných míst, a toto věcné břemeno bude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději v den zahájení užívání stavby. V případě, je-li vlastník povolované stavby a vlastník stavby jedním subjektem a v budoucnu dojde k přechodu vlastnického práva k parkovišti, je převodce vlastnického práva k parkovišti v rámci smlouvy o převodu parkoviště povinen uzavřít s novým vlastníkem parkoviště smlouvu o zřízení věcného břemene, jehož obsahem bude zajištění potřebného počtu parkovacích a odstavných míst ve prospěch vlastníka stavby tak, aby byl zajištěn požadovaný kontinuální provoz stavby. Pro individuální posouzení umístění dopravy v klidu mimo pozemek povolované stavby žadatel prokáže, že tato doprava v klidu bude na

stavbě určené pro dopravu v klidu, která se bude započítávat do % zastavění pozemku se stavbou pro dopravu v klidu. Počet smluvně zajištěných míst pro dopravu v klidu mimo pozemek povolované stavby nesmí překročit počet parkovacích stání o normových rozměrech, které lze na dotčeném pozemku umístit. Na individuální posouzení situování dopravy v klidu mimo pozemek povolované stavby není právní nárok.

Při stavbě objektu na pozemcích v již 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.

U staveb mateřských škol, škol, školních tělocvičen, veřejných bazénů, veřejných lázní, budov pro výkon veřejné správy, staveb pro obranu, staveb pro bezpečnost státu a staveb pro složky integrovaného záchranného systému může stavební úřad připustit regulaci výšky stavby odlišně a to na základě individuálního posouzení, přičemž tímto individuálním posouzením nesmí být porušena regulace uvedená v předchozích dvou větách. Na individuální posouzení odlišné regulace výšky není právní nárok.

U staveb na pozemcích v Chráněné krajinné oblasti Český Kras se vždy posuzuje vliv stavby na krajinný ráz a k vydání veřejnoprávního titulu pro umístění nebo povolení staveb na těchto pozemcích je třeba souhlasu dotčeného orgánu ve smyslu § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.

13. OV/Z: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, převážně v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Pokud má funkční plocha stanovené situování (hlavní využití) konkrétní veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, nelze v této funkční ploše umístit nebo povolovat jinou stavbu jmenovanou v hlavním nebo přípustném využití s výjimkou staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Vedlejší stavby, které jsou nezbytné pro zajištění užívání určené konkrétní stavby (např. přípojky technické infrastruktury) jsou přípustné umístit a povolovat jen v současné s určenou konkrétní stavbou. Další stavby hlavního a přípustného využití lze umístit a povolovat poté, co bude vydán veřejnoprávní titul umožňující užívání (např. kolaudační souhlas) určené konkrétní stavby a za předpokladu, že dokumentace k umístění stavby a povolení stavby prokáže, že tyto další stavby přípustného a hlavního využití neznemožní plnohodnotné (bez omezení) užívání určené konkrétní stavby k hlavnímu využití. Viz též kapitola 1.8 a 1.9 a výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – výkres č. 2.3.

Provádění údržbových prací stávajících staveb, které mají veřejnoprávní titul na jejich užívání, na něj výše uvedeným ustanovením dotčeno.

Hlavní využití: stejné jako u ploch OV

Přípustné využití: stejné jako u ploch OV.

Nepřípustné využití: stejné jako u ploch OV a dále vedlejší a doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu OV, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Nové stavby oplocení nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je případně oplocení, které bude možno opakovaně demontovat do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity. Při podání žádosti o vydání veřejnoprávního titulu pro stavbu oplocení výše uvedené prokazuje žadatel.

Přízemí novostaveb objektů občanského vybavení bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístěny nad úroveň záplavy Q 100.

14. OH: plochy občanského vybavení – hřbitovy a církevní stavby

Hlavní využití: plochy hřbitovů a církevních staveb, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Oplocení pozemků.

Přípustné využití: doprovodné služby pro církevní zařízení a provoz hřbitovů (např. prodejna květin, kamenictví, plocha pro uskladnění hřbitovního odpadu), plocha pro oddech, parky, veřejná zeleň, nezbytné pěší a vozidlové komunikace, místa pro parkování osobních vozidel návštěvníků, stavby dopravní a technické infrastruktury, to vše pro obsluhu daného území.

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

Podmínky prostorového uspořádání: Výška římsy staveb je maximálně 7 m, měřeno od ± 0, u nových staveb je zastavěnost stavbou hlavní maximálně 30 % z plochy pozemku.

Dokumentace pro rozšíření hřbitova v Černošicích prokáže vhodné rozmístění a druh izolační zeleně na hranici s plochou čistého bydlení. Předchozí prověření tohoto problému studii je vhodné.

U nově navrhovaného hřbitova Na Vráži bude zachován odstup 50 m od hranice lesního pozemku. Tento pruh bude vyplněn vysokou zelení.

15. 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, parkoviště, oplocení, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu území vymezeného pro danou funkci a sportovních staveb); parky, veřejná zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši (skupinky těchto prvků budou vždy vázány na křížení pěších nebo cyklistických cest), nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Při umístění staveb bude sledována minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch; vliv činností nesmí negativně zasahovat sousední pozemky. Doprovodné služby není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez stavby nebo zařízení pro sport.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení v bytových i nebytových objektech; všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

Podmínky prostorového uspořádání: Výška staveb bude max. 7,5 m vyjma sportovních hal. U sportovních hal a tělocvičen se připouští max. výška staveb 10 m. Zastavěnost plochy (areálu) bude max. 30 % nadzemními stavbami, zeleň na rostlém terénu musí být min. 30 %. Při situování staveb bude sledována minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch; vliv činností (například hluk) nesmí negativně zasahovat sousední a okolní pozemky. Doprovodné služby není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo hlavního zařízení pro sport.

Byty (např. byt správce) nepřesáhnou 20 % výměry hrubých podlažních ploch stavby hlavní nebo hlavního zařízení pro sport, maximálně však mohou mít 100 m².

Pokud se plocha nebo její část nachází v Chráněné krajinné oblasti Český kras, posuzuje se vždy pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a pro provedení staveb zásah těchto staveb do krajinného rázu podle zákona 114/1992 Sb.

Při stavbě objektu na pozemcích v již 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.

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

Hlavní využití: pobytové louky, trvalé travní porosty. Plochy luk pro pobyt, pro krátkodobý oddech a rekreaci v přírodě, plochy přírodního charakteru, plochy přírodní krajinné zeleně s možností instalace přenosného sportovního náčiní.

Přípustné využití: cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší cesty, stezky a prostory, nezbytné parkovací plochy se zelení pro návštěvníky území. Výjimku ze zákazu situování staveb tvoří stavby pro technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní vedení), dřevěné stavby pro cvičení, lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši; skupinky prvků budou vždy vázány na křížení pěších nebo cyklistických cest. Oplocení pozemků je přípustné pouze průhledné, maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén, z drátěného pletiva, s kovovou nebo dřevěnou nosnou konstrukcí (kovové nebo dřevěné sloupky).

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 nesmí rozsahem, velikostí, měřítkem, vzhledem, barevností, nápadností, apod. narušit vzhled krajiny a dojem působení volného prostoru.

Pokud se plocha nebo její část nachází v Chráněné krajinné oblasti Český kras, posuzuje se vždy pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a pro provedení staveb zásah těchto staveb do krajinného rázu podle zákona 114/1992 Sb.

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

a) Lokalita Na Vysoké

Hlavní využití: stavby a zařízení sportu a rekreace.

Přípustné využití: doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení, parkoviště, oplocení, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu území vymezeného pro danou funkci a sportovních staveb); parky, veřejná zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši (skupinky těchto prvků budou vždy vázány na křížení pěších nebo cyklistických cest), nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení v bytových i nebytových objektech; všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

Podmínky prostorového uspořádání: Přípustné jsou: 1x venkovní univerzální hřiště se zpevněným povrchem pro míčové hry; 1x venkovní volnočasové hřiště se sportovními prvky (fit-dráha, atd.); obslužná stavba o rozměru 150 - 250 m² s doprovodnými službami v rozsahu: dvě nadzemní podlaží, celková výška max. 8,0 m, klubovna, šatny, sociální zázemí, sport bar, max. jeden byt správce, skladové prostory. Rozměry: 150 -250 m²; parkovací místa pro 15 – 20 vozidel.

b) Lokalita Na Koutech – východ

Hlavní využití: stavby a zařízení sportu a rekreace.

Přípustné využití: doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například stravovací nebo ubytovací zařízení, parkoviště, oplocení, služební prostory pro činnost správce či ostrahy v případě rozlehlého areálu, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, stavby a prostory pro údržbu území vymezeného pro danou funkci a sportovních staveb); parky, veřejná zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši (skupinky těchto prvků budou vždy vázány na křížení pěších nebo cyklistických cest), nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti; všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

Podmínky prostorového uspořádání: Přípustné jsou tři venkovní a dva kryté kurty v normových parametrech pro tenis, obslužná stavba s doprovodnými službami v rozsahu: dvě nadzemní podlaží, celková výška max. 8,0 metru, ubytovací kapacita 6 -10 pokojů dvouúžkových a jeden byt správce max. 3+1, plus doprovodné hygienické a restaurační zázemí.

c) Lokalita V Lavičkách

Hlavní využití: stavby a zařízení sportu a rekreace.

Přípustné využití: oplocení, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, parky, veřejná zeleň, lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení v bytových i nebytových objektech; všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

Podmínky prostorového uspořádání: Přípustné jsou jeden venkovní kurt v normových parametrech pro tenis, přírodní hřiště s hracími prvky pro děti (dětský kolotoč, houpačky); jedna stavba pro úschovu sportovních potřeb a pomůcek do 25 m² a výšky do 3,0 m.

d) Lokalita Slunečná

Hlavní využití: stavby a zařízení sportu a rekreace.

Přípustné využití: oplocení, parky, veřejná zeleň, lavičky, přístřešky proti nepohodě s informačními tabulemi a odpadkovými koši, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení v bytových i nebytových objektech, nadzemní stavby s pobytovými a obytnými místnostmi, sklady, kůlny, stánky; všechny činnosti, které

omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

Podmínky prostorového uspořádání: Přípustné jsou jeden venkovní kurt v normových parametrech pro tenis, přírodní hřiště, přírodní hřiště s hracími prvky pro děti (dětský kolotoč, houpačky).

18. OS-/Z: plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, převážně v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: vybrané stavby a zařízení sportu a rekreace, zejména související s využitím vodního toku, například loděnice, plovárny, tábořiště včetně recepce a sociálního zařízení, jednoduše demontovatelné oplocení, neobestavěné stavby hřišť a terénní úpravy pro hřiště, neobestavěné stavby hřišť s jednoduše demontovatelnou konstrukcí, za podmínky umožnění povodňových průtoků a za podmínky omezení v aktivní zóně záplavových území daných zákonem.

Přípustné využití: doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (např. stravovací nebo ubytovací zařízení, parkoviště, služební prostor pro správce); stavby 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, stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod, stavby dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu daného území (upřednostňuje se podzemní umístění), cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, parky, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, pěstitelské a chovatelské činnosti, 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. drátěné oplocení), stavby pro bydlení, byty a obytné místnosti v nebytových objektech; stavby pro rodinnou rekreaci, rekreační chaty, případně rekreační domky; všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační).

Veškeré nové nadzemní stavby, které by bránily průtoku nebo odtoku záplavových vod, nebo nadzemní stavby, které nebude možno ve lhůtě do 12 hodin od vyhlášení II. stupně povodňové aktivity na řece Berounce v Černošicích demontovat a dovézt mimo záplavové území. Výše uvedené omezení se netýká staveb vodních děl, staveb dopravních a staveb technické infrastruktury pro obsluhu daného území.

Podmínky prostorového uspořádání: Pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby žadatel k žádosti připojí povodňový plán pokud na návrh žadatele nerozhodne vodoprávní úřad jinak. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod, případně jakým způsobem bude stavba nebo její část demontována a odvezena ve stanoveném čase mimo záplavové území tak, aby nebránila zásahu složek integrovaného záchranného systému ani mimo záplavové území.

Místnosti musí mít výšku podlahy 50 cm nad hladinou Q100. Výška staveb bude max. 7,5 m vyjma nafukovacích sportovních hal. Zastavěnost plochy (areálu) bude max. 20 %, zpevněné plochy max. 55 %, zeleň na rostlém terénu min. 25 %. Při situování staveb bude sledována minimalizace rozsahu zastavěných a zpevněných ploch; vliv činností (například hluk) nesmí negativně zasahovat sousední a okolní pozemky. Doprovodné služby není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo hlavního zařízení pro sport.

19. SM: plochy smíšené obytné – městské, centrální prostory

Hlavní využití: území situované v centrální nebo jinak významné poloze sídla, sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb s možným podílem bydlení a s využitím parteru pro obchod a služby nebo pro umístění sousedících staveb různého funkčního využití při dodržení zejména hygienických norem. Stavby obsahující většinou více funkcí, například bydlení, byty v nebytových domech, školské zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnické zařízení, sociální zařízení, sportovní zařízení, stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, nerušící služby.

Přípustné využití: drobné parkové a vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, veřejná prostranství, stavby pro dopravní infrastrukturu: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy a garáže pro umístěné stavby, stavby pro technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění).

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby nových rodinných

domů; 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.

Podmínky prostorového uspořádání: Bydlení v polyfunkčním domě nepřesáhne 60 % výměry hrubých podlažních ploch objektu. Při výstavbě staveb s převažující bytovou funkcí je povolena celková zastavěnost pozemku stavbou hlavní max. 30 %. Prokazatelné plochy ozelenění pozemků se stavbami s převažující bytovou funkcí musí dosahovat minimálně 50 % z celkové plochy pozemku, které se prokazuje dokumentací sadových úprav.

U ostatních staveb je povolena zastavěnost stavbou hlavní maximálně 50 % z plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění těchto pozemků musí dosahovat minimálně 25 % z celkové plochy pozemku, a prokazují se dokumentací sadových úprav.

Velikost pozemků pro stavby polyfunkčních domů je minimálně 800 m². Minimální velikost pozemků určených pro stavby hlavní je 800 m². Další dělení pozemku stavby hlavní na díly dle počtu bytů je nepřípustné.

Ve stávající zástavbě lze připustit menší plochu pozemku, pokud vznikl před nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy, ale nelze připustit vyšší % zastavěnosti těchto pozemků. Důkaz o vzniku pozemku nebo o % zastavěnosti k žádosti přikládá žadatel.

Nově dělené pozemky musí mít minimální výměru 800 m² s tím, že pozemky, které zůstanou po oddělení nových pozemků musí mít také minimální výměru 800 m². U zastavěných stavebních pozemků se do této výměry započítává i výměra stavebních parcel evidovaných v katastru nemovitostí, které jsou částečně obklopeny děleným pozemkem, patří stejnému vlastníkovi, tvoří souvislý celek s děleným pozemkem a jsou zpravidla pod společným oplocením. Požadavek na minimální výměry pozemků se neuplatní pro pozemky určené pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu, a veřejná prostranství. Oznámení záměru o dělení pozemku, která nespĺňují tuto podmínku, je třeba posuzovat jako záměry, které podstatně mění poměry v území a je třeba je posuzovat v územním řízení. Požadavek na minimální výměry pozemků se také neuplatní v případech dělení za účelem majetkového vyrovnání (např. prodej) s tím, že na takto vzniklých pozemcích je zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby i změny dokončených staveb (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) a písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.) mimo staveb veřejné dopravní, veřejné technické infrastruktury. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou přípustné.

Při změnách dokončených staveb je nutné vycházet z regulativů pro nové stavby, zejména z regulativu zastavěnosti pozemku. Je požadováno maximální zachování zeleně a patřičných odstupů od objektů a komunikací.

Je třeba zabezpečit normou předepsaná parkovací a odstavná stání, v případě jejich situování ve venkovním prostoru se zelení; doprava v klidu musí být umístěna vždy mimo stávající komunikace na pozemcích povolovaných staveb. Stavební úřad může na žádost povolit umístění dopravy v klidu mimo pozemek povolované stavby, a to na základě individuálního posouzení a za předpokladu, že žadatel prokáže, že doprava v klidu mimo pozemek povolované stavby je pro povolovanou stavbu smluvně zajištěna, na dobu existence samotné stavby, t.j. do doby, než bude povolovaná stavba odstraněna, smlouvou o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene práva potřebného počtu parkovacích a odstavných míst a toto věcné břemeno bude vloženo do katastru nemovitostí nejpozději v den zahájení užívání stavby. V případě, je-li vlastník povolované stavby a vlastník stavby jedním subjektem a v budoucnu dojde k přechodu vlastnického práva k parkovišti, je převodce vlastnického práva k parkovišti v rámci smlouvy o převodu parkoviště povinen uzavřít s novým vlastníkem parkoviště smlouvu o zřízení věcného břemene, jehož obsahem bude zajištění potřebného počtu parkovacích a odstavných míst ve prospěch vlastníka stavby tak, aby byl zajištěn požadovaný kontinuální provoz stavby. Pro individuální posouzení umístění dopravy v klidu mimo pozemek povolované stavby žadatel prokáže, že tato doprava v klidu bude na stavbě určené pro dopravu v klidu, která se bude započítávat do % zastavění pozemku se stavbou pro dopravu v klidu. Počet smluvně zajištěných míst pro dopravu v klidu mimo pozemek povolované stavby nesmí překročit počet parkovacích stání o normových rozměrech, které lze na dotčeném pozemku umístit. Na individuální posouzení situování dopravy v klidu mimo pozemek povolované stavby není právní nárok.

Tam, kde to neupravuje jiný právní předpis, je maximální výška stavby hlavní 10,5 m po římsu či atiku včetně podezdívky měřeno od rostlého terénu. Nad tuto výšku nesmí stavba mít žádné vodorovné konstrukce, které by umožňovaly užívání této části stavby samostatně zejména jako pobytové místnosti, obytné místnosti a skladové prostory (například mezonety, pracovny, dílny, ateliéry, kanceláře atd.). U staveb polyfunkčních domů se připouštějí maximálně tři nadzemní podlaží s konstrukční výškou podlaží maximálně 3,1 m; u staveb hlavních s drobnou provozovnou o výměře minimálně 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je přípustná vyšší konstrukční výška 1. nadzemního podlaží. Maximální výška atiky ploché střechy je 10,5 m, nad úroveň rostlého terénu, hřebene stavby hlavní je 12 m. Výšku a tvar střechy staveb je nutno přizpůsobit k charakteru okolní zástavby. Ostatní nadzemní stavby mohou mít maximální výšku 5,0 m měřeno od rostlého terénu.

20. SM-1: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna Centrum Černošice Karlštejnská

Území situované v centrální významné poloze sídla, s prioritou situování staveb pro veřejnou správu a dále funkcí doprovodných a podporujících vznik dopravního přestupního terminálu hromadné dopravy osob. Pro

funkční plochu platí mimo to hlavní, přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání uvedené pro obecnou plochu SM.

21. SM-2/Z: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna Černošice sever

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: Funkční plocha má zejména zajistit situování obchodních zařízení potravinového i nepotravinového sortimentu a služeb, situování zdravotnických zařízení, a situování funkcí doprovodných tomuto zařízení (například zásobování, stravování, zařízení pro krátkodobý relaxační pobyt a kulturu těla, apod.). Bydlení je omezeno na situování služebního bytu.

Přípustné využití: stejné jako v ploše SM.

