Program zasedání zastupitelstva č. 6/2026

které se bude konat 24. 9. 2026 v 19:00 hodin.
Místo konání: Městský sál

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

Bod č. 1 - Určení ověřovatelů zápisu

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil:

Návrhová komise:
Ověřovatelé:

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Mgr. Filip Kořínek

Mandátová/volební komise:
Předsedající:
Zapisovatel/ka:

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 2 - Schválení programu jednání

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil:

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Mgr. Filip Kořínek

Program jednání:

1. Určení ověřovatelů zápisu
2. Schválení programu jednání
3. Plán rozvoje kultury města Černošice 2026 - 2032
4. Záměr výpůjčky nemovitosti č. p. 518, Topolská ulice - nabídky k posouzení
5. Rozpočtové opatření č. 43
6. Různé
7. Směnná smlouva č. 266/2026, ul. Slunečná
8. Kupní smlouva č. 369/2026, prodej částí pozemků V Lavičkách
9. Kupní smlouva č. 439/2026 a Kupní smlouva č. 440/2026, ulička Slovenská - Školní
10. Kupní smlouva č. 438/2026, ul. Táborská
11. Bezúplatný převod pozemků parc. č. 4908 a parc. č. 4894/9 oba v obci v k. ú. Černošice, ul. Nádražní
12. Bezúplatný převod pozemků k akci "Nový chodník podél ul. Karlštejnská-Solopisky" - 1. část
13. Vydání Regulačního plánu Radotínská, Černošice
14. Vydání Změny č. 8 Územního plánu Černošice
15. Pořízení Změny č. 9 Územního plánu Černošice
16. Pořízení Změny č. 1 Regulačního plánu pro lokalitu "Werichova" v k.ú. Černošice
17. SK Černošice - dodatky ke Smlouvě o podpoře (CES č. 513/2025) a Smlouvě o poskytnutí dotace (CES č. 61/2026)

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo schvaluje návrh programu jednání ze zveřejněné pozvánky

Navrhovatel: neuveden **Termín:** ihned

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

ČERNOŠICE

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 3 - Plán rozvoje kultury města Černošice 2026 - 2032

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil:

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Michaela Ničová
Odbor: Odbor vedení města - oddělení kultury

Hlavní/Důvodová zpráva:

V březnu 2026 vzalo Zastupitelstvo města Černošice na vědomí záměr zpracovat Plán rozvoje kultury města Černošice a uložilo starostovi zajistit jeho zpracování. Zpracováním dokumentu byla pověřena bývalá vedoucí oddělení kultury Adéla Červenková.

Cílem dokumentu je popsat současný stav kulturního a komunitního života ve městě, jeho hlavní aktéry, infrastrukturu, financování a komunikační nástroje, pojmenovat silné stránky i stávající limity a stanovit priority dalšího rozvoje. Dokument se věnuje rovněž připravovaným investicím, zejména komunitnímu centru Radotínská, revitalizaci Mokropeského statku a přístavbě ZUŠ.

Významným podkladem bylo veřejné setkání kulturních a komunitních aktérů, které se uskutečnilo 13. dubna 2026 v Club Kině za účasti téměř 40 zástupců spolků, organizátorů, umělců a dalších aktivních obyvatel. První pracovní verze byla následně projednána se starostou, oddělením kultury a Komisí pro spolkovou činnost a komunitní život. V červenci 2026 byla pracovní verze předložena zastupitelům, aby se mohli seznámit s jejím zaměřením, strukturou a dosavadní podobou.

Následně byla pracovní verze zveřejněna na webu města a rozeslána důležitým partnerům. Možnost připomínkování byla oznámena také prostřednictvím Informačního listu, webových stránek města a sociálních sítí.

Připomínky zaslali zástupci několika místních spolků i jednotliví občané.

Na základě připomínek byla přepracována kapitola o financování a aktualizovány související údaje. Dokument nově přesněji