Nepřípustné využití: stejné jako v ploše SM s tím, že v této ploše je zejména nepřípustné bydlení v rodinných domech, bytových domech, bydlení v polyfunkčních stavbách s výjimkou bytu správce, vedlejší a doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu SM, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Byt správce nepřesáhne 20 % výměry hrubých podlažních ploch stavby hlavní maximálně však může mít 100 m².

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Nové stavby oplocení nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je případně oplocení, které bude možno opakovaně demontovat do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity. Při podání žádosti o vydání veřejnoprávního titulu pro stavbu oplocení výše uvedené prokazuje žadatel.

Přízemí novostaveb objektů občanského vybavení bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístěny nad úroveň záplavy Q 100.

Prostorové působení stavby ve vztahu k okolí bude před zpracováním dokumentace k územnímu rozhodnutí ověřena hmotovou studií.

22. SM-3: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Vráž

Hlavní využití: území situované v centrální nebo jinak významné poloze sídla, sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb s možným podílem bydlení a s využitím parteru pro obchod a služby nebo pro umístění sousedících staveb různého funkčního využití při dodržení zejména hygienických norem. Stavby obsahující většinou více funkcí, například bydlení, byty v nebytových domech, školské zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnické zařízení, veterinární zařízení, sociální zařízení, sportovní zařízení, stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, nerušící služby, pokud není možné nebo účelné je situovat v samostatné funkční ploše.

Přípustné využití: drobné parkové a vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, veřejná prostranství, stavby pro dopravní infrastrukturu: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy a podzemní garáže pro umístěné stavby, stavby pro technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění).

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení v rodinných domech; 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.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu SM, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Ze změn dokončených staveb hlavního využití jsou přípustné pouze stavební úpravy.

U staveb hlavního využití je přípustné povolení změny stavby před jejím dokončením jen v rozsahu, kterým se nebude měnit zastavěná plocha stavby a povolená výška stavby. Povolení změny územního rozhodnutí pro umístěné stavby hlavního využití, které nemají veřejnoprávní titul na provedení, je přípustné za podmínky, že se nebude zvětšovat zastavěná plocha těmito stavbami, zvyšovat výška těchto staveb a zvětšovat objem obestavěného prostoru nadzemní části staveb oproti územnímu rozhodnutí vydanému před nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Změna územního rozhodnutí již umístěných staveb, která bude směřovat k potlačení funkce bydlení ve prospěch využití pro podnikatelskou činnost, která nebude narušovat funkci bydlení nad zákonem stanovené limity, je přípustná. Je přípustné vydání veřejnoprávního titulu na provedení staveb, které byly umístěny pravomocným územním rozhodnutím. Na pozemku č.parc. 1732 je přípustné umístit a povolit

stavbu plnicí funkci zázemí pro sportovní hřiště (např. šatny, záchody, sklad sportovních potřeb). Tato stavba nesmí mít obytné místnosti a místnosti pro podnikání. Její výška nesmí přesáhnout 4,0 m od rostlého terénu (měřeno včetně podezdívky).

Technologická zařízení na střeších objektů mohou dosahovat výšky max. 0,8 m nad úroveň atiky střechy a nesmí překročit více než 25 % z celkové plochy střechy každého objektu.

23. SM-4, SM-4/Z: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna Centrum Mokropsy, vně a v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: území situované v centrální nebo jinak významné poloze sídla, sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb s možným podílem bydlení a s využitím parteru pro obchod a služby nebo pro umístění sousedících staveb různého funkčního využití při dodržení zejména hygienických norem. Stavby obsahující většinou více funkcí, například bydlení, byty v nebytových domech, školské zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnické zařízení, sociální zařízení, sportovní zařízení, stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, nerušící služby, pokud není možné nebo účelné je situovat v samostatné funkční ploše.

Přípustné využití: drobné parkové a vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, veřejná prostranství, stavby pro dopravní infrastrukturu: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy a garáže pro umístěné stavby, stavby pro technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), změny dokončených staveb rodinných domů

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, stavby nových rodinných domů; 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.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu SM, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

V případě změn dokončených staveb nelze překročit stávající výšku staveb. Při změnách dokončených staveb a dostavbě proluk (vzniklých například odstraněním stávajících staveb) této centrální části původní historické zástavby je třeba co nejvíce zachovat historicky vzniklou urbanistickou stopu zástavby a vyloučit výstavbu plochých střech.

Pro části situované v záplavovém území Q 100 platí dále tyto podmínky:

V případě změn dokončených staveb a dostavbě proluk je nutno zabezpečit stavbu stavebně – technicky proti zatopení dispozice.

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami, jako jsou například samostatně stojící garáže, bazény, zahradní domky, terasy, je třeba na pozemcích co nejvíce omezit.

Vedlejší a doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby, jsou nepřípustné v záplavovém území.

Pro změny dokončených staveb rodinných domů se použije regulace uvedená v BR-2/Z

Nové stavby oplocení nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je případně oplocení, které bude možno opakovaně demontovat do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity. Při podání žádosti o vydání veřejnoprávního titulu pro stavbu oplocení výše uvedené prokazuje žadatel.

Přízemí novostaveb objektů bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístěny nad úroveň záplavy Q 100.

24. SM-5: plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna U Koničků

Hlavní využití: území situované v centrální nebo jinak významné poloze sídla, sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb s možným podílem bydlení a s využitím parteru pro obchod a služby nebo pro umístění sousedících staveb různého funkčního využití při dodržení zejména hygienických norem. Stavby obsahující většinou více funkcí, například bydlení, byty v nebytových domech, školské zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnické zařízení, sociální zařízení, sportovní zařízení, stavby pro veřejnou správu, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací

zařízení, stavby pro administrativu, nerušící služby, pokud není možné nebo účelné je situovat v samostatné funkční ploše.

Přípustné využití: drobné parkové a vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, veřejná prostranství, stavby pro dopravní infrastrukturu: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy a garáže pro umístění stavby, stavby pro technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění).

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti,; 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.

Podmínky prostorového uspořádání: Uplatní se podmínky pro plochu SM, pokud nejsou níže upraveny odlišně, a dále níže uvedené podmínky:

Maximální podlažnost je 2 nadzemní podlaží, případně obytné podkroví. Maximální přípustná výška staveb hlavních bez provozoven (zejména rodinných domů) je 9,5 m včetně podezdívky. Maximální přípustná výška staveb hlavních s drobnou provozovnou o výměře minimálně 70 % podlahové plochy 1. nadzemního podlaží je 10,5 m včetně podezdívky.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby.

Míra zastavění území je maximálně 30 % z plochy pozemku pro stavby plnící funkci bytových a rodinných domů.

Míra zastavění území je maximálně 40 % z plochy pozemku pro stavby plnící funkci stavby hlavního a přípustného využití mimo staveb plnících funkci bytových a rodinných domů. Na těchto pozemcích se dále připouští realizace zpevněných ploch max. 30 % z plochy pozemku. Ozelenění na rostlém terénu musí činit minimálně 25 % z plochy pozemku.

25. DS: plochy dopravní infrastruktury – silniční, komunikační prostory

Hlavní využití: silniční pozemky silnic a místních komunikací pro motorová vozidla, účelových komunikací veřejnosti přístupných i nepřístupných, chodníků, včetně cyklistických a pěších cest, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací – technické a technologické vybavení komunikací, jejich křižovatek, tunelů, tunely včetně portálů, parkovací zálivy a parkovací stání, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, apod.

Přípustné využití: veřejná prostranství a náměstí; plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení, stavby technické infrastruktury a stavby kolektorů pro vedení technické infrastruktury; stavby pro umělecká díla, stavby dekorativní (jako jsou například pítka, kašny, pomníky, drobné vodní plochy), stavby informačních systémů jako jsou mapy a plánky, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící hromadné dopravě, to vše za předpokladu, že nebude narušeno hlavní využití dané plochy; plochy doprovodné a izolační zeleně, parkové plochy, pokud není možné nebo účelné je situovat v samostatné funkční ploše.

Nepřípustné využití: bydlení a veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití. Stavby pro reklamu (plakátovací a jiné plochy).

Podmínky prostorového uspořádání: Nemá-li v regulativech tohoto územního plánu stanoveno jinak, je minimální šířka uličního prostoru nově navrhovaných místních komunikací 9 m, u slepých a stávajících komunikací dle podmínek lokality. Místní komunikace v lokalitě pozemků č.parc. 5125/2, 5125/3, 5125/67, 5125/69, 5125/89, 5125/105, 5125/108, 5125/109 a případně pozemků z těchto pozemků oddělených se připouští s minimální šířkou uličního prostoru 8 m. Minimální šířka jízdního pruhu je 3,0 m (2,75, 3,5 m dle podmínek lokality), ochranný pruh od hranice pozemku je minimální šířky 0,5 m, odstavný pruh je minimální šířky 2,25 m. V konkrétních případech je nutno respektovat již založené šířky uličního prostoru přesahující stanovenou minimální šířku. Komunikace lze navrhovat jako jednosměrné, obousměrné, obytné (bez komunikačních pruhů pro chodce) nebo s komunikačními pruhy pro chodce - chodníky. Zvolený typ komunikace je odvislý od umístění v lokalitě a od daného místního zatížení provozem. Komunikační prostory budou vybaveny zelení.

Nutné je dodržovat normové parametry komunikací a jejich napojení na stávající komunikační síť, u slepé komunikace je nutné zřídit obrátiště na jejím konci, v souladu s dopravní normou.

Dokumentace pro projednání stavby podle zákona podle zákona 100/2001 Sb. a projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb přeložky silnice II/115 včetně tunelové části zohlední a posoudí vliv tunelového vedení silnice II/115 na výskyt zvláště chráněných druhů (dřín jarní, tis červený, bělozářka liliová a skokan štíhlý).

V tělese silnic mimo zastavitelná území nebudou navrhovány souběžné podzemní stavby technické infrastruktury. Věta předchozí neplatí v případě, že dokumentace k vydání veřejnoprávního titulu pro umístění nebo pro provedení stavby prokáže, že nelze tyto stavby umístit jinak a zároveň vlastník dotčené silnice s navrženým řešením, odlišným od věty předchozí, vysloví písemný souhlas. Na umístění stavby technické infrastruktury v tělese silnic mimo zastavitelná území souběžně s předmětnou silnicí, není právní nárok.

26. DP-1: plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla do 3,5 tuny

Hlavní využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení pro pohyb a dopravu v klidu vozidel s omezenou hmotností do 3,5 tuny, například hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné využití: doprovodné drobné stavby a služby ve prospěch dopravy v klidu, komunikace pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb, veřejná prostranství a náměstí; stavby technické infrastruktury a stavby kolektorů pro vedení technické infrastruktury; plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení; plochy doprovodné a izolační zeleně, parkové plochy.

Nepřípustné využití: bydlení a veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, a narušující funkci ploch pro dopravu v klidu.

Podmínky prostorového uspořádání: Parkovací stání mohou být realizována, nebo změněna pouze za podmínky současné realizace zeleně, minimálně každých 5 stání jeden strom, samostatné parkinky navíc s ostrůvky rostlého terénu se stromy a izolační zelení. Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 25 % z celkového rozsahu zpevněné plochy. Výška římsy pro stavby je maximálně 7 m, měřeno od ± 0,0. Maximální celková výška je 8,5 m.

27. DP-2: plochy dopravní infrastruktury - centrum

Hlavní využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy, odstavné a parkovací plochy pro vozidla do 3,5 t, podzemní garáže pro vozidla do 3,5 t.

Přípustné využití: komunikace pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb, veřejná prostranství a náměstí; stavby technické infrastruktury a stavby kolektorů pro vedení technické infrastruktury; plochy doprovodné a izolační zeleně, parkové plochy,

Nepřípustné využití: bydlení a veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání: Souvislé zpevněné plochy budou členěny zelení v poměru minimálního podílu 5 % zeleně z rozlohy jednotlivých zpevněných ploch. Výška římsy pro stavby je maximálně 4,5 m, měřeno od ± 0,0. Maximální celková výška je 6,5 m.

28. DP-2/Z: plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v záplavovém území Q100

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

Hlavní využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby vozidel a pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití: komunikace pro motorová vozidla, pro cyklistický a pěší pohyb, veřejná prostranství a náměstí; stavby technické infrastruktury a stavby kolektorů pro vedení technické infrastruktury; plochy doprovodné a izolační zeleně, parkové plochy.

Nepřípustné využití: bydlení a veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání: Souvislé zpevněné plochy budou členěny zelení v poměru minimálního podílu 25 % zeleně z rozlohy jednotlivých zpevněných ploch. Výška římsy pro stavby je maximálně 7 m, měřeno od ± 0,0 m. Maximální celková výška je 8,5 m.

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

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami je třeba na pozemcích co nejvíce omezit.

V případě nezbytnosti oplocení se upřednostní oplocení nezabraňující svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody, případně oplocení dočasně demontovatelné.

Prizemí novostaveb objektů bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístovány nad úroveň záplavy Q 100.

Omezení, která plynou z umístění pozemku nebo stavby v aktivní zóně záplavových území, nejsou tímto opatřením dotčena.

29. DZ-1: plochy dopravní infrastruktury – drážní

Hlavní využití: území, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti drážních staveb, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy

omezující šíření hluku, apod.

Přípustné využití: doprovodné komerční využití, komunikace účelové, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, stavby pro dopravu v klidu, stavby technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní umístění), zeleň.

Nepřípustné využití: stavby pro bydlení a všechny činnosti, které omezují nebo narušují hlavní funkci ploch nebo narušují životní prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

30. DZ-2: plochy dopravní infrastruktury – drážní, rezerva přestavby železničního koridoru

Drážní plochy pro přestavbu železničního koridoru situované odlišně od plochy DZ-1.

Hlavní využití: území, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti drážních staveb, jako například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.

Přípustné využití: doprovodné komerční využití, komunikace účelové, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, stavby pro dopravu v klidu, stavby technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní umístění), zeleň.

Je přípustné směrové upřesnění trasy přestavby železniční trati na základě podrobnější dokumentace, mimo plochu DZ-2, pokud bude přesahovat do funkční plochy DZ-1.

Nepřípustné využití: stavby pro bydlení a všechny činnosti, které omezují nebo narušují hlavní funkci ploch nebo narušují životní prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

31. TI: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě

Hlavní využití: zejména pozemky vedení inženýrských sítí, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodojemů, trafostanic, apod.

Přípustné využití: pozemky a stavby související dopravní infrastruktury, zeleň, oplocení.

Nepřípustné využití: takové, které by omezilo hlavní nebo přípustné využití. Nepřípustné je situování nadzemních sítí v zastavitelných plochách. Nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí v přírodních trvale nezastavěných plochách se doporučuje situovat do podzemních tras.

Podmínky prostorového uspořádání: Souvislé zpevněné plochy budou členěny zelení v poměru minimálního podílu 25 % zeleně z rozlohy jednotlivých zpevněných ploch. Výška římsy pro stavby je maximálně 4,5 m, měřeno od ± 0,0 m. Maximální celková výška je 6,5 m.

32. TI/Z: plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: zejména pozemky vedení inženýrských sítí, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodojemů, trafostanic, apod.

Přípustné využití: pozemky a stavby související dopravní infrastruktury, zeleň, oplocení.

Nepřípustné využití: takové, které by omezilo hlavní nebo přípustné využití. Nepřípustné je situování nadzemních sítí v zastavitelných plochách. Nové sítě technické infrastruktury nebo rekonstrukce stávajících sítí v přírodních trvale nezastavěných plochách se doporučuje situovat do podzemních tras.

Podmínky prostorového uspořádání: Souvislé zpevněné plochy budou členěny zelení v poměru minimálního podílu 25 % zeleně z rozlohy jednotlivých zpevněných ploch. Výška římsy pro stavby je maximálně 4,5 m, měřeno od ± 0,0. Maximální celková výška je 6,5 m.

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami je třeba na pozemcích co nejvíce omezit.

V případě nezbytnosti oplocení se upřednostní oplocení nezabraňující svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody, případně oplocení dočasně demontovatelné.

Přízemí novostaveb objektů bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístovány nad úroveň záplavy Q 100.

33. TO: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

Hlavní využití: zejména pozemky pro situování staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení pro shromáždění a likvidaci bioodpadů (například kompostárna). Roční kapacita případného

zpracování bioodpadů (kompostárny) nesmí překročit roční produkci bioodpadů vyprodukovaných ve správním území města Černošice (kompostárna bude mít lokální charakter).

Přípustné využití: pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, zeleň, oplocení. U staveb na pozemcích v Chráněné krajinné oblasti Český Kras se vždy posuzuje vliv stavby na krajinný ráz a k vydání veřejnoprávního titulu pro umístění nebo povolení staveb na těchto pozemcích je třeba souhlasu dotčeného orgánu ve smyslu § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.

Nepřípustné využití: takové, které by omezilo hlavní nebo přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

34. TO/Z: plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: zejména pozemky pro situování staveb pro čištění odpadních vod (ČOV) s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení.

Přípustné využití: pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, zeleň, oplocení.

Nepřípustné využití: takové, které by omezilo hlavní nebo přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání: Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami je třeba na pozemcích co nejvíce omezit.

V případě nezbytnosti oplocení se upřednostní oplocení nezabraňující svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody, případně oplocení dočasně demontovatelné.

Přízemí novostaveb objektů bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístovány nad úroveň záplavy Q 100.

35. VN/Z: plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území Q100

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

Pro umístění a provedení staveb v záplavovém území je třeba doložit souhlas příslušného vodoprávního úřadu a vyjádření nebo stanoviska správce vodního toku.

Hlavní využití: malovýroba a doprovodné sklady, prostory nerušící výroby, prodejny, prodejní sklady.

Přípustné využití: doprovodná administrativa, stravovací a společenská zařízení, specifické služby; parkoviště se zelení; parky, parkové plochy, veřejná zeleň; nezbytné vozidlové komunikace, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory; stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění); technické vybavení, to vše pro obsluhu daného území. Byty (např. byt správce) nepřesáhnou 10 % výměry hrubých podlažních ploch stavby hlavní maximálně však mohou mít 100 m².

Vliv činnosti nesmí negativně ovlivnit kvalitu životního prostředí, ani obytné prostředí okolních území.

Nepřípustné využití: bydlení (vyjma služebního bytu správce a pohotovostních bytů), logistická centra, velkosklady, velké halové objekty.

Podmínky prostorového uspořádání: Souvislé zpevněné plochy budou členěny zelení v poměru minimálního podílu 25 % zeleně z rozlohy jednotlivých zpevněných ploch. Výška římsy pro stavby je maximálně 7 m, měřeno od ± 0 m. Maximální celková výška je 8,5 m.

Regulativ pro bývalý mlýn v Mokropsech: výška zástavby při případné přestavbě (změně dokončené stavby, dostavbě, atd.) nepřesáhne výšku stávajících staveb, střechy budou sedlové.

Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu na provedení nebo umístění stavby prokáže, že žadatelem navrhovaná změna v území nebude bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

Zastavěnost vedlejšími a doplňkovými stavbami je třeba na pozemcích co nejvíce omezit.

V případě nezbytnosti oplocení se upřednostní oplocení nezabraňující svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody.

Přízemí novostaveb objektů bude situováno minimálně 50 cm nad úroveň záplavy Q100. Trafostanice musí být umístovány nad úroveň záplavy Q 100.

36. VP: plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES

Hlavní využití: řeky, potoky, rybníky, přírodní plochy související.

Přípustné využití: 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, stavby dopravní a technické infrastruktury.

Vždy se upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby technické infrastruktury. Stavby, které neslouží k provozu plochy, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod. Stavby na řece Berounce musí být stavěny s ohledem na její plánované splavnění, kterému nesmí bránit ani jej omezovat.

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

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

37. ZH: plochy zemědělské – plochy zahradnictví

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

Hlavní využití: plochy určené k pěstitelské činnosti, sady, skleníky; oplocení

Přípustné využití: doprovodné služby pro pěstitelskou činnost (např. parkovací plochy se zelení, služební byt, hygienické zázemí, prodej);

Nepřípustné využití: stavby pro bydlení, sport, rekreaci, výrobní činnost, kulturní zařízení, stavby a činnost narušující funkci ploch zahradnictví, byty s výjimkou bytu správce

Podmínky prostorového uspořádání: Maximální zastavěnost trvalými stavbami 15 % z plochy pozemku; maximální výška 4,5 m. Byt správce nepřesáhne 20 % výměry hrubých podlažních ploch stavby hlavní maximálně však může mít 100 m². Oplocení nebude vyšší než 2,0 m měřeno od rostlého terénu. Oplocení nesmí bránit průtoku povodňových vod.

38. ZS: plochy zemědělské – plochy zahrad a sadů

Hlavní využití: zahrady bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti, jejichž údržbu zajišťuje majitel, sady; oplocení

Přípustné využití: účelové komunikace, cyklistické stezky, pěší komunikace; liniové stavby technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní umístění), drobné vodní plochy, zeleň;

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami (ani chatami, přístřešky a drobnými účelovými zemědělskými stavbami).

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

39. LR-1: plochy lesní

Hlavní využití: lesní porosty, plochy rostoucí zeleně, které jsou volně přístupné veřejnosti; lesní školky, trvalé travní porosty, mýtiny; dočasné stavby oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a dočasné stavby oplocení obor.

Přípustné využití: cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a stavby technické infrastruktury (např. technická zařízení tunelu, které je nezbytné situovat na terénu - výdych), 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 20 m².

Přípustné využití je možné, pokud dotčený orgán podle zvláštního předpisu (například ochrana přírody, zákon o lesích) vydá k tomuto přípustnému využití souhlas. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak, a to na základě správního rozhodnutí stavebního úřadu. U staveb se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby. Umístění těchto staveb podléhá správnímu rozhodnutí stavebního úřadu.

Nové stavby cyklistických stezek, jezdeckých stezek a pěších komunikací lze umísťovat a provádět na základě povolení vydaných ve správních řízeních a to jako nezpevněné a za podmínky, že žadatel prokáže, že pro daný účel nelze užít stávající lesní cesty.

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně 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 podmínky ochrany přírody stanovené pro tuto chráněnou krajinnou oblast.

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

40. LR-2: plochy lesní, s možností staveb lesního hospodářství

Hlavní využití: plochy lesní se situováním staveb a zařízení lesního hospodářství, t.j. pro údržbu plochy a obnovu zeleně; oplocení.

Přípustné využití: prostranství a dopravní stavby pro manipulaci a garážování mobilní techniky pro údržbu plochy a obnovu zeleně, pěší komunikace a stavby technické infrastruktury; kancelář, služební byt správce.

Nepřípustné využití: tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

Podmínky prostorového uspořádání: Maximální zastavěnost trvalými stavbami 40 % z plochy pozemku; maximální výška 4,5 m. Stavby nesmí narušovat dominantní stavbu památkově chráněné stavby.

Nadzemní stavby v této ploše podléhají posouzení orgánu památkové péče.

Tato plocha se nachází v Chráněné krajinné oblasti Český kras, kde se posuzuje vždy pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a pro provedení staveb zásah těchto staveb do krajinného rázu podle zákona č. 114/1992 Sb.

41. ZN-1: plochy přírodní – zeleň městská a krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky

Hlavní využití: lesní porosty, plochy rostoucí zeleně, které jsou volně přístupné veřejnosti, rozptýlené liniové porosty dřevin a bylin, vše situované mimo pozemky určené pro funkci lesa; trvalé travní porosty, rozptýlené a liniové porosty dřevin a bylin.

Přípustné využití: trvalé travní porosty, mýtiny; dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a stavby technické infrastruktury.

Stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak, a to na základě správního rozhodnutí stavebního úřadu. U staveb technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby. Umístění těchto staveb podléhá správnímu rozhodnutí stavebního úřadu.

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

Podmínky prostorového uspořádání: Pokud se plocha nebo její část nachází v chráněné krajinné oblasti Český kras, posuzuje se vždy pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a pro provedení staveb zásah těchto staveb do krajinného rázu podle zákona č. 114/1992 Sb.

42. ZN-2: plochy přírodní – louky a pastviny

Hlavní využití: přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty, které nejsou určeny k zemědělskému využití.

Přípustné využití: rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin a bylin; dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, stavby technické infrastruktury.

Stavby je možno situovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody) stavby omezující nebo vylučující. Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné a to tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak, a to na základě správního rozhodnutí stavebního úřadu. U staveb technické infrastruktury se vždy upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby. Umístění těchto staveb podléhá správnímu rozhodnutí stavebního úřadu.

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

Podmínky prostorového uspořádání: Pokud se plocha nebo její část nachází v chráněné krajinné oblasti Český kras, posuzuje se vždy pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a pro provedení staveb zásah těchto staveb do krajinného rázu podle zákona č. 114/1992 Sb.

43. PP: plochy přírodní – parkové plochy

Hlavní využití: plochy průběžně udržované zeleně na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti; fragmenty krajinné zeleně v sídle; doprovodná zeleň podél komunikací.

Přípustné využití: dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobné stavby zahradní architektury a drobná architektura; dopravní stavby pro údržbu a obnovu plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, stavby technické infrastruktury.

Stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze tehdy, nejde-li přilehlé pozemky komunikačně obsloužit jinak. U staveb technické infrastruktury se vždy se upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby. Umístění těchto staveb podléhá správnímu rozhodnutí stavebního úřadu.

Nepřípustné využití: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše.

Podmínky prostorového uspořádání: Maximální zastavěnost stavbami bude 15 % z celkové plochy pozemku. Maximální výška prvků dětských hřišť, drobných staveb zahradní architektury a drobné architektury je 4,0 m, včetně podezdívky staveb.

44. ÚS-1: plochy přírodní – vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny – ÚSES, 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, regionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat prostory, ve kterých by se mohly nerušeně existovat a vyvíjet přírodní ekosystémy.

Přípustné využití: 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.

Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní vedení).

Stavby, které nemají veřejnoprávní titul na jejich provedení (stavby provedené nebo prováděné bez příslušného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním) nelze dodatečně povolit. U těchto staveb se postupuje podle § 129 odst. 1 stavebního zákona. Stavbami, zejména pak liniovými stavbami (komunikační sítě, inženýrské sítě), může být vždy dotčen veřejný zájem chráněný orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití a činnosti: tyto plochy zeleně jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše. Nepřípustné je: povolování staveb pro individuální rekreaci, nové produkční činnosti, zneškodňování odpadů, hnojení, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů, záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin, užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů, nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu, změny vodního režimu, oplocování pozemků.

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

45. ÚS-2: plochy přírodní – vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny – ÚSES, 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: stávající činnosti s produkčním efektem (chov ryb, apod.) lze realizovat výjimečně, pouze pokud mají neintenzivní formu a nejsou v rozporu s ochranou přírody. 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, nezbytné stavby pro vodní dopravu, stavby dopravní a technické infrastruktury pouze jako příčné přechody vodního toku. Vždy se upřednostňuje podzemní varianta umístění stavby technické infrastruktury. Přípustné stavby a činnosti nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod. Pro vydání veřejnoprávního titulu na umístění nebo provedení stavby na řece Berounce žadatel prokáže, že záměr v území nebo stavba nebrání případnému plánovanému splavnění řeky Berounky (příl. 2 zákona č. 114/1995 Sb.), kterému nesmí bránit ani jej omezovat.

Stavby, které nemají veřejnoprávní titul na jejich provedení (stavby provedené nebo prováděné bez příslušného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním) nelze dodatečně povolit. U těchto staveb se postupuje podle § 129 odst. 1 stavebního zákona. Stavbami, zejména pak liniovými stavbami (komunikační sítě, inženýrské sítě), může být vždy dotčen veřejný zájem chráněný orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití a činnosti: tyto vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny výše v hlavním nebo přípustném využití. Nepřípustné je zejména: povolování nových staveb pro individuální rekreaci, užívání prostředků a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů, provádění terénních úprav většího rozsahu, ovlivňující přírodní vzhled a charakter, změny vodního režimu, oplocování pozemků.

Podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se.

46. ÚS-3: plochy přírodní – vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny – ÚSES, 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. Umísťování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní vedení) 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 žádném okamžiku (v době provádění i v době užívání staveb). Na vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a provedení výše uvedených staveb není právní nárok.

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.

47. ÚS-4: plochy přírodní – vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny – ÚSES, 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. Umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní vedení) 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 žádném okamžiku (v době provádění i v době užívání staveb). Na vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a provedení výše uvedených staveb není právní nárok.

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.

48. ÚS-5: plochy přírodní – vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny – ÚSES, 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 (upřednostňuje se podzemní vedení) 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 žádném okamžiku (v době provádění i v době užívání staveb). Na vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a provedení výše uvedených staveb není právní nárok.

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.

49. ÚS-6: plochy přírodní – vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny – ÚSES, 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. Umístování staveb je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury (upřednostňuje se podzemní vedení) 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 žádném okamžiku (v době provádění i v době užívání staveb). Na vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a provedení výše uvedených staveb není právní nárok.

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.

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

Mezi tyto veřejně prospěšné stavby a opatření náleží veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (například terminály autobusové dopravy, významná pěší propojení a prvky cyklistické infrastruktury, pozemní komunikace, parkoviště a garáže záchytné dopravy P & R, prvky a zařízení železnice, zařízení vodní dopravy, apod.), dále veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (pro zásobování vodou, odkanalizování splaškových i dešťových vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, teplem, kolektory, odpadové hospodářství), veřejně prospěšné stavby a opatření pro ochranu před povodněmi (vodní toky a jejich úpravy, revitalizace drobnějších vodních toků), dále veřejně prospěšná opatření pro rozvoj přírodního dědictví (územní systém ekologické stability nadregionální, regionální, lokální, interakční prvky), veřejně prospěšná opatření na ochranu archeologického a historického dědictví (kulturní památky, archeologické lokality, památkové zóny), veřejně prospěšná opatření pro obranu a bezpečnost státu.

V řešeném území katastru Černošice se stanovují tyto veřejně prospěšné stavby a tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (uvedeny pozemky, které jsou zejména zasaženy):

poř.č.	stav	název, popis, identifikace
Dopravní infrastruktura		
1	S	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně technické infrastruktury ¹⁾ - 1934, 1935/1, 1935/2, 1936 - 5128, 5129/40, 5129/60, 5129/85, 5129/86, 5129/87, 5129/88,
2	N	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně technické infrastruktury ¹⁾ - 4144/1, 4145/1 - 4484/5 - 5126/8, 5129/1, 5129/35, 5129/36, 5129/37, 5129/39, 5129/40, 5129/49, 5129/50, 5129/98, 5129/105 - 5129/29, 5129/53 - 2659/1, 2660, 2664, 2665/1, 2666, 2750/1, 2751/3, 2752, 2753/15, 2753/16, 2753/18, 2815/3, 2815/6, 2815/7 - 1584/3, 1584/4, 1588/4, 1588/5, 1588/8, 3830/27, 3830/28, 3934/9, 3935/1, 3936/1, 3936/2, 3936/3, 3936/4, 3936/5, 3937, 3939/7, 3941, 3942, 3943, 3946/2, 4096/1, 4096/2, 4097/1, 4098/1, 4098/8, 4098/9, 4098/10, 4098/18, 4098/20, 4098/21, 4098/23, 4098/30, 6170/1 - 3829/7, 3829/8, 3830/39, 3830/40, 3830/41, 3830/42, 3830/43, 3830/44, 3830/50 - 1599/1, 1599/2, 1599/5, 1599/6, 1599/14, 1809 - 1163/13, 1235, 4101/2, 4101/5, 4101/7, 4101/47, 4101/48, 4101/53, 4101/58, 4101/59, 4103/4, 4104/2, 4104/3 - 1156/1, 1163/7, 1163/11, 4106/1, 4106/2, 4107
3	N	Přeložka II/115 (vyjma tunelové části), včetně návazných komunikací a technických staveb: - (nadzemní část 1) 4181, 4182/1, 4182/3, 4182/4, 4183/1, 4183/2, 4183/3, 4183/4, 4183/5, 4183/7, 4183/9, 4187/1, 4284/9, 4284/10, 4284/11, 4285/2, 4285/3, 4287/9 - 4289/1, 4309/1, 4314/1, 4314/2, 6177/1, 6177/3 - (nadzemní část 2) 4108/1, 4108/33, 4109/1, 4109/4, 6172/3, 6172/7, 6173/1, 6204/6, 6205/1, 6205/4 - (nadzemní část 3) 4090/1, 4090/20, 6170/1, 6170/2
4	N	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - 8/1, 8/2, 9/2, 9/3, 9/4, 30, 31, 40, 41, 42, 396/1, 396/8, 396/12, 414, 415, 416, 911, 6192/1 - 4395, 4396, 6181, 6192/1, 6207 - 4482/1, 4482/2, 4482/3, 4482/4, 4894, 6181, 6184, 6192/1, 6192/6, 6192/29 - 2625, 2626, 2657/2, 2657/7, 2657/10, 2750/1, 2751/3, 2752, 2756/7, 2759, 5125/27, 5686, 5756/1, 5756/2, 5757, 5779/1, 6175, 6176, 6192/1, 6192/6
5	N	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti se změnou území původních osad na obytné území - 3143, 3145, 3149, 3249, 3251, 3253, 3256, 3257, 3401, 3536, 3537, 3538, 3539,

		3541, 3543, 3551, 3553, 3555, 3557, 3559, 3561/1, 3563, 3564, 3567, 3569, 3570, 3572, 3573, 3574, 3577, 3581, 3583, 3585, 3587, 3589, 3591, 3593, 3595, 3597, 3599, 3601, 3620, 3621, 3627, 3629, 3631, 3633, 3642, 3643, 3645, 3647, 3677, 3679, 3682, 3684, 3686, 3688, 3690, 3695, 3741, 3742
7	N	Lávka pro pěší a cyklisty přes Berounku včetně návazných úseků na březích - 6211/6 - 6211/10
8	N	Přemostění řeky Berounky – pro pěší a cyklisty včetně návazných úseků na březích - 4598, 4600, 4602, 4604, 4606, 4609, 4612, 4613, 4728/1, 4728/4, 4760, 4761, 4763, 6211/6, 6211/10
9	N	Parkoviště P+R u vlakové zastávky Černošice - 466, 6174, 6182, 6170/1, 6192/1
10	N	Parkoviště P+R u vlakové zastávky Černošice – Mokropsy - 6192/6
11	N	Záchytný terminál automobilové dopravy a ČSPH Černošice – sever - 4271/11, 4271/12, 4271/25, 4271/27, 4271/28, 4271/29, 4271/30, 4271/36, 4271/37, 4271/38, 4271/39, 4271/40, 4271/42
12	N	Terminál autobusové dopravy a parkoviště centra Černošice – Karlštejská - 469, 470/1
13	N	Přestavba železniční trati - „Optimalizace trati Beroun - Řevnice - Praha pro příměstskou dopravu“ - 4183/1, 4183/2, 4183/3, 4183/4, 4183/5, 4183/6, 4183/7, 4183/9 - 4180/8, 4289/1, 4289/3, 4289/5, 4314/1, 4314/3, 4319, 4320, 4321/1, 4321/2, 4322/1, 4322/2, 4322/3, 5758, 6180/1, 6180/3, 6180/4, 6181, 6183, 6184, 6186, 6189, 6192/1, 6192/6, 6192/11, 6192/19, 6192/20, 6192/25, 6192/26,
Technická infrastruktura		
14	S,N	Nadzemní a podzemní liniová vedení TI mimo komunikační síť - nespecifikováno na konkrétní trasy
15	N	Přeložení nadzemních tras TI do podzemních tras - nespecifikováno na konkrétní trasy
16	S	Vodojem Horka – dolní - 91
17	S	Vodojem Horka – horní - 4180/60
18	S	Vodní zdroj Černošice – vrty - 4182/1, 4182/2
19	S	Vodárna a vodní zdroj Černošice - 4314/1, 4314/2, 4316/1, 4316/2, 4317, 4318
20	S	Vodojem Slunečná - 3024
21	S	Vodojem Černošice I (Vraž) - 4108/1, 4108/25
22	N	Vodojem Černošice II (Cihelna) včetně přívodního potrubí - 1153, 4111/2, 4111/3, 4111/4 - 860/1, 877/1, 877/2, 877/4, 905, 948, 980, 994, 1163/1, 1163/10, 1163/12, 4108/1, 4108/22, 4108/26
23	S	Čistírna odpadních vod včetně příslušenství - 4271/2
24	N	Technická základna pro likvidaci bioodpadu - 4090/10
25	N	Sběrný dvůr - 1139, 1140, 1141/2, 1142/2, 1143/2, 1144/2, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154/2, 1155, 1157, 1158/1, 1158/2, 1158/5, 1158/6, 1158/7, 1158/8, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163/2, 1163/3, 1163/4, 4103/4
26	S, N	Trafostanice elektrické energie - jednotlivé TS na pozemcích: 76/1, 222/1, 297/3, 494/2, 655/5, 787/4, 846/64, 878, 1373/2, 1682/68, 1682/167, 1694/20, 1733/18, 1935/2, 2147/3, 2245/6, 2408/25,

		2667/4, 2804/1, 2917/3, 2917/93, 2917/94, 2995/42, 3830/55, 4099/44, 4101/29, 4105/1, 4144/1, 4271/1, 4284/10, 4322/1, 4456/1, 4502/8, 4893/10, 5129/63, 5719/2, 5779/2
27	S	Rekonstrukce jezu u Bluku - 6211/6
28	N	Protipovodňová opatření na řece Berounce a podél toku řeky Berounky - nespecifikováno na konkrétní pozemky
Ochrana a rozvoj přírodního dědictví (ÚSES a CHKO)		
29		Neobsazeno
30		Neobsazeno
31		Neobsazeno
32		Neobsazeno
33		Neobsazeno
34		Neobsazeno
35		Neobsazeno
36		Neobsazeno
37		Neobsazeno
38		Neobsazeno
39		Neobsazeno
40		Neobsazeno
41		Neobsazeno

¹⁾ V hlavním výkresu funkční plocha DS. Pouze vybrané části pozemní komunikační sítě vč. TI.

h) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Mezi veřejně prospěšné stavby a opatření pro předkupní právo náleží: veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (záchranný systém - integrovaný záchranný systém, městská správa, sport a rekreace, školství, zdravotní a sociální služby, veřejné vybavení ostatní nespecifikované dle potřeb sídelní struktury), veřejná prostranství (hřbitovy, parky, kompozičně významná zeleň, apod.).

V řešeném území katastru Černošice se stanovují tyto veřejně prospěšné stavby a tato veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:

poř.č.	stav	název, popis, identifikace
Dopravní infrastruktura		
2	N	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně technické infrastruktury - 4468, 4474, 4478, 4481/1, 4502/1, 4502/8, 4503/1, 4503/9
6	S, N	Pěší a cyklistické propojení podél břehu řeky Berounky - 3048, 3053/1, 3053/2, 3058, 4184/1, 4184/4, 4184/5, 4185, 4186/5, 4221/28, 4223, 4271/1, 4271/8, 4271/9, 4271/10, 4271/23, 4271/24, 4271/31, 4271/34, 4271/42, 4416, 4468, 4474, 4478, 4481/1, 4503/1, 4503/3, 4503/7, 4503/9, 4503/10, 4840, 4848/3, 4848/4, 4874/12, 5288/2, 5289/1, 5363/1, 5460/5, 5462/1, 5465, 5474/1, 5475/1, 5839/3, 5840, 5845/3, 5846, 5856, 6176, 6192/1, 6209/1, 6210, 6211/1, 6211/2, 6211/4, 6211/6, 6211/10, 6211/15, 6211/16, 6211/17, 6211/23, 6211/28, 6211/31, 6211/32, 6271/28 - 3788/1
Integrovaný záchranný systém		
42	S	Hasičská zbrojnice Černošice / veřejné vybavení ostatní - 4323/2, 4323/5, 4323/6, 4323/9, 4323/10, 4323/13, 4325/2,
43	S	Hasičská zbrojnice Mokropsy / veřejné vybavení ostatní - 5723, 5724
44	N	Integrovaný záchranný systém Vráž - Hasičská zbrojnice + systém CO – civilní ochrana obyvatelstva + havarijný systém / technické služby města - 1139, 1140, 1141/2, 1142/2, 1143/2, 1144/2, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154/2, 1155,

		1157, 1158/1, 1158/2, 1158/5, 1158/6, 1158/7, 1158/8, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163/2, 1163/3, 1163/4, 4103/4
45	N	Integrovaný záchranný systém související s provozováním tunelu - 4314/1, 4314/2, 6192/1
46	S	Městská policie - 2668/5, 2668/6, 2668/11, 2668/12
Městská správa		
47	N	Městský úřad Černošice a další správní orgány, případně nová pošta, zdravotnictví - 471/5, 471/6, 471/10 - 486, 487/4,
48	S	Pošta Černošice – přestavba nebo výstavba na nové ploše - 471/1, 471/15 - 478, 479/1, 479/2, 479/3
Sport a rekreace		
49		Neobsazeno
50	N	Veřejný atletický ovál a další sportovně – rekreační zařízení pro veřejnost - 5129/1, 5129/41, 5129/64, 5129/79, 5129/80, 5129/82, 5129/83, 5129/84, 5129/85, 5129/87, 5129/88, 5129/90, 5129/105
51	S	Sportovní areál Mokropsy (fotbalové hřiště a další sportovní aktivity) - 5472, 5473, 5474/1, 5474/2
52	N	Oddychová sportovně rekreační plocha Černošice - 4271/3, 4271/8, 4271/9, 4271/10, 4271/21, 4271/22, 4271/41, 4376/1, 4376/2, 4377, 6209/1, 6209/3, 6211/6, 6211/23
53		Neobsazeno
54		Neobsazeno
55		Neobsazeno
Školství		
56	S	Mateřská škola I Karlická - 787/1, 787/2, 787/3, 787/4
57	S	Mateřská škola III Vápenice - 2815/1, 2815/5
58	N	Mateřská škola IV Vráž / rekonstrukce stávající budovy - 1132, 1133/1, 1133/2, 1133/3, 1134,
59	N	Mateřská škola V Topolská (náhrada za MŠ II Topolská) - 5714, 5715, 5716, 5717, 5718, 5719/1,
60	S	Základní škola Černošice Komenského - 74, 75, 76/1, 76/2
61	S	Základní škola Mokropsy Pod Školou - 2658/1, 2659/1, 2659/2, 2661/1, 2661/2, 2663/1, 2663/2, 2663/5, 2663/6, 2664, 2665/1, 2665/2
62	N	Základní škola Mokropsy – rozvojová rezerva pro rozšíření o sportovní a kulturní zázemí - 2657/10, 2657/17, 2657/20, 2657/21, 2659/1, 2659/2, 2660, 2666
63	S, N	Základní umělecká škola, současný stav, případné rozšíření - 2469, 2470, 2471, 2472
Zdravotnictví, sociální péče		
64	S, N	Dům s pečovatelskou službou, + rozšíření kapacity - 864/1, 867, 868, 869/1, 869/2, 869/3
Hřbitovy		
65	S	Hřbitov Černošice - 2, 3
66	S	Hřbitov Mokropsy - 2761, 2763, 2764
67	N	Hřbitov Vráž - 1156/1

Parky a významná zeleň		
68	S	Park u kostela Nanebevzetí P.Marie v Černošicích - 9/2, 10
69	S	Parková zeleň u hřbitova v Mokropsech - 2762, 2765
70	S	Parkově upravená plocha kolem Mokropeské kaple sv. Václava - 5831
71	N	Parkové plochy u hřbitova Vráž - 1156/1
72	N	Parková plocha lokalita Na Vysoké - 4093/21 - 4098/20
73	S	Významná zeleň nad základní školou Mokropsy - 2662/1, 2663/3, 2751/9
74	S	Významná zeleň kolem lokality Vápenice - 2743/1, 2743/3, 2743/5, 2753/8, 2753/20, 2753/21, 2753/23, 2814/1, 2815/1, 2816, 2817 - 2756/1, 2753/14, 2756/5, 2808/4, 2813
75		Neobsazeno

Poznámka ke sloupci stavu: S = stávající veřejně prospěšná stavba nebo veřejně prospěšné opatření, N = navrhovaná veřejně prospěšná stavba nebo veřejně prospěšné opatření.

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

Textová část územního plánu obsahuje 55 listů A4. Přílohou textové části je grafická část o tomto počtu a obsahu výkresů:

2. 1. Výkres základního členění území
2. 2. Hlavní výkres
2. 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
2. 4. Výkres koncept veřejné infrastruktury - doprava
2. 5.1. Výkres koncept veřejné infrastruktury – zásobování vodou
2. 5.2. Výkres koncept veřejné infrastruktury – splašková a dešťová kanalizace
2. 5.3. Výkres koncept veřejné infrastruktury – zásobování plynem
2. 5.4. Výkres koncept veřejné infrastruktury – zásobování elektrickou energií
2. 6. Výkres koncepce uspořádání krajiny

ODŮVODNĚNÍ

II. Textová část odůvodnění Územního plánu Černošice

Obsah textové části odůvodnění Územního plánu Černošice

a)	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s ÚPD vydanou krajem.....	55
b)	údaje o splnění zadání.....	55
c)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, vyhodnocení ve vztahu k udržitelnému rozvoji území.....	58
d)	informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	59
e)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené pro funkci lesa a zemědělský půdní fond.....	59
f)	přezkoumání souladu návrhu územního plánu Černošice podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona.	62
g)	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	65
h)	stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí	65
i)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	65
j)	pořízení návrhu územního plánu Černošice.....	66
k)	námítky a připomínky	66
l)	údaje o grafické části odůvodnění	75
m)	poučení	75

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s ÚPD vydanou krajem

Z hlediska širších vztahů se v případě sídla Černošice jedná o spádové území významnější zejména pro drobné osídlení severozápadně od tohoto katastru, které by kapacitami vybavenosti mělo potřeby této drobné sídelní struktury mělo pokrýt, což je uvažováno ve výpočtech kapacit funkčních systémů a zajišťováno v navrhovaných funkčních plochách smíšených území. Rovněž se jedná o spádové území pro obyvatele hlavního města Prahy, kteří sem vyjíždějí za přírodou a rekreací. Z tohoto titulu se navrhuje rozšiřování přírodního potenciálu a ekologických systémů, vyvažujících jak vliv velmi významného rozšíření ploch pro bydlení v minulosti, tak tlak na rekreační využívání krajiny vyvíjený hlavním městem Prahou.

Územní plán sídla je zcela v souladu se schváleným dokumentem Územní plán velkého územního celku Pražský region, nadřazenou územně plánovací dokumentací, která dosud nebyla nahrazena ve smyslu nového stavebního zákona Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

b) údaje o splnění zadání

Řešení dokumentovaná v územním plánu prověřila všechny obecné i konkrétní požadavky uplatněné v zadání; pro konkrétní případy, kde je třeba další podrobnější vysvětlení, je následně uvedeno, jak se s nimi řešení vypořádalo:

- *Území je ovlivněno rozvojem dynamikou Hlavního města Prahy, kterým prochází silně zatížená regionální komunikace II/115 a tranzitní železniční koridor... Nové trasování nadzemní dopravní a technické infrastruktury volit tak, aby dopady na fragmentaci krajiny byly minimální a aby prostupnost krajiny pro pěší, in-line bruslení a cykloturistiku byla omezena jen minimálně. Případně navrhnout nové trasy a úpravy stávajících tras dopravní infrastruktury s ohledem na odstraňování dopravních závad v území. Zpracovatel se zabýval výhledovým řešením problematiky bariér, rizik a dopadu na kvalitu životního prostředí a prostupnosti území zejména*

z provozu automobilové dopravy a železnice. Komunikaci navrhuje přeložit do tunelu v souladu s nadřazenou a minulou územně plánovací dokumentací. Otázku železničního koridoru ponechává s ohledem na respektování platné nadřazené dokumentace otevřenou s tím, že je nutno ještě následně zkoumat možnosti výhledového řešení železniční trati v území (niveletu současné trati volit při přestavbě tak, aby železnice nebyla bariérou v území, nebo zvolit tunelové řešení s tím, že by měla být ponechána výhoda obsluhy území příměstskou železniční dopravou.

- *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Provéřit možnost ochrany záplavových území vybudováním protipovodňových hrází. Navrhnout přiměřenou regulaci v záplavovém území s cílem minimalizace rozsahu škod způsobených povodněmi. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Ve stávajících zastavitelných plochách v záplavovém území stanovit přísnou regulaci. Provéřit možnost koordinace rozvoje záplavového území s návazností na sousední obec Prahu. Územní plán v prostoru Dolní Mokropsy stanovuje regulaci záplavových ploch, neboť ochrana protipovodňovými hrázemi nebo jinými opatřeními zde není urbanisticky ani technicky a ekonomicky reálná. Významná funkce záchranného systému obyvatel (hasičský záchranný sbor, CO, technický dvůr na obnovu a opravy města) se ze záplavového území přemísťuje do prostoru chráněného před ohrožením. V oblasti pod jezem se předpokládají takové funkční plochy, umožňující úpravy koryta řeky a terénní úpravy podél toku, aby do území severní části sídla nepronikala ze severu záplavová voda.*
- *Provéřit možnost zvýšení retenční schopnosti krajiny vymezením vodních nádrží s retenční funkcí. S ohledem na systém odvodu dešťových vod a situování vodotečí v území a s ohledem na lesní vegetaci chráněného území, zastavěnost sídla a morfologii terénu (převážně svažitého prostoru) nebyla vhodná plocha pro situování vodních či retenčních nádrží nalezena a navržena. Retenční schopnosti území je možno zvýšit zachycením a vsakováním srážkových vod na pozemcích rodinných domů, sportovišť a parků situovaných v rostlinných zónách. odvod dešťových vod bude regulován případ od případu pro regulaci odtoku nebo technickými opatřeními (vsakovací žlaby, vsakovací potrubí, trubní retence, to však nevyžaduje situování funkčních ploch nebo řešení v měřítku územního plánu.*
- *Provéřit a případně navrhnout opatření na další rozvoj městských center zejména centra Karlštejská, U Koníčků, Masopustní náměstí a prostor pod ZŠ Mokropsy. Bylo navrženo centrální funkce rozvíjet ve smíšených městských plochách při ulici Karlštejská (hlavní správní centrum sídla), dále v Dolních Mokropsech při Masopustním náměstí a v novém centru Vráž. Tyto tři hlavní plochy ve třech hlavních částech sídla doplňuje společná smíšená plocha při ulici Radotínská určená pro nákupní zařízení (obchodní zóna). Plocha U Koníčků byla vyhodnocena jako urbanisticky méně opodstatněná či významná, pouze jako lokálně doplňující nabídkou sortimentu služeb, který by neměly znamenat funkční, prostorovou a estetickou závadu vůči okolí (při průjezdu po hlavní komunikaci, vůči okolní rodinné zástavbě).*
- *Provéřit možnost dalšího rozvoje ploch pro dopravní terminály autobusové hromadné dopravy a železnice. Provéřit možnost dalšího rozvoje ploch pro parkování v návaznosti na železniční osobní dopravu. Bylo splněno - navrženo ve funkčním uspořádání ploch.*
- *Provéřit možnosti dalšího rozvoje území v závislosti na rozvoji veřejné infrastruktury. Další rozvoj nad plochy stanovené v předchozím územním plánu nebyl navržen.*
- *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí. Provéřit možnosti umísťování staveb na výrobu energie z obnovitelných zdrojů. V úvahu přichází pouze řeka pro situování vodní elektrárny (situování takové stavby není technicky možné nebo reálné s výjimkou možnosti situování malé turbíny zřejmě pouze v prostoru náhonu bývalého mlýna v Dolních Mokropsech – v rámci funkční plochy VN) a sluneční energie. Na konzultacích bylo vyloučeno situování funkčních ploch technického vybavení pro situování takových zařízení (fotovoltaická elektrárna, apod.). Pro výrobu elektřiny nebo tepla ze sluneční energie je možno uvažovat pouze kolektory situované na střeších staveb.*
- *Do územního plánu Černošice bude zapracována přeložka silnice II/115, která je již zapracována v územním plánu sídelního útvaru Černošice. Přeložka II/115 v prostoru severně od zástavby sídla byla prověřena v souvislosti s řešením této komunikace na území hl.m.Prahy (koncept nového územního plánu). Zvolena byla po konzultacích varianta, která neznámá v území katastru Černošice jiné směrové vedení této komunikace. Přeložka tunelem byla do územního plánu zapracována v takové variantě, která nemá likvidační dopad na údolí potoka Kluček a jeho přírodu (zalesnění CHKO, ÚSES, vodní režim).*
- *Navrhnout opatření na minimalizaci úbytku zemědělského půdního fondu a pozemků plnících funkci lesa; prověřit možnost a vhodnost záměny zemědělského půdního fondu za pozemky plnící funkci lesa; prověřit možnost vymezit lokality vhodné pro retenci v krajině; prověřit možnost vymezení lokalit pro lužní les. Úbytek zemědělského půdního fondu ve prospěch zastavitelných ploch nebyl ve větším rozsahu, než tomu bylo v*

předchozím územním plánu, navržen. Úbytek lesní ho půdního fondu není uvažován vůbec. Z hlediska přírody a krajiny poměrně vhodná záměna méně kvalitního ZPF za pozemky LPF v prostoru Vráže byla na konzultacích s pořizovatelem odmítnuta s odůvodněním, že by funkci lesa nebylo možno následně změnit, pokud by se v budoucnu ukázala potřeba jiných funkčních využití v daném prostoru; v prostoru mezi sídlem a Radotínem jsou půdy chráněné, a jejich přeměna v lužní les se doporučuje pouze podél toku řeky a v místech potřebného propojení prvků ÚSES, současně v místech protipovodňových opatření realizovatelných přírodními prvky, a rovněž z důvodů uspořádání kompozice a estetiky krajiny. Nevratné odejmutí ZPF z důvodu zastavění ploch se zde neuvažuje. Vzhledem k tomu, že zemědělská základna je daleko od této plochy kvalitního ZPF, nepředpokládá se do výhledu zde zachování orné půdy užívané pro rostlinnou zemědělskou výrobu, a předpokládá se vznik převážně lučních porostů a přírodních ploch, které však ornou půdu nebudou likvidovat. Situování retence se neuvažuje, viz odstavce výše.

- *Prověřit možnost vymezení lokality vhodné pro likvidaci bioodpadu.* Pro tuto funkci byla navržena a vyčleněna část území v lese západně od Nové Vráže, v prostoru bývalé skládky, která je navržena k rekultivaci.
- *Prověřit potřeby ploch pro přeložku silnice II/115.* Přeložka vedená tunelem bude vyžadovat v místech portálů prostor pro technické zabezpečení provozu, požární nástupní plochy, údržbu a pod. V okolí přeložky komunikace jsou proto ponechány prostorové rezervy pro těleso komunikace i křižovatky a stanoveny další dopravní plochy.
- *Prověřit potřeby ploch pro vytvoření regionálních center schopných obsloužit spádové obce.* Pro potřeby spádových obcí (dostupnost automobilem) je uvažováno především centrum obchodní vybavenosti při ulici Radotínské v poloze neobtěžující ve výhledu provozem a vyvolanou dopravou vlastní sídlo (blízkost tunelové přeložky II/115). Toto centrum je současně situované při příjezdu od Prahy, kde obyvatelé Černošic budou mít možnost nákupů a dalších činností při cestě ze zaměstnání. Vznik regionálního centra na jiném místě se neuvažuje, v prostoru stávající zástavby se pro takové centrum nenachází dostatek volného místa a ani urbanisticky by nebylo žádoucí.
- *Prověřit možnost úpravy a využití břehů vodního toku Berounky umožňující veřejný přístup a koupání.*
- *Ve funkčním členění ploch je navrženo podél Berounky zajistit průchod pro pěší, cyklisty a případně i pro situování pobřežního pásu zeleně tam, kde to je prostorově možné.* V prostoru kolem železničního mostu přes Berounku a kolem bývalého mlýna bude třeba možnosti vedení průchodu po nábřeží následně podrobněji prověřit.
- *Bude prověřena vhodnost stávající plochy pro rekreaci v blízkosti radotínského přejezdu.* Tato plocha je zrušena ve prospěch zeleně, případně vedení trati v souvislosti s přestavbou železničního uzlu.

Územní plán prověří možnosti změn v území, které jsou v graficky znázorněny v příloze tohoto zadání.

Tyto změny byly navrženy osobami v rámci přípravných prací a jsou to:

- *Lokalita: Tábořská ul. - Kladenská ul. - zrušení krátké slepé komunikace a zařazení do ploch pro bydlení.* Komunikace zrušena.
- *Lokalita pod základní školou v Mokropsech - redukci ploch občanského vybavení ve prospěch ploch smíšeně obytných.* V této lokalitě byla plocha pro bydlení redukována v návaznosti na navrhované dopravní řešení v souvislosti s optimalizací dráhy. Jinak byla plocha pro veřejné vybavení ponechána v původní velikosti.
- *Lokalita: nám 5. května - využití ploch určených pro sport a rekreaci pro plochy určené k bydlení.* Plocha byla prověřena a na základě tohoto prověření byla ponechána v plochách pro sport a rekreaci.
- *Lokalita: hasičská zbrojnice Černošice - redukce ploch určených pro občanskou vybavenost ve prospěch ploch smíšeně obytných.* Redukce byla v územním plánu provedena s tím, že ve výhledu je plnohodnotná plocha pro situování základny hasičského záchranného sboru z Černošic i Mokropes situována do nové plochy veřejného vybavení.
- *Lokalita: Na Pískách - redukce ploch zemědělských ve prospěch ploch pro bydlení.* Bylo navrženo včetně šíře komunikace vyžádané Správou CHKO. Požadované pásy zeleně je dle požadavku tohoto orgánu s ohledem na stávající plochy a porosty zeleně třeba situovat mimo území katastru Černošice.
- *Lokalita: Karlštejnská ul. - redukce ploch smíšeně obytných ve prospěch ploch občanského vybavení.* Rozsah ploch byl stanoven konzultacemi s pořizovatelem
- *Lokalita: Mateřská škola Mokropsy - redukce ploch občanského vybavení ve prospěch ploch pro bydlení.* Mateřská škola v Mokropsech situovaná dnes v rodinném domě je rušena a nahrazena v plnohodnotné ploše pro MŠ vzniklé po přestěhování technického dvora, situovaného v současnosti nevhodně v obytné zástavbě.
- *Bude prověřena potřeba nových ploch pro technickou infrastrukturu. Bude prověřena přípustnost nových liniových venkovních (nadzemních) staveb technické infrastruktury zejména v zastavitelných plochách.* Nové plochy byly stanoveny. Nové nadzemní vedení TI není v regulativech připuštěno.
- *Budou prověřeny potřeby nových ploch pro separaci odpadu a případně navrženy podmínky rozvoje území v závislosti na vymezení míst pro tříděný odpad.* Sběrný dvůr je navrženo situovat do prostoru mimo záplavová území, v ploše OV vymezené pro technické zázemí města.

- *Bude prověřena možnost napojení lokality „E.“ z části D.3 (lokality Na Pískách) na vodovod a kanalizaci a to v koordinaci se sousedními obcemi, kterých se řešení může dotknout (Kosoř nebo Třebotov). Uvedenou lokalitu je navrženo zásobovat vodou a odkanalizovat přes k.ú. Kosoř do hlavního města Prahy. Výstavba bude podmíněna realizací technické infrastruktury.*
- *Koncepce zásobování území obce pitnou vodou prověří možnosti nových zdrojů pitné vody a případně navrhne podmínky omezení využití území s potenciálními zdroji pitné vody. Koncepce zásobování území obce pitnou vodou případně stanoví limity pro další rozvoj obce. Koncepce splaškové kanalizace případně stanoví limity pro další rozvoj obce. Další rozvoj sídla nad dosud stanovené plochy s prověřenou kapacitou technické vybavenosti se nenavrhuje.*
- *U lokality „B.“ uvedené v části D.3 tohoto zadání (lokality pod ZŠ v Mokropsech) bude prověřen vliv hluku z železničního koridoru na stavby pro bydlení. Splnění tohoto požadavku bude podmínkou pro investora výstavby. Hluk z provozu železničního koridoru na hygienicky přípustné limity bude požadováno eliminovat při přestavbě železničního uzlu na investoru této stavby.*
- *Při stanovování specifických podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití (regulace) bude prověřena nutnost podmínit rozvoj funkce bydlení prokázáním splnění hygienických limitů hluku. Nové lokality pro bydlení řešit i s ohledem na hluk z pozemních komunikací (protihluková opatření). Územní plán nestanovil nové plochy pro bydlení oproti dřívějšímu rozsahu v předchozím územním plánu s výjimkou drobné lokality Na Pískách. Pořizovatel zmenšení rozsahu ploch pro bydlení z důvodu zasažení hlukem z železniční nebo silniční dopravy při konzultacích vyloučil s tím, že plocha umožňující bydlení může být v územním plánu situována, a každý při procesu povolování výstavby bude povinen doložit dodržení hygienických norem (opatření k zajištění hygienických limitů na svém pozemku). Do regulativů není nutno podmínku stanovit, protože vychází z obecně platných předpisů.*
- *Prověří se u lokality „C.“ z části D.3 (Náměstí 5. května) možnost vytvoření v části této plochy plochu veřejné zeleně. Plocha byla prověřena a na základě tohoto prověření byla ponechána v plochách pro sport a rekreaci. parková plocha není navrhována.*
- *Prověří se u lokality „G.“ z části D.3 (MŠ Mokropsy) možnost vytvoření v části této plochy plochu pro sport a rekreaci. Objekt se vrací pro obytnou funkci, na přilehlé zahradě se sport a rekreace nenavrhuje, v území je dostatek ploch pro sport a rekreaci.*
- *Prověří se u lokality „E.“ z části D.3 (lokality Na Pískách) možnost na severním a západním okraji lokality vymezení samostatné plochy cca 10-15m široké určené pro výsadbu stromových a keřových dřevin, které budou sloužit jako izolační zeleň přírodního charakteru a jako interakční prvek ÚSES. Zeleň je možno situovat v návaznosti na stávající zeleň, avšak tyto plochy se nacházejí těsně za hranicí řešeného území (katastru Černošice).*
- *Prověří se u lokality „E.“ z části D.3 možnost u ploch pro komunikace využití těchto ploch i doprovodnou stromovou zeleň (požadavky regulace na šířku. Nově navrhovaná komunikace je takto dimenzována. Ostatní, převážně stávající komunikace jsou situovány u stávajících nebo navrhovaných pásů zeleně mimo hranice katastru, viz odstavec výše.*
- *Prověří se u lokality „E.“ z části D.3 možnost zachování minimálně 5% rozvojové plochy pro doprovodnou veřejnou zeleň. Plocha je stanovena pro bydlení v rodinných domech a v jejím okolí se předpokládá situovat pásy zeleně. Další prostory zeleně uvnitř této plochy s ohledem na velikost parcel izolovaných rodinných domů jsou bezpředmětné.*

c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, vyhodnocení ve vztahu k udržitelnému rozvoji území

Město Černošice, jakožto obec s rozšířenou působností, součást pražského regionu se silnými vazbami na sousední obec Prahu, součást mikroregionu Karlštejsko a spádová obec pro některé okolní obce, je významným satelitním sídlem převážně pro individuální bydlení v krajině a pro rekreaci zejména obyvatel hlavního města Prahy. Černošice jsou také vyhledávanou destinací pro krátkodobou turistiku všeho druhu. Velká část aktivně činných obyvatel dojíždí za prací do sousední Prahy, dopravní vazba je realizována zejména hromadnou železniční dopravou a individuální dopravou automobilovou. Tento charakter sídla zůstává zachován. V sídle se nepředpokládá další významný rozvoj ploch pro bydlení vyjma toho, který již předpokládal předchozí územní plán. Oproti současnému stavu je kladen důraz na kvalitu i prostorovou kvantitu bydlení a služeb v místě a na rozšíření a zkvalitnění ploch přírodního a krajinného potenciálu, který nedávnou rozšiřující se obytnou zástavbou a množstvím nových obyvatel doznal újmy. Do výhledu se předpokládá převedení průjezdné dopravy mimo sídlo, a změna kvality železniční dopravy jak co do složení (změna na příměstskou hromadnou dopravu, vyloučení rychlíkové a nákladové dopravy), tak do negativních vlivů (hluk, riziko střetu, bariérový efekt). V území jsou vyčísleny požadavky na občanskou vybavenost k výhledovému počtu obyvatel. V území se předpokládá zvýšení pracovních

příležitostí a situování kvalitní obchodní vybavenosti ke snížení dopravních pohybů za prací a nákupy do hlavního města Prahy - mimo sídlo. V území se stanovují principy ke snížení nebezpečí záplav a ke zmenšení zaplavovaných oblastí. Území je již vybaveno technickou infrastrukturou, která je pro výhledový počet obyvatel dostatečně kapacitní a v některých oblastech se očekává její dobudování.

d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

V zadání pořizovatel uvedl, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Dotčený orgán nepožadoval zpracování dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Z výše uvedeného důvodu v zadání nebylo požadováno a nebylo zpracováno vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené pro funkci lesa a zemědělský půdní fond

Změny v rozsahu PUPFL a ZPF jsou navrhovány z důvodu uceleného rozšíření přírodních ploch za účelem posílení poměrně zatížených stávajících ploch zeleně převážně chráněného území a současně za postupného zániku zemědělské výroby v příměstských oblastech vytížených jinými funkcemi.

Navrženým řešením není zasazeno do pozemků určených pro funkci lesa vyjma ojedinělých případů, například pozemku navrženého pro bydlení v rodinných domech na okraji velkého celku LPF, případně také z důvodu budoucí přeložky trasy II/115 (projednáno v dřívějším územním plánu). V území se navrhuje převody pozemků zemědělského půdního fondu na pozemky určené pro funkci lesa zejména v severní části katastru. V západní části katastru se pro rozšíření pásů lesa uvažovaly pozemky západně od ploch stanovených pro zástavbu (rovněž rozšíření stávajících ploch PUPFL, v návrhu územního plánu ale tyto pozemky zůstaly zatím jako rezervní v ZPF, neboť jsou to poslední pozemky katastru, které by bylo možno případně využít v budoucnu pro jakékoliv deficitní funkce. Nebudou tedy zatím zalesněny a zůstaly v ZPF.

Zábory zemědělského půdního fondu se předpokládají a navrhuje v prostorách dosud nezastavěných a k zastavění navržených. Jedná se většinou o zábory již projednané v předchozím územním plánu, které se však časem s ohledem na postupující obytnou zástavbu zmenšily.

V zemědělském půdním fondu je dle katastru nemovitosti vedena orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady a zahrady. Zahrady mohou být nezastavěné, nebo jako součást pozemku určeného k zastavění (u rodinného domu apod.).

Zábor ZPF je v územně plánovací dokumentaci s ohledem na navržené funkční uspořádání území zkoumán a stanoven zejména pro zjištění, jak se odnímá ZPF dosud užívaná pro účely zemědělské rostlinné výroby, tedy především se jedná o ucelené polnosti obdělávané, nebo i ladem ležící orné půdy, a to o větší celky orné půdy (v sloupci ZPF je označeno, zda funkce bude globálně ponechána v plochách ZPF, či nikoliv):

značka	název plochy	ZPF
Plochy bydlení		
BR-1	Plochy bydlení v rodinných domech	NE
BR-1/Z	Plochy bydlení v rodinných domech, v záplavovém území Q 100	NE
BR-2	Plochy bydlení v rodinných domech - s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb	NE
BR-2/Z	Plochy bydlení v rodinných domech - s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb, v záplavovém území Q 100	NE
BR-3	Plochy bydlení – v rodinných domech, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality	NE
BR-4	Plochy bydlení v rodinných domech - regulace zástavby dle podmínek ochrany CHKO	NE
BR-5	Plochy bydlení v rodinných domech - regulace stanovena pro konkrétní lokalitu	NE
BS	Plochy bydlení v bytových domech - s možností situování drobných provozoven základní vybavenosti a služeb	NE

Plochy rekreace		
IR	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	NE
IR/Z	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, v záplavovém území Q100	NE
Plochy občanského vybavení		
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	NE
OV/Z	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, v záplavovém území Q100	NE
OH	Plochy občanského vybavení – hřbitovy a církevní stavby	NE
OS-1	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace s přípustným umístěním staveb a terénních úprav	NE
OS-2	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace bez možnosti umístění staveb a terénních úprav	ANO
OS-3	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, regulace zástavby stanovena pro konkrétní lokality	NE
OS-Z	Plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území Q 100	NE
Plochy smíšené obytné		
SM	Plochy smíšené obytné – městské, centrální prostory	NE
SM-1	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Černošice při ulici Karlštejská	NE
SM-2/Z	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna Černošice sever, v zápl. úz. Q 100	NE
SM-3	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Vráž	NE
SM-4	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Mokropsy	NE
SM-4/Z	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna centrum Mokropsy, v zápl. úz. Q 100	NE
SM-5	Plochy smíšené obytné – městské, smíšená zóna U Koníčků	NE
Plochy dopravní infrastruktury		
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční, komunikační prostory	NE
DP-1	Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla do 3,5 tun	NE
DP-2	Plochy dopravní infrastruktury – centrum	NE
DP-2/Z	Plochy dopravní infrastruktury – ostatní, vozidla bez omezení váhy, v zápl. úz. Q 100	NE
DZ-1	Plochy dopravní infrastruktury - drážní	NE
DZ-2	Plochy dopravní infrastruktury – rezerva přestavby železničního koridoru	NE
Plochy technické infrastruktury		
TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	NE
TI/Z	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě, v záplavovém území Q 100	NE
TO	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	NE
TO/Z	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady, v záplavovém území Q 100	NE
Plochy výrobní a skladování		
VN/Z	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl, v záplavovém území Q 100	NE
Plochy vodní a vodohospodářské		
VP	Plochy vodní a vodohospodářské	NE
Plochy zemědělské		
ZH	Plochy zemědělské - plochy zahradnictví	ANO
ZS	Plochy zemědělské - plochy zahrad a sadů	ANO
Plochy lesní		
LR-1	Plochy lesní	-
LR-2	Plochy lesní, regulace zástavby stanovena zvláštním předpisem	-
Plochy přírodní		
ZN-1	Plochy přírodní – zeleň městská a krajinná, dřeviny rostoucí mimo lesní pozemky	NE
ZN-2	Plochy přírodní – louky a pastviny	ANO
PP	Plochy přírodní – parkové plochy	NE
ÚS-1	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, nadregionální	NE

	biokoridory	
ÚS-2	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, nadregionální biokoridory v místě vodního toku	-
US-3	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, regionální biocentra	NE
US-4	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, lokální biocentra	NE
US-5	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, lokální biocentra v místě vodního toku	-
US-6	Plochy přírodní - vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny - ÚSES, lokální biokoridory	NE

Z hlediska přírodních podmínek je možno konstatovat, že přírodní stanoviště řešeného území je HM10. Zemědělská přírodní oblast pro řešené území je N4; tuto oblast tvoří přírodní stanoviště, která charakterizují území s převahou illimerizovaných půd, illimerizovaných hnědozemí, místy oglejených na sprašových a svahových hlínách, s půdami převážně písčitohlinitými až hlinitými, hlubokými až středně hlubokými, často slabě šterkovitými. Z ostatních typů jsou zde zastoupeny hnědé půdy na eluviích a deluviích různého zrnitostního složení, většinou středně hluboké, často šterkovité a místy i oglejené půdy. Černoze a hnědozemě se v této oblasti prakticky nevyskytují.

Po stránce klimatických podmínek je možno území charakterizovat jako mírně suché až přechodné, mírně teplé s ročním úhrnem srážek 500 – 600 mm, výjimečně i více, s frekvencí suchých vegetačních období 20 – 30 %, vláhovou jistotou 3 – 5 a sumou teplot nad 10⁰ C 2300 až 2400 stupňů. Území této oblasti se nachází v nadmořské výšce 200 až 400 m a charakterem terénu tvoří přechod k oblastem pahorkatinným, od kterých se odlišuje výrazně nižším a teplejším klimatem.

Základny zemědělské výroby se v katastru sídla nevyskytují. Nejbližší jsou v obci Mořina, a případně v Dobřichovicích.

Pedologické podmínky v území jsou poměrně pestré. Nejkvalitnější půdy se vyskytují v pásu podél Berounky – nivní půdy na nivních uloženinách (I. a II. stupeň přednosti v ochraně), na ně navazuje pás hnědozemí na spraších, popřípadě svahových hlínách (stupeň přednosti v ochraně IV. a V.). nejméně kvalitní půdy jsou na západním okraji sídla – hnědé a drnové půdy na pískovcích (stupeň přednosti v ochraně VII. a VIII.).

Na území Černošic se tedy vyskytují polnosti s rozmanitou bonitní třídou, která byla v průběhu let postupně zabírána nebo obstoupena zástavbou, a v dnešní době se jeví jako neperspektivní co do rozsahu, celistvosti, úrodnosti ploch, přístupnosti a vzdálenosti od základny zemědělské výroby. Jsou to místa často obtížně přístupná, přístupná po frekventovaných nadřazených úsecích komunikací, případně přístupná přes obytnou zástavbu, a v současnosti mnohde neobdělávaná. Návrh funkčního členění ploch územního plánu potvrzuje postupný zánik zemědělské výroby ve prospěch přírodních ploch za účelem zachování trvale udržitelného rozvoje území a zachování stability mezi jeho zastavěnými a nezastavěnými plochami (zachování kvality přírody nezastavěných ploch), přičemž toto funkční využití orientované převážně na vznik lučních porostů s bylinným patrem neumožňuje zástavbu, a tedy nezpůsobuje nenávratnou likvidaci ornice v daném území.

S výstavbou na polích v katastru sídla a s jiným využitím polí v bezprostřední blízkosti zastavěného území výrazně klesá a klesá plocha zemědělsky využívané půdy. Lze proto nadále předpokládat pokles zemědělské výroby v území.

Zařazení jednotlivých BPEJ vyskytujících se v území katastru do tříd ochrany zemědělského půdního fondu (dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12.6.1996, č.j. OOLP/1067/96):

BPEJ	třída ochrany
2.22.12	IV.
2.26.04	IV.
2.56.00	I.
2.57.00	II.
4.12.10	II.
4.12.12	III.
4.20.10	III.
4.20.11	III.
4.22.10	IV.
4.22.12	IV.
4.22.13	V.

4.22.42	V.
4.23.10	V.
4.23.13	V.
4.32.12	IV.
4.58.00	I.

Pro zemědělskou výrobu by mohly být ještě nějaké období ponechány plochy s vyšší bonitou v inundaci Berounky směrem k Radotínu, i zde se však postupně předpokládá rozvoj funkcí ploch určených pro stabilitu přírody a krajiny a jejího rekreačně sportovního užívání v návaznosti na severně položené území v hranicích Prahy. Na místo obdělávaných polí se uvažuje o situování přírodních neobhospodařovaných či částečně obhospodařovaných luk, případně i vznik dřevinných porostů (lužních lesů mimo PUPFL, pásů zeleně včetně vzniku části ÚSES). V tomto rovinném území mezi Radotínem a Černošicemi na území katastru Černošice převládá úrodná nivní půda na nivních uloženinách s příznivými vláhovými poměry, kódu 2.56.00 nejpřísnější první třídy ochrany (výměra 62,5 + 3,5 ha), na částech se vyskytuje obdobná půda kódu 2.57.00 (6,2 ha – II. třída ochrany), případně prostor doplňuje procentuelně drobnější plocha hnědé půdy či rendzin na zahliněných písčitéch substrátech 2.22.12 (9,2 ha v meandru řeky, IV. třída ochrany). Z tohoto výčtu je zřejmé, že není možno navrhovat v tomto prostoru odnětí ZPF.

Lokalita Na Pískách, kde se navrhuje relativně drobnější zábor půdy za účelem výstavby izolovaných rodinných domů, má kód BPEJ 4.22.12, což je již výše uvedená půda nižší kvality, IV., tedy nízké třídy ochrany.

Nezastavěná území v inundačním prostoru Dolních Mokropes mají kód BPEJ 2.56.00 14 + 5 + 5 ha – opět velmi přísnou I. třídu ochrany, zde však se jedná o ostrovy půdy uvnitř zastavěného území).

Výstavba izolovaných rodinných domů v Nové Vráži a návazné plochy územním plánem neurčené k zastavění sahající až k lesním porostům mají kód 4.20.11 (13 ha – III. třída ochrany), 4.22.10 (9,5 ha – IV. třída ochrany), a největší podíl ploch zaujímá 4.32.12 (35,6 ha, IV. třída ochrany). Půdy 20 jsou rendziny a hnědé půdy na slínech a jílech, těžké, málo propustné, 22 na zahliněných písčitéch substrátech. Půdy kódu 4.32, které zaujímají největší rozlohu, jsou hnědé půdy a hnědé půdy kyselé šterkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné, takže vláhově velmi závislé na srážkách. Z tohoto pohledu je zábor pro zástavbu možný, byl však již projednán v předchozích územně plánovacích dokumentech, a nové zábory se v tomto území nenavrhují.

V těchto západních polohách je navrhováno situovat na nejméně kvalitních půdách plochy pro sport a rekreaci bez možnosti umístění staveb a terénních úprav, tedy pobytové louky, travní prosty, travnatá hřiště, přenosné cvičební pomůcky apod. Na těchto méně bonitních půdách by bylo možné situovat i dřevinné porosty, respektive navrhnout zalesnění, a to vzhledem k tomu, že navazují na lesní pozemky CHKO a vhodně by je rozšířily, ale objednatel rozhodnul o tom, že zatím území bude ponecháno v ZPF.

Areál zahradnictví je zachován v současné poloze v území, kde je užití jiných funkcí omezeno inundační polohou.

f) přezkoumání souladu návrhu územního plánu Černošice podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona.

1. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Černošice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Požizovatel přezkoumal souladu návrhu územního plánu Černošice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Do návrhu územního plánu byla zapracována stavba tunelu, která je součástí dokumentace velkého územního celku Pražský region. V návrhu územního plánu jsou navržena protipovodňová opatření. Dále byly stanoveny podmínky pro provádění staveb, které by mohly ohrozit možnost splavnosti řeky Berounky. Optimalizace železniční trati Praha - Beroun byla v návrhu územního plánu zohledněna. Dle přílohy č. 2 zákona 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě (seznam dopravně významných využitelných vodních cest) je využitelnou vodní cestou i vodní tok Berounky od říčního km 37,0 po přístav Radotín. Návrh územního plánu proto stanovil, že stavby i stavební úpravy staveb na vodním toku nesmějí znemožňovat případné provedení splavnění Berounky. Navrhované stavby musí respektovat (tj. zejména nové mostní objekty) požadavky plavební správy, stoletou vodu, jednoletou vodu a průjezdný průřez tak, aby nebyla znemožněna v budoucnu vnitrozemská plavba.

V Černošicích je stávající jez ve špatném stavebně technickém stavu. Předpokládá se, že bude přestavěn v rámci umístěné stavby „rekonstrukce jezu Černošice v ř.km 8,143“. Projekt počítá s odstraněním stávajícího jezu a nahrazením tohoto jezu jezem moderní konstrukce ve stejném místě a se stejnými parametry. Tento nový jez bude doplněn o prvky požadované u konstrukcí nových jezů jako je rybí propust, lodní propust a upravená šterková propust. Realizací nového jezu by se mělo nepatrně snížit nebezpečí zaplavování území.

Přeložka silnice II/115 má plnit zároveň několik funkcí. Umístěním přeložky silnice II/115 nad hranici stoleté vody bude zajištěna doprava po této komunikaci i v době povodní. V kontaktu se zastavitelnou plochou, v oblasti vjezdu do Černošic, těleso komunikace bude tvořit bariéru proti zaplavení a tím bude zajištěna ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území proti povodním.

Návrh územního plánu vymezil podmínky využití území v záplavovém území. S ohledem na to, že vymezení aktivní zóny toku je mimo kompetenci územního plánu (jedná se o území stanovené krajským úřadem), návrh územního plánu upravuje podmínky využití území tak, aby v případě, že krajský úřad vymezí nově aktivní zónu, nebylo třeba měnit územní plán. Hranice aktivní zóny, jako limit v území, který nevymezuje územní plán, je graficky vyznačena v grafické části odůvodnění.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu územního plánu dospěl k závěru, že návrh územního plánu Černošice je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – územním plánem velkého územního celku – Pražský region (12/2006) a s politikou územního rozvoje.

2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu územního plánu Černošice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Při tomto zkoumání dospěl k závěru, že návrh územního plánu chrání urbanistické i architektonické hodnoty v území. Vlastní návrh územního plánu rozšiřuje zastavitelné plochy v porovnání s územním plánem sídelního útvaru Černošice (dále jen „ÚPNSÚ“), v platném znění, jen o plochu asi deseti rodinných domů. Návrh územního plánu potvrzuje kvality, které město Černošice má. Návrh územního plánu se snaží o jejich zachování, rozvíjení a vhodné doplnění. Návrh územního plánu usiluje profilovat město Černošice tak, aby si podrželo svou životaschopnost a umožnilo vyvážený rozvoj všem složkám a aby bylo ve výhledovém stavu zajištěno co nejkvalitnější užívání sídla. Koncepce rozvoje města Černošice stanovená v ÚPNSÚ se nemění. Zachovává se převážná funkce sídla využívaného k rezidenčnímu bydlení. Návrh územního plánu se snaží nenarušit dnešní příznivý charakter zástavby jako zahradního příměstského sídla výjimečné kvality a malebnosti nejstarších oblastí. Návrh neusiluje vnést do současného systému zástavby nové prvky. V celkovém pojetí doplňuje stávající funkční strukturu sídla a usiluje tak o jejich komplexnost a o soběstačnost sídla.

Základní principy návrhu pro rozvoj města zůstávají v souladu s předchozím územním plánem a to:

- zachovat a podpořit zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou
- charakter zástavby regulovat funkčním a prostorovým uspořádáním – zejména doplněním chybějící veřejné vybavenosti, výškou zástavby, velikostí parcel a stavebních objemů, a tím přispět k udržení morfologické čitelnosti historicky vzniklých celků
- zástavbou nových ploch doplnit urbanistickou strukturu obce
- novou organizací dopravy sledovat omezení negativních vlivů zejména průjezdné dopravy na funkci sídla a životní prostředí
- doplněním technické infrastruktury zajistit zásobování pitnou vodou, odkanalizování všech lokalit katastru, vytápění čistými palivy,
- parkovými úpravami doplnit charakter Černošic jako zahradního města
- umožnit situování nových pracovních míst za účelem snížení dojíždění za prací
- vymezením ploch pro sportovní účely a rekreaci zvýšit obytný standard sídla
- regulovat vhodně vznik podnikatelských provozoven, nejen plánovaným budováním lokálních center, ale umožněním drobné malovýroby a služeb v místech přirozených těžisek výstavby a dopravních os
- ostatní infrastrukturu navrhuje s ohledem na residenční charakter sídla tak, aby plně uspokojovala jeho potřeby a současně byly omezeny škodlivé vlivy na životní prostředí

V nezastavěném území návrh územního plánu respektuje rozložení ploch stávajícího systému zeleně, který rozšiřuje a zvyšuje krajinný potenciál a přírodní hodnoty území, současně zvyšuje rekreační potenciál sídla pro krátkodobou rekreaci a pobyt v přírodě včetně venkovních sportovních aktivit. Návrh zeleně je převážně na úkor zemědělského využití krajiny, které však do budoucna případně neomezuje například znehodnocením vrstvy orné půdy (na plochách polností navrhovány louky, pobytové louky, apod). V návrhu jsou respektovány současné fenomény veškeré vzrostlé zeleně, mezi něž se řadí veškeré porosty lesní zeleně, vzrostlé porosty mimo PUPFL, stromy v liniích jednořadých stromořadí podél břehu řeky, dřevinné keřové porosty, louky, ZPF ležící ladem, ruderální porosty, apod. Návrh počítá zejména se všemi formami zeleně v nezastavěném území určeném k zástavbě.

Z hlediska koncepce založení místního systému zeleně lze v území nově situovat zejména pobytové květnaté louky, zeleně se dřevinným (stromovým, keřovým) patrem, lužní lesy, případně kombinaci pobytových luk a pastvin.

Pořizovat na základě přezkoumání dospěl k závěru, že cíle a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který má územní plán řešit, byly splněny.

3. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu Černošice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu územního plánu Černošice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. Zadání bylo zpracováno podle nové právní úpravy to jest podle zákona 183/2006 Sb. Pořízení územního plánu Černošice bylo motivováno ustanovením stavebního zákona, který ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb.

Stavební zákon sice umožňuje úpravu stávajících územních plánů, ale pojem úprava a postup při provádění úprav není ve stavebním zákoně jednoznačně upraven. Ze zákona není jasná hranice, kdy se jedná ještě o úpravu a kdy úprava může být kvalifikována jako změna. Z důvodu, že byla celkem oprávněná obava, že některé úpravy budou, v případě přezkumu, vyhodnoceny jako změny, které nebyly řádně projednány, bylo rozhodnuto změnit územní plán sídelního útvaru Černošice na Územní plán Černošice formou vydání nového územního plánu. Tento postup anuloval možná rizika, která jsou spojena s úpravou územního plánu. Hlavním úkolem návrhu územního plánu bylo převedení územního plánu sídelního útvaru na kvalitativně novou úroveň podle pravidel nového stavebního zákona. Návrh územního plánu nenavrhuje naprosto odlišnou koncepci využití území. Návrh územního plánu také neřeší některé kontroverzní zásahy do území, které by z urbanistického hlediska byly vhodné.

Návrh územního plánu doplňuje stávající územní plán sídelního útvaru o další nové prvky. Rozšiřují počet ploch s rozdílným způsobem využití, které zařídí podle ustanovení § 4 - § 19 vyhlášky 501/2006 Sb. V plochách s rozdílným způsobem využití pomocí indexů stanovuje ještě specifické podmínky s ohledem na charakter území. Struktura návrhu územního plánu odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že návrhu územního plánu Černošice není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

V podmínkách pro využití území (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) jsou zohledněny stanoviska dotčených orgánů včetně dohody s dotčeným orgánem.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje uplatnil stanovisko v kterém svůj souhlas podmínil podmínkami. Tyto podmínky, které se týkají spíše projektování staveb a jsou mimo rozlišovací schopnost územního plánu nebo jsou zakotveny v jiných právně závazných předpisech, byly uvedeny v návrhu územního plánu. Návrh územního plánu není v rozporu s podmínkami Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje. Konkrétní naplňování podmínek hasičského záchranného sboru nastane při povolování jednotlivých staveb. Jednotlivé podmínky vycházejí z platných právních předpisů a budou řešeny v jednotlivých dokumentacích požární ochrany stavby např. podle bodu C. 4. přílohy č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. Důvod proč nebyly ignorovány byl ten, aby nebyl návrh územního plánu zpochybněn, že nerespektoval stanovisko dotčeného orgánu. Zahajovat dohodovací řízení mezi MMR a MV v dané věci bylo nehospodárné.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ministerstvo zemědělství ČR, pozemkový úřad, Ministerstvo životního prostředí ČR, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Vojenská ubytovací a stavební správa, Ministerstvo zdravotnictví ČR, Úřad pro civilní letectví, Drážní úřad, Ministerstvo vnitra ČR a Státní úřad pro jadernou bezpečnost souhlasili s návrhem územního plánu bez požadavků nebo neměly připomínky.

Státní energetická inspekce, uplatnila své stanovisko, které požaduje respektování požadavků ustanovení § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb. Teto požadavek byl zapracován do návrhu územního plánu. Jedná se o obdobný případ jako v případě stanoviska Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje. Návrh územního plánu není v rozporu se stanoviskem Státní energetické inspekce.

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „KÚ“) ve svém koordinovaném stanovisku vyslovil obavu z ohrožení některých živočichů v oblasti potoka Švarcava. Tento problém byl zhojen tak, že do návrhu územního plánu byl doplněn požadavek, aby dokumentace této přílohy posoudila výskyt zvláště chráněných druhů (dřín jarní, tis červený, bělozářka liliová a skokan štíhlý).

KÚ vyloučil ve svém stanovisku vliv návrhu územního plánu na evropsky významnou lokalitu a na ptačí oblast. KÚ požadoval doplnit návrh územního plánu o omezení v aktivní zóně, což bylo provedeno ve všech funkčních plochách, kterých se to týkalo. KÚ také rozporoval zákres aktivní zóny. Tento problém vznikl tím, že sám KÚ poskytl v papírové podobě a datové podobě jiné údaje. S ohledem na to, že aktivní zóna je limitem, který územní plán nevymezuje (uvádí se v části odůvodnění), její případné nepřesné uvedení v návrhu územního plánu nečiní tento návrh územního plánu rozporuplným. V průběhu projednávání poskytl KÚ podklad vedení aktivní zóny, který je zakreslen v návrhu územního plánu v části odůvodnění. KÚ také požadoval prověření a úpravu textu v oblasti kapacity ČOV. Tento požadavek byl do návrhu územního plánu zapracován. Další

požadavky na řešení pěší dopravy, požadavek na minimalizaci připojování pozemků na silnice, požadavek, aby komunikace odpovídali vyhlášce 501/2006 Sb., byly do návrhu zapracovány v rozlišovací schopnosti územního plánu. Požadavky, které jsou závazné z platných právních předpisů, jako například požadavek, aby návrh územního plánu zezábal ustanovení § 36 odst. 2 zákona 13/1997 Sb. návrh územního plánu nevedl, protože toto ustanovení je již závazné zákonem.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí uplatnil stanovisko v kterém požadoval upravit textovou část v oblasti kapacity ČOV. Tento požadavek byl obdobný jako požadavek KÚ a text byl upraven. Rovněž požadavek na úpravu hranice aktivní zóny byl obdobný jako ve stanovisku KÚ. Hranice aktivní zóny byla upravena, jak již bylo uvedeno výše, v části odůvodnění návrhu územního plánu a to dle aktuálně poskytnutých podkladů. Požadavek na rozlišení lokálních biocenter a biokoridorů a požadavek na úpravu regulativů byl zapracován do návrhu územního plánu.

Ministerstvo dopravy ČR uplatnilo požadavek, aby stavba Optimalizaci trati Beroun - Řevnice - Praha pro příměstskou dopravu byla zařazená jako veřejně prospěšná stavba, protože se jedná o trať, která je zařazena do evropského železničního systému + TERFN (Rozhodnutí č. 884/2004 Evropského parlamentu a Rady z 29.4.2004). Tomuto požadavku návrh územního plánu vyhověl a předmětná stavba je zařazena v části g) návrhu územního plánu jako stavba pod bodem 13.

Správa chráněné krajinné oblasti Český Kras souhlasila s návrhem územního plánu za podmínky splnění následujících podmínek ve funkční ploše BR-4: určené využití bude pro rodinné domy s podzemním, přízemím a podkrovím, nepřijatelné využití bude doplněno o stavby či zařízení převyšující výškovou hladinu obytné zástavby, v regulativech bude uvedeno, že minimální výměra pozemků pro stavby hlavní je 1000m², s tím, že na pozemcích vzniklých před 1.8.2009, které mají minimální výměru 800 m² lze povolovat stavby hlavní, přípustné oplocení je průhledné plaňkové nebo z drátěného pletiva, výstavba nových rodinných domů na pozemku č.parc. 4144/1 bude podmíněna provedením stromové výsadby geograficky původních dřevin v severní části tohoto pozemku, kde pro ni bude vymezen pás o šířce min. 10 m. Dále Správa CHKO uplatnila požadavek, aby na pozemku č.parc. 4144/1 byl vymezen pruh pozemku o šířce 10 m zařazený do ploch ZN-1, aby byl upraven zákres RBC 1410 dle návrhu SCHKO, aby v ploše LR-1 v CHKO v 2. zóně ochrany bylo nepřijatelné využití zřizování obor a farmových chovů zvířete, aby pro OV v CHKO byla doplněna podmínka posouzení vlivu stavby na krajinný ráz pro umístění i pro povolení stavby, aby pro plochu TO v CHKO byly doplněna podmínka posouzení vlivu stavby na krajinný ráz pro umístění i pro povolení stavby, aby plocha pro zpracování bioodpadů byla kapacitně omezena. Podmínky Správy CHKO byly zapracovány do územního plánu v rozsahu a formě dle následně uzavřené dohody uzavřené ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona.

Vojenská ubytovací a stavební správa, Ministerstvo zdravotnictví ČR, Ministerstvo zemědělství ČR a Krajský úřad Středočeského kraje k veřejnému projednání uplatnily stanoviska. Z těchto stanovisek nevyplývaly žádné požadavky na úpravu návrhu územního plánu Černošice.

Požizovatel přezkoumal souladu návrhu územního plánu Černošice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, s výsledkem řešení rozporů a dospěl k závěru, že návrh územního plánu Černošice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a výsledkem řešení rozporů podle zvláštních právních předpisů.

g) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není přiloženo, protože vyhodnocení vlivů nebylo požadováno v zadání územního plánu Černošice. Požadavek na toto vyhodnocení nebyl vznesen oprávněným orgánem ani v průběhu projednávání návrhu územního plánu Černošice.

h) stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí

Návrh územního plánu Černošice nezohlednil stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí, protože dotčený orgán při zadání územního plánu Černošice nepožadoval posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí. Proto ani zadání nepožadovalo zpracování dokumentace pro toto posouzení.

i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh územního plánu Černošice vymezil nově zastavitelnou plochu, která je zastavitelná deseti rodinnými domy, a to v proluce mezi dvěma zastavitelnými plochami v lokalitě Na Pískách. Návrh také neredukoval zastavitelné plochy pro stavby pro bydlení a to s ohledem případné právní dopady. Návrh územního plánu v některých případech podmínkami pro prostorového uspořádání a nepřijatelným využitím snížil možnost intenzivnějšího využití území, kterou umožňoval územní plán sídelního útvaru Černošice. Návrh územního plánu

v některých případech změnil funkční využití území a to většinou ve prospěch veřejně prospěšných staveb (nové umístění technických služeb, mateřské školky, prostor pro stanoviště civilní ochrany atd.).

Úprava podmínek využití území odráží potřeby územního plánování při zachování základní urbanistické koncepce rozvoje sídla.

j) pořízení návrhu územního plánu Černošice

Zastupitelstvo města Černošice usnesením č. 22/14 na 14. zasedání zastupitelstva dne 17.9.2008 rozhodlo o pořízení územního plánu, který bude pořizován podle zákona 183/2006 Sb.

Rada města Černošice stanovila lhůtu pro podávání návrhů na pořízení změny územního plánu. Lhůta byla vyhlášena veřejnou vyhláškou.

Zastupitelstvo města Černošice usnesením č. 35/15/1 - 35/15/27 na 15. zasedání zastupitelstva dne 10.12.2008 rozhodlo o návrzích na pořízení územního plánu, které byly doručeny ve lhůtě vyhlášené Radou města Černošice.

Návrh zadání byl zveřejněn na úřední desce dne 12.3.2009 a sejmuto 14.4.2009. Návrh zadání byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na stránkách <http://www.mestocernosice.cz>.

Zastupitelstvo města Černošice usnesením č. 11/18 na 18. zasedání zastupitelstva dne 15.6.2009 schválilo zadání územního plánu Černošice.

Oznámení o společném jednání (dotčené orgány a sousední obce) podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo vyhotoveno pod č.j. MEUC - 009818/2010 ze dne 21.2.2010. Společné jednání se konalo 12.3.2010.

Oznámení o konání veřejného projednání a vystavení návrhu územního plánu podle § 52 odst. 1 stavebního zákona bylo vyhotoveno pod č.j. MEUC - 036276/2010 ze dne 7.7.2010 pro dotčené orgány a sousední obce. Veřejná vyhláška, kterou se oznamovalo konání veřejného projednání návrhu územního plánu a vystavení návrhu územního plánu byla vyhotovena pod č.j. MEUC - 036277/2010 ze dne 7.7.2010. Tato vyhláška byla vyvěšena na úřední desce od 7.7.2010 a sejmuta 23.8.2010. Tato vyhláška byla zveřejněna i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Dne 22.7.2010 byl na stránce http://upd.mestocernosice.cz/podklady-k-projednani/pro-verejnost/Cernosice/1_navrh_uzemniho_planu_Cernosice/ zveřejněn návrh územního plánu Černošice způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Dne 23.8.2010 se konalo veřejné projednání návrhu územního plánu Černošice. Z tohoto projednání byl pořízen písemný záznam podle § 22 odst. 2 stavebního zákona, který není protokolem ve smyslu § 18 správního řádu.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu pořizovatel zajistil úpravu návrhu spočívající v odstranění písařských chyb, úpravu rozsahu veřejně prospěšných staveb, a upřesnění a doplnění textu tak, aby návrh byl jednoznačný. Provedená úprava návrhu územního plánu nevyžaduje nové projednání neboť spočívala v úpravě návrhu územního plánu za účelem vyhovění námitkám nebo připomínkám nebo se jednalo o písařské chyby nebo se jednalo o odstranění nejednoznačných formulací.

Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 53 odst. 4 a odst. 5 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Seznam stanovisek, námitek a připomínek k návrhu územního plánu je v Příloze, která není součástí opatření obecné povahy.

Počet listů odůvodnění – 21 stran formátu A4

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 4 kusy - koordinační výkres, výkres širších vztahů, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres limitů území

k) námitky a připomínky

V řízení o vydání tohoto opatření obecné povahy byly uplatněny námitky a připomínky. Obecně je třeba konstatovat, že zastupitelstvo obce má v procesu pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace výsadní postavení. Až na případy stanovené zákonem, je pouze v kompetenci zastupitelstva, zda bude pořizována a vydávána územně plánovací dokumentace. Na případnou změnu územně plánovací dokumentace není právní nárok a je pouze v kompetenci zastupitelů, zda a za jakých podmínek rozhodnou o případné změně územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo obce v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (jejich změn) rozhoduje v samostatné působnosti. Ustanovení § 6 odst. 5 stavebního zákona ve svém důsledku znamená, že územně plánovací dokumentace nesmí být v rozporu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů (výsledkem dohodovacího řízení), ale vydávané opatření obecné povahy, kterým se územně plánovací dokumentace vydává, se nemusí opírat o konkrétní ustanovení právního předpisu.

Územně plánovací dokumentace se nevydává správním rozhodnutím vydávaným v přenesené působnosti a proto se na tuto dokumentaci nevztahuje možnost uplatnit opravné prostředky, které jsou běžné ve správních řízeních.

Při posuzování, zda se jedná o námitku či připomínku se k námitkám přistupovalo z širšího pohledu a v pochybnostech, zda se jedná o námitku či připomínku, se podání posuzovalo tak jak bylo nazváno. Tento postup byl zvolen, aby nedošlo k tomu, že by byl namítající krácen na svém právu, aby o jeho námitce bylo rozhodnuto a aby nebyl krácen o odůvodnění, kterým se ozřejmují důvody rozhodnutí o námitce.

1. **Námitce**, kterou uplatnil pan Bergman Zdeněk a Bergmanová Andrea Mgr., která brojí proti cyklostezce přes pozemky soukromých vlastníků se **vyhovuje**.

Odůvodnění

Obecně je nutno konstatovat, že cyklostezky a pěší stezky je vhodné trasovat podél břehu řeky. Úsek, proti kterému brojí námitka, byl navržen jako úsek chybějící. Každý břeh řeky by měl být přístupný a průchozí veřejnosti a navíc i správcí toku. Základním urbanistickým pravidlem je, že břeh řeky, nejlépe včetně přilehlého pásu doprovodné zeleně, by měl být neoplocen a veřejně přístupný – průchozí, byť je v soukromém vlastnictví. V území řešeném návrhem územního plánu toto pravidlo není splněno na několika místech. Proto byla návrhem územního plánu navržena napadená úprava. S ohledem na to, že vlastníci dotčených nemovitostí s podobným záměrem nepočítali a město Černošice v dohledné době neplánuje realizaci navržené úpravy trasy cyklostezky, byl tento záměr vypuštěn a doporučeno podrobněji tuto problematiku nejdříve řešit například územní studií. Vypuštěním napadené úpravy bylo námitce plně vyhověno.

2. **Námitce**, kterou uplatnil pan Bergman Zdeněk a Bergmanová Andrea Mgr., která brojí zařazení pozemků cyklostezky přes pozemky soukromých vlastníků podél Berounky mezi pozemky, které lze vyvlastnit pro stavbu cyklostezky se **vyhovuje**.

Odůvodnění

Tím, že byla vypuštěna navrhovaná cyklostezka přes dotčené pozemky, byly tyto pozemky vyřazeny ze seznamu pozemků, které by bylo možno vyvlastnit pro stavbu cyklostezky. Tím bylo námitce plně vyhověno.

3. **Námitce**, kterou uplatnil pan Maršálek Jiří, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, se **vyhovuje**.

Odůvodnění

V textové části byla vypuštěna poznámka č. 2 v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. K této námitce je třeba také konstatovat, že v části g) opatření obecné povahy byly vypuštěny všechny pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu. V grafické části byla podzemní část tunelu vyřazena z veřejně prospěšných staveb. Důvodem vypuštění bylo, že v současné době není znám časový horizont realizace takto finančně náročné stavby, kterou nelze financovat z rozpočtu obce. V současné době nelze určit technologii provádění stavby, způsob odvětrání stavby a ani definovat rozsah případných omezení na pozemky, které se nacházejí nad touto stavbou tunelu. S ohledem na to, že nebyly provedeny zatím žádné geologické průzkumy, není vyloučeno, že trasa stavby tunelu by mohla být případně korigována, a tedy mohla by zasáhnout jiné pozemky. Také je třeba říci, že v budoucnu technologie provádění stavby tunelu může být naprosto odlišná a šetrnější k pozemkům, které se nacházejí nad podzemní stavbou tunelu. Z výše uvedeného vyplývá, že územní plán počítá s tím, že projekt podzemní stavby tunelu zohlední nadzemní stavby na pozemcích nad tunelem a navrhne takovou technologii provádění a odvětrání tunelu, která nebude mít výrazný negativní dopad na pozemky nad stavbou tunelu. Také není vyloučeno, že na základě podrobných geologických průzkumů a následné podrobnější dokumentace dojde ke změně trasy a tedy i změně územního plánu.

4. **Námitce**, kterou uplatnila paní Maršálková, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, se **vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

5. **Námitce**, kterou uplatnila paní Mádrová Eva, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, se **vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

6. **Námitce**, kterou uplatnila paní Göttelová Daniela, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

7. **Námitce**, kterou uplatnili paní Rabová Hana a pan Raba Jiří Ing., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

8. **Námitce**, kterou uplatnil pan Bláha Aleš, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

9. **Námitce**, kterou uplatnili paní Hájková Anna, pan Hájek Petr a pan Hájek Miroslava, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

10. **Námitce**, kterou uplatnil pan Honc Antonín, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

11. **Námitce**, kterou uplatnila paní Lavičková Ladislava, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

12. **Námitce**, kterou uplatnil pan Šnobl Ondřej Ing., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

13. **Námitce**, kterou uplatnil pan Moravec Martin, která brojí proti neprůjezdnosti mezi ul. Zvonková a ul. Zdeňka Lhoty před mokropským nádražím, **se vyhovuje částečně**.

Odůvodnění

Ulice Zvonková je slepou komunikací s obratištěm pro osobní vozidla, která byla realizována před několika lety. Existovaly důvody, proč propojena s ulicí Zdeňka Lhoty nebyla (platný územní plán propojení neobsahoval). Mezi niveletou obou komunikací je výškový rozdíl, pro automobilovou dopravu není průjezd nutný, a pro obousměrný bezpečný průjezd by bylo nutno uliční prostor mezi hranicemi pozemků rozšířit. V plochách PP lze realizovat stavby dopravní infrastruktury stejně tak jako v plochách SM. Plochy SM a PP umožňují realizaci propojení ul. Zvonková a ul. Zdeňka Lhoty komunikací, v okamžiku, kdy nastane potřeba tohoto propojení, územní plán provedení tohoto propojení nebrání. Tím, že územní plán nebrání provedení namítané chybějící dopravní infrastruktury v dané lokalitě, bylo námitce částečně vyhovění.

14. **Námitce**, kterou uplatnili paní Šenková Zdeňka a pan Poul Hubert Ing., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

15. **Připomínka**, kterou uplatnili pan Štěpnička Pavel, paní Klimešová Jana, paní Havlová Marie, paní Fialová Marcela a pan Fiala Jiří, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, byla vypořádána tak, že byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další důvody jsou totožné s důvody uvedenými v odůvodnění k námitce č. 3.
16. **Námitka**, kterou uplatnil pan Bergman Zdeněk a Bergmanová Andrea Mgr., která brojí proti průběhu záplavové čáry Q_{100} a Q_{500} na pozemcích č.parc. 4458/3, 4458/2, 4458/4, 4453/7 **se zamítá**.

Odůvodnění

Územní plán napadanou zátopovou čáru nevymezuje a nerozhoduje o ní. Územní plán vymezení záplavového území pouze přejímá jako limit v území. Tato záplavová čára je dána opatřením Krajského úřadu Středočeského kraje, který vymezení záplavového území a vymezení aktivní zóny toku stanovuje svým opatřením vydávaným podle § 66 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) v platném znění, a to na základě návrhu správce povodí. Tento limit v území byl zahrnut do územního plánu v grafické části odůvodnění opatření obecné povahy. Dojde-li ke změně vymezení aktivní zóny toku a záplavového území, nebude to mít vliv na vlastní územní plán (nedojde k jeho změně). Bude to však mít vliv na rozhodování příslušných úřadů v území. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.

17. **Námitka**, kterou uplatnil pan Bergman Zdeněk a Bergmanová Andrea Mgr., která brojí proti tomu, že pozemky č.parc. 4448/1, 4448/2, 4460/1 a 4460/2 nejsou zařazeny mezi pozemky v zastavěném území dle výkresu základního členění, **se zamítá**.

Odůvodnění

Vymezení zastavěného území se provádí postupem podle § 58 stavebního zákona za použití definic uvedených v § 2 stavebního zákona. Zejména v § 58 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno, které pozemky se do zastavěného území zahrnují. Pokud pozemky č.parc. 4448/1, 4448/2, 4460/1 a 4460/2 nespĺňují podmínky v § 58 stavebního zákona, nelze tyto pozemky do zastavěného území zařadit. Vymezení zastavěného území je formálně upraveno a přímo navazuje na pozemky zahrnuté v intravilánu ve smyslu § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona a na zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí. Zařazení či nezařazení pozemků do zastavěného území je velmi limitováno stavebním zákonem a projektant má velmi málo prostoru pro vlastní úvahu v dané věci. Tím, že pozemky č.parc. 4448/1, 4448/2, 4460/1 a 4460/2 nespĺňují požadavky stavebního zákona na zařazení těchto pozemků do zastavěného území, nebyly tyto pozemky do zastavěného území zařazeny. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.

18. **Námitka**, kterou uplatnil pan Bergman Zdeněk a Bergmanová Andrea Mgr., která brojí proti zařazení pozemků č.parc. 4448/1, 4448/2, 4460/1 a 4460/2 do funkčních ploch ÚSES LBK **se zamítá**.

Odůvodnění

Celý ostrov je zařazen do funkční plochy US - 4 plochy přírodní vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny. Jmenované pozemky namítajících vlastníků jsou ostrovem obtékaným vodotečí. Tyto pozemky byly a jsou zcela mimo zastavěné území, nebyly a nejsou určeny funkčním využitím k zastavění. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada nebo orná půda se způsobem ochrany: zemědělský půdní fond. Jsou rovněž součástí významného spojitého pásu, obsahujícího nadregionální, regionální i lokální prvky územního systému ekologické stability vymezeného dle podkladů orgánu ochrany přírody a to za účelem ochrany a rozvoje přírodního dědictví. Jmenované pozemky nelze z tohoto pásu vyloučit. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.

19. **Připomínka**, kterou uplatnila paní Nekulová Helena MUDr., která brojí proti způsobu pořizování územního plánu a požaduje, aby byl pořizován koncept a návrh, byla vypořádána tak, že připomínce se nevyhovuje. Podle zákona 183/2006 Sb. koncept územního plánu je třeba zpracovávat v případě, že je tak uvedeno v zadání. Pro zpracování konceptu je podnětem nejčastěji požadavek dotčeného orgánu na posouzení vlivů na životní prostředí spojený s požadavkem na zpracování a porovnání variant. V daném území zpracovávat varianty nebylo nutné a nebylo vyžadováno. Zadání nestanovilo požadavek na zpracování konceptu, proto koncept nebyl zpracováván.
20. **Připomínka**, kterou uplatnil pan Moravec Martin, která brojí proti neexistenci propojení mezi ul. Zvonková a ul. Zdeňka Lhoty, je totožná jako námitka uplatněná pod č. 13. vypořádání této připomínky je tedy obdobné jako námitky uvedené pod bodem 13.

21. Připomínka, kterou uplatnil pan Brož Roman, která brojí proti regulativu, aby ke stavbám o dvou bytových jednotkách bylo možno po pěti letech povolit změnu stavby příp. souhlasit se změnou užívání stavby tak, aby tato stavba měla tři bytové jednotky, nebyla přijata. Regulativ územního plánu omezil u nových rodinných domů třetí bytovou jednotku. Toto omezení však není absolutní a umožňuje, aby vlastníci stavby po pěti letech mohli ke stávající stavbě přistavět (změnit užívání) třetí bytovou jednotku. Tento postup byl zvolen proto, aby snížil počet developerských projektů, které staví rodinné domy o třech bytových jednotkách a následně tyto bytové jednotky rozprodávají různým osobám, které nejsou v příbuzenském vztahu. Zjistí-li však vlastníci stavby po pěti letech, že pro uspokojení rodinné potřeby pro bydlení potřebují třetí bytovou jednotku, mají tito vlastníci možnost tuto bytovou jednotku pro svojí potřebu postavit. Podmínkou této možnosti je zachování uceleného, jednotného kvalitního vzhledu stavby (například vestavbou třetí bytové jednotky do podkroví), zajištění stání osobního vozidla na pozemku stavby a vybudování garáže pro osobní vozidlo jako součást dispozice rodinného domu. Z výše uvedených důvodů nebyla připomínka přijata.

Připomínce, aby bylo zamezeno parkování na zatravnovacích dlaždicích, nebylo vyhověno, neboť není důvodná.

Připomínka, která brojí proti možnosti odstavu vozidel i 100 m od vlastní stavby, nebyla akceptována. Vyhláška 501/2006 Sb. v § 20 odst. 5 písm. a) vyžaduje, aby u stavebního pozemku bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání dle příslušné české technické normy. Územní plán tuto zásadu neprolomuje. Prokázání zda toto ustanovení vyhlášky je naplněno nepřísluší územnímu plánu, ale územnímu řízení příp. dokumentaci k vydání veřejnoprávního titulu pro provedení stavby (např. v případě ohlášky). Urbanisticky a dopravně je oddálení odstavu vozidel od stavby, která je vyžaduje nebo potřebuje, nevhodné řešení. Na druhou stranu je třeba, například v městských centrech umístit parkoviště pro provozovny na jiném pozemku než na pozemku vlastní stavby. Z tohoto důvodu a za přísných podmínek územní plán odstav vozidel umožňuje i mimo vlastní pozemek stavby.

Připomínka, která brojí proti nedostatečné formulaci, že „garáže musí být součástí dispozice rodinného domu,“ nebyla přijata. Územní plán stanovuje pouze základní zásady koncepce uspořádání území. Konkrétní naplnění tohoto regulativu je v kompetenci stavebního úřadu, který bude při vydávání veřejnoprávního titulu pro umístění nebo ohlášení stavby kontrolovat, zda byl naplněn. Smyslem tohoto regulativu je, aby hmota staveb na pozemku byla pokud možno koncentrovaná v jeden celek a docílilo se tak většího pocitu menší zastavěnosti území. Formulace je jasná a dostatečná, proto se připomínce nevyhovuje.

Připomínka, aby rodinné domy se dvěma bytovými jednotkami byly zařazeny mezi stavby, jejíž projektovou dokumentaci musí zpracovávat autorizovaný architekt ve smyslu přílohy č. 7 části 1) písm. e) vyhlášky 500/2006 Sb., nebyla přijata. Město Černošice není v památkové zóně nebo jinak velkoplošně architektonicky chráněno, projektant územního plánu neshledal důvod, aby rodinné domy, jenom proto, že obsahují dvě bytové jednotky, musely být projektovány autorizovaným architektem. Tato podmínka by ve svém důsledku znamenala neúměrné omezení přístupu k provádění projektových prací pro osoby, které jsou autorizovány projektovat rodinné domy (např. autorizované inženýry).

22. Připomínka, kterou uplatnil pan Kořínek Filip, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, byla vypořádána tak, že byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další důvody jsou totožné s důvody uvedenými v odůvodnění uvedeném v námitce č. 3.

23. Námitce, kterou uplatnila paní Rolincová Jindřiška Ing., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, se vyhovuje. Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy, **se vyhovuje**.

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námitce č. 3.

24. Námitka, kterou uplatnila paní Scalabroni Karolina, zmocněnce veřejnosti, která brojí proti zařazení pozemku č.parc.6192/7, který je ve vlastnictví Města Černošice, do funkční plochy SM, **se zamítá**.

Odůvodnění

Namítající navrhuje, aby pozemek č. parc. 6192/7 byl vymezen pouze pro veřejné využití obyvatel města Černošice, tedy pro rozvoj turistiky, cykloturistiky, in-line bruslení, dětského hřiště a parkovacích stání, a nikoliv pro výstavbu městských center s polyfunkčními domy. Podmínky pro funkční plochu SM, jehož součástí je předmětný pozemek, požadované využití umožňují, avšak umožňují i další jiné využití. Pozemek je ve vlastnictví Města Černošice, tedy subjektu, který vydává územní plán. Pokud tedy Zastupitelstvo města Černošice rozhodne o tom, že daná plocha bude využita v souladu s požadavkem námitky, neexistuje právní

důvod uvedený v územním plánu, který by bránil uspořádání území dle požadavku námítky. Pozemek je situován v blízkosti frekventované železniční stanice, v jejímž okolí je situování funkcí stanovených pro plochu SM možné a vhodné. Využití požadované zástupcem veřejnosti je podle územního plánu v plochách SM možné. Vlastník pozemku je město Černošice. O prodeji pozemku i o pořízení změny územního plánu rozhoduje tentýž orgán, který je volen obyvateli obce. Proto územní plán ponechal tomuto orgánu obce, který zastupuje veřejnost na základě širšího mandátu, aby rozhodoval o využití daného pozemku za širších podmínek stanovených územním plánem. Námitce využít předmětný pozemek pouze k vyjmenovanému využití, se nevyhovuje. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.

25. **Námitce**, kterou uplatnila paní Scalabroni Karolina, která brojí proti zařazení pozemku č.parc.6192/7, který je ve vlastnictví Města Černošice, do funkční plochy SM, **se zamítá.**

Odůvodnění

Namítající navrhuje, aby pozemek č. parc. 6192/7 byl vymezen pouze pro veřejné využití obyvatel města Černošice, tedy pro rozvoj turistiky, cykloturistiky, in-line bruslení, dětského hřiště a parkovacích stání, a nikoliv pro výstavbu městských center s polyfunkčními domy. Podmínky pro funkční plochu SM, jehož součástí je předmětný pozemek, požadované využití umožňují, avšak umožňují i další jiné využití. Pozemek je ve vlastnictví Města Černošice, tedy subjektu, který vydává územní plán. Pokud tedy Zastupitelstvo města Černošice rozhodne o tom, že daná plocha bude využita v souladu s požadavkem námítky, neexistuje právní důvod uvedený v územním plánu, který by bránil uspořádání území dle požadavku námítky. Pozemek je situován v blízkosti frekventované železniční stanice, v jejímž okolí je situování funkcí stanovených pro plochu SM možné a vhodné. Námitce využít předmětný pozemek pouze k vyjmenovanému využití, se nevyhovuje. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.

26. **Připomínka**, kterou uplatnil pan Frey Jakub, která brojí proti zařazení pozemku č. parc. 4098/4 (4098/23) do funkční plochy OS 2 nebylo vyhověno z následujících důvodů. Stavba na tomto pozemku je povolena jako stavba pro sport a rekreaci podle územního plánu platného před nabytím účinnosti tohoto územního plánu. Tento územní plán zachoval v daném případě koncepci územního plánu sídelního útvaru Černošice v nezměněné podobě. Časový prostor pro vypořádání námitek neumožňuje právní zajištění případné dohody o vypořádání pozemku pro stavbu veřejně prospěšné stavby kruhové křižovatky, která by byla spojena s případnou změnou zařazení předmětného pozemku do jiné funkční plochy. Není vyloučeno, že na základě budoucí žádosti o změnu územního plánu spočívající ve vypořádání pozemku pro kruhovou křižovatku spojené se změnou funkčního využití, zastupitelstvo rozhodne o pořízení této změny
27. **Připomínky**, které uplatnili pověřeni zastupitelé pan Jirout Michal a pan Strejček Michal byly všechny zapracovány až na připomínku zařadit mezi veřejně prospěšné stavby všechny komunikace. Tento požadavek by znamenal nové projednání. Z tohoto důvodu tato připomínka nebyla akceptována. Akceptované připomínky se týkaly zařazení podzemní části tunelu jako veřejně prospěšné stavby, opomenutí zakreslení některých komunikací dle platného územního plánu, návrhu, aby lávka spojující Horní a Dolní Černošice umožňovala průjezd integrovaného záchranného systému a chybu v grafickém vymezení jedné plochy.
28. **Námitka**, kterou uplatnila paní Nekulová Helena MUDr. zastoupená panem Parmou Milošem Ing. arch, ADO, která brojí proti tomu, že pozemky č. parc. 1132, 1133/1, 1134, 1135/2, 1163/9 a 1135/1 nejsou zařazeny do ploch BR 2 se **zamítá.**

Odůvodnění

Pozemky č.parc. 1132, 1133/1, 1134 jsou zařazeny do funkční plochy OV a jedná se o pozemky pro mateřskou školu IV. Vráž. K tomu je třeba konstatovat, že stávající budova č.p. 873 sloužila více jak padesát let jako mateřská škola a naposledy vydaným kolaudačním rozhodnutím byla kolaudována rekonstrukce této stavby na mateřskou školu. Po dobu existence této stavby tato stavba byla užívána pro potřebu mateřské školy déle než pro potřebu bydlení, a také byla k účelu mateřské školy stavebně upravena. V současné době není třeba vydávat veřejnoprávní titul pro to, aby tato stavba mohla být užívána jako mateřská škola, neboť podle současného právního stavu evidovaného stavebním úřadem, tato stavba má povolení vyžadovaná stavebním zákonem pro provoz mateřské školy. Podle podkladů pro zpracování návrhu územního plánu v městě Černošice je nedostatek míst v mateřských školách a je třeba tuto funkci (plochy pro stavby mateřských škol) rozšířit.

Pro zajištění dostatečných rezerv mateřského školství by pro současný počet přihlášených evidovaných obyvatel 6012, tedy cca teoreticky 216 dětí (údaj je reálný k počtu a věku obyvatel dle urbanistického ukazatele), mělo být k dispozici cca 9 – 11 tříd dle počtu žáků (pro 25 žáků ve třídě cca 9 tříd, pro optimálně 20 žáků ve třídě 11 tříd), tedy v průměru 10 tříd v MŠ. Pokud vyjdeme z předpokladu současné existence MŠ Karlická a MŠ Topolská (celkem cca 6 tříd, 146 dětí), je současný výpočtový deficit míst v mateřském školství 70 dětí, tedy cca 3 až 4 třídy. Pokud se započte soukromá MŠ Kvítek o jedné třídě, je deficit cca 45 míst, t.j. 2 třídy, respektive 3 třídy, dle počtu umístěných dětí ve třídách jmenovaných školek, což odpovídá

zjištěné poptávce v roce 2009 a umístění těchto dětí do soukromých anglických školek nebo mimo území Černošice.

Pro výhledový stav 7600 obyvatel je třeba uvažovat 274 míst v mateřských školkách v Černošicích, t.j. ve výhledovém ideálním stavu 20 míst ve třídě potřeba cca 14 tříd (oddělení). Z tohoto počtu je pokryto v současnosti cca 7 tříd, pokud se započte i MŠ Kvítek, nebo cca 8 tříd, pokud se započtou další soukromé anglické školy.

V území se proto navrhuje kromě stávající MŠ I. Karlická situovat MŠ III Vápenice, rekonstruovat na MŠ IV objekt na Vráži při ulici Husově a uvažovat MŠ V Mokropsy na místě stávajícího technického dvora, navrženého k přemístění z obytné zóny. Dle počtu tříd v těchto objektech a počtu dětí lze potřebu vykryt takto:

MŠ	tříd (25 žáků)	kapacita dětí	tříd (20 žáků)	kapacita dětí	výměra poz.
MŠ I Karlická	4	100	4	80	0,66 ha
MŠ II Topolská	2 – ruší se	40 – ruší se	-	-	
MŠ Kvítek	1 – nekalkul.	25 – nekalkul.	1 – nekalkul.	20 – nekalkul.	
MŠ III Vápenice	2	50	3	60	0,37 ha
MŠ IV Vráž	3	75	3	60	0,55 ha
MŠ V Mokropsy	2	50	3	60	0,39 ha
	11	275	13	260	
potřeba		274		274	

Pro zajištění potřebných kapacit je před zrušením MŠ Topolská II třeba realizovat MŠ III Vápenice a dle nárůstu a potřeb v čase i MŠ IV Vráž, t.j. minimálně 5 dalších tříd v MŠ. Pro zajištění potřeb pro výhledový stav je třeba uvažovat i MŠ V Mokropsy, přičemž není zcela nutné stanovit výstavbu v pořadí jmenovaných MŠ. Areály školek jsou rozmístěny po území pokud možno s ohledem na rovnoměrné pokrytí docházkovými vzdálenostmi. V případě menšího (nedoporučovaného) komfortu 25 dětí na třídu je výpočet uveden v prvních sloupcích tabulky, pro případ zajištění potřeb dle požadovaných ukazatelů 20 dětí na třídu jsou výsledky obsaženy v dalších sloupcích, přičemž je možno uvažovat i kombinaci kapacit mateřských škol i počtu jejich tříd dle momentálních požadavků. Vývoj potřeb je třeba sledovat s ohledem na dobu výstavby či rekonstrukce budov, ale také s ohledem na populační chování obyvatel a postup bytové výstavby v čase (stárnoucí populace vyžaduje menší množství míst v MŠ).

Zařazení předmětných pozemků do funkce OV vycházelo tedy z potřeby mateřské školy v dané lokalitě a s ohledem na umístění těchto pozemků v návaznosti na lesní pozemky, které umožňují rozvoj činností mateřské školy. Obklopení pozemkem lesa přináší lokalitě MŠ významnou kvalitu životního prostředí a je pro situování této funkce velmi vhodné. Situování MŠ není proto oproti platnému územnímu plánu třeba měnit. V dané lokalitě je vhodné umístit mateřskou školu. V dané lokalitě by se v každém případě navrhovala školka na pozemku, který není ve vlastnictví města nebo kraje. Pozemky se stavbou MŠ byly a jsou pro daný účel mateřského školství i jako veřejně prospěšné stavby vedeny v platném územním plánu. Novým územním plánem je tedy potvrzen současný platný právní stav ve smyslu platnosti územně plánovací dokumentace. V lokalitě Vráž byly hledány i jiné pozemky lokalizací vhodné pro daný účel výstavby mateřské školy, které by ale byly ve vlastnictví města, takové pozemky však v daném prostoru nejsou k dispozici. Při posuzování ponechání plochy OV v poloze dle současně platného územního plánu bylo vzato v úvahu, že výstavba nové mateřské školy a přestavba stávající na bytový objekt by byla ekonomicky méně úsporná, než ponechání a zajištění užívání stávající mateřské školy k účelu pro který byla upravena poslední kolaudovanou změnou stavby. Z výše uvedeného důvodu byla námitka na vypuštění předmětné stavby č.p. 873, jako stavby pro mateřskou školu, zamítnuta.

Pozemky č.parc.- 1135/2 a 1135/1 jsou pozemky plnící funkci lesa a územní plán neshledal důvod vyjmout tyto pozemky z pozemků plnících funkci lesa a zařadit tyto pozemky do zastavitelných ploch. Z výše uvedeného důvodu byla námitka, která se týká lesních pozemků zamítnuta.

Pozemek č.parc. 1163/9 je pozemkem, který je v katastru nemovitostí evidován jako komunikace a je také tak využíván. Územní plán neshledal důvod změnit způsob využití tohoto pozemku. Z výše uvedeného důvodu byla námitka, která se týká pozemku komunikace zamítnuta.

Námitka, aby pozemek č.parc. 4105/1 nebyl zařazen do ploch OS 2, ale byl zařazen do ploch bydlení, byla zamítnuta z důvodu, že zadání územního plánu požadovalo nevymezovat nové plochy pro bydlení s výjimkou těch, které byly v zadání výslovně uvedeny. Zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy by bylo v rozporu se zadáním. Tato sportovně rekreační plocha vhodným způsobem doplňuje plochy bydlení a plochu pro mateřskou školu. Z důvodu, že by změna funkčního využití byla v rozporu se zadáním, byla námitka i v této části zamítnuta.

29. **Námitce**, kterou uplatnila pan Čumpelík Jiří Ing. CSc., která brojí proti stavbě DK 3 pod domem č. parc. 132, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

K této problematice je třeba uvést, že bylo prověřeno, že jediné možné řešení obchvatu města Černošice mezi Radošínem a Dobřichovicemi je zřízením tunelu v úrovni nad Q_{100} . Tato stavba je zařazená mezi stavby veřejně prospěšné v nadřazené platné územně plánovací dokumentaci, kterou je územní plán velkého územního celku Pražský region. Z tohoto důvodu nelze tuto stavbu z územního plánu Černošice vypustit. Vyhovění námítce je spatřováno v tom, že pozemky nad podzemní stavbou tunelu nejsou zařazeny mezi pozemky veřejně prospěšných staveb a byla vypuštěna poznámka č. 2. Další část odůvodnění je shodná s odůvodněním námítky č. 3.

30. **Připomínka**, kterou uplatnil Junák - svaz skautů a skautek ČR, středisko Černošice, aby územní plán respektoval stávající loděnici byla akceptována úpravou regulativů BR-1/Z.

31. **Připomínka**, kterou uplatnil pan Maxa Vlastimil, která brojí proti vedení trasy přeložky komunikace II/115 na pozemcích č.parc. 4287/9, 4287/1, 4182/3 a 4182/17 nebyla akceptována. V rámci vypořádání námitek bylo prověřováno, zda by tato přeložka nemohla být vedena v jiných místech. Prověřováním bylo zjištěno, že z důvodů poloměru zatáček, požadavku na nezvětšování zastavitelných ploch, vytvoření protipovodňové hráze, která bude součástí navrhovaná komunikace, je jiná stopa komunikace nemožná. V průběhu prověřování bylo navrženo řešení, aby předmětné pozemky byly v části dotčené komunikací směnny za pozemky města Černošice v dané lokalitě. Tuto směnu však návrh územního plánu nemůže řešit (nařídit) neboť se jedná o problematiku, kde územní plán není kompetentní.

32. **Námitce**, kterou uplatnila Římskokatolická farnost Třebotov, která brojí proti zařazení pozemků č.parc. 1 a č.parc.2 mezi veřejně prospěšné stavby, **se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění

Pozemek kostela byl vyjmut ze staveb veřejně prospěšných. Pozemek hřbitova, který obklopuje kostel byl mezi veřejně prospěšnými stavbami ponechán, protože slouží zároveň jako veřejné pohřebiště. Stanovením veřejné prospěšnosti se neomezují jakákoliv práva současných vlastníků, naopak se potvrzuje stávající funkční využití. Z výše uvedených důvodů bylo námítce vyhověno jen částečně.

33. **Námitce**, kterou uplatnili paní Šenková Zdeňka, paní Poulová Jana a pan Poul Hubert Ing., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námítce č. 3.

34. **Námitce**, kterou uplatnil pan Václavek Josef, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námítce č. 3.

35. **Námitce**, kterou uplatnili paní Bočounová Věra a paní Benešová, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námítce č. 3.

36. **Připomínka**, kterou uplatnil pan Sládek Miloslav a paní Sládková Helena, která brojí proti třem bytovým jednotkám v rodinných domech a navrhuje pouze dvě bytové jednotky, je obdobná jako připomínka k dané věci uplatněná pod č. 21 Vypořádání této připomínky je tedy totožné s vypořádáním připomínky č. 21 v části, která řeší dvě bytové jednotky.

37. **Námitce**, kterou uplatnili paní Jelínková Hana Mgr. Ing., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námítce č. 3.

38. **Námítka**, kterou uplatnila Římskokatolická církev Třebotov, která brojí proti vedení trasy přeložky komunikace II/115 na pozemcích č.parc. 4287/9, 4287/1, 4182/3, 4277/1, 4277/2 a 4182/17, **se zamítá.**

Odůvodnění

Tato námítka je obdobná jako připomínka č. 31. V rámci vypořádání námitek bylo prověřováno, zda by tato přeložka nemohla být vedena v jiných místech. Prověřováním bylo zjištěno, že z důvodů poloměru zatáček, požadavku na nezvětšování zastavitelných ploch, vytvoření protipovodňové hráze, která bude součástí navrhovaná komunikace, je jiná stopa komunikace nemožná. V průběhu prověřování bylo navrženo řešení, aby předmětné pozemky byly v části dotčené komunikací směněny za pozemky města Černošice v dané lokalitě. Tuto směnu však návrh územního plánu nemůže řešit (nařídit) neboť se jedná o problematiku, kde územní plán není kompetentní. Z výše uvedeného důvodu byla námítka zamítnuta.

39. **Námítce**, kterou uplatnil pan Jelínek Jan Ing. CSc., která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námítce č. 3.

40. **Námítce**, kterou uplatnili paní Vlasáková Soňa a pan Vlasák Viktor, která brojí proti stavební uzávěře na pozemky, které se nacházejí nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byla vypuštěna poznámka č. 2 a všechny pozemky, které se nachází nad podzemní stavbou veřejně prospěšné stavby tunelu v části g) „výrokové části“ opatření obecné povahy. Další část odůvodnění je totožná s odůvodněním uvedeným v námítce č. 3.

41. **Námítce**, kterou uplatnil TJ Sokol Černošice, která brojí proti výšce stavby a zastavěnosti stavbou hlavní v plochách OS 1, **se vyhovuje.**

Odůvodnění

Byly upraveny podmínky výšky pro tělocvičny a haly v plochách OS-1 i možnost zastavět větší plochu. Úpravou podmínek prostorového uspořádání bylo námítce vyhověno.

42. **Připomínka**, kterou uplatnil TJ Sokol Černošice, která brojí proti výšce stavby a zastavěnosti stavbou hlavní v plochách OS-1, byla vypořádána tak, že podmínky prostorového uspořádání byly upraveny v ploše OS-1.

43. **Námítka**, kterou uplatnila společnost IBS Rokal, která brojí proti zařazení pozemku č.parc. 2014/3 mezi pozemky BR 2 a požaduje jeho zařazení mezi pozemky BS **se zamítá.**

Odůvodnění

Námítka byla zamítnuta z toho důvodu, že návrh územního plánu provedl redukci intenzity využití území. Plocha BR-2 umožňuje výstavbu rodinných domů s provozovnou. Na rozdíl od plochy BS neumožňuje bytové domy. Snahou tohoto územního plánu je pokud možno snížit počet bytových domů a tím i intenzitu využití území. Z výše uvedeného důvodu byla námítka zamítnuta.

44. **Připomínka**, kterou uplatnila společnost IBS Rokal, která brojí proti nedostatečné výšce v plochách SM-3 nebyla akceptována. Jedná se o velice pohledově exponovanou lokalitu na kopci, kde jsou vysoké stavby nevhodné. Z výše uvedeného důvodu nebyla připomínka akceptována.

45. **Připomínka**, kterou uplatnila sousední obec hlavní město Praha byla vypořádána následovně: **Připomínka k urbanistické koncepci:** připomínka směřující k tomu, že návrh v podstatě potvrzuje negativní trend kompletní urbanizace včetně záplavového území; rozsah zastavitelného území by měl být zmenšen ve prospěch zeleně, prostor podél řeky postupně rehabilitován ve prospěch rozlivových ploch. Obecně doporučuje neumísťovat v záplavovém území zdravotnické zařízení a rekreační rodinnou zástavbu. Urbanistickou koncepcí obsaženou v platném územním plánu bylo požadováno zachovat, v průběhu pořizování byly připuštěny pouze drobné odchylky a změny. Nové plochy k zastavění nad stav obsažený dosud v platném územním plánu nebyly navrženy. Likvidace stávající zástavby či zmenšení stávajících nebo již dříve navržených ploch pro zástavbu ve prospěch zeleně nebyla obsažena ani v zadání, ani není v zájmu města Černošice.

Připomínka k nárůstu individuální dopravy: v dopravních přílohách se připomíná zpracovat kartogramy silniční sítě včetně širších vztahů, neboť v řešeném prostoru dojde k nárůstu automobilové dopravy. Připomínce se nevyhovuje. V průběhu pořizování nového územního plánu byla provedena bilance dosud volných ploch určených k zástavbě izolovanými rodinnými domy se závěrem, že v katastru města je rezerva pro výstavbu cca 400 RD. Naplnění těchto ploch je tímto počtem staveb nemá významný vliv na zatížení komunikačního systému města Černošice ani hlavního města Prahy. Navíc požadavku zpracovatele o poskytnutí údajů výhledového zatížení komunikací v sousedním katastru Radotína na stávajících a navrhovaných komunikacích dle konceptu územního plánu nebylo vyhověno.

Připomínka ponechání rezervy pro přeložku II/115: trasa přeložky na území katastru Černošic byla koordinována s konceptem územního plánu Prahy, pokračuje ve směru založeném v tomto konceptu. U mimoúrovňové křižovatky, která byla v konceptu obsažena ve dvou variantách, přičemž jedna z nich byla umístěna na katastr Černošice, byla převzata varianta prostorově příznivější pro katastr Černošice. Územní plán Černošic není zpracováván v konceptu, takže nemůže obsahovat variantní řešení. Pokud byl již koncept ÚPn Prahy vyhodnocen v tom smyslu, že MÚK bude situována do území katastru Černošic, měl tento požadavek být s Městem Černošice projednán a odůvodněn.

Připomínka k lávce v Černošicích propojující Černošickou a Kazínskou ulici:– vyhovuje se, lávka nebude sloužit pro automobilovou dopravu, bude sloužit pro pěší a cyklisty.

Upozornění: na ÚSES 1 - 6, Upozornění výčet VPS a VPO zřehlednit, Upozornění zábor ZPF, Zábor pro lokální biokoridor v nivě Berounky: Upozornění se bere na vědomí.

l) údaje o grafické části odůvodnění

Grafická část odůvodnění obsahuje tomto počtu a obsahu výkresů:

4. 1. Koordinační výkres
4. 2. Výkres širších vztahů
4. 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
4. 4. Výkres limitů území

m) poučení

- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy, které musí obsahovat rozhodnutí o námitkách v části odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- **Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.**
- Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

.....
Helena Langšádlová - místostarostka v.r.

.....
Mgr. Aleš Rádl - starosta v.r.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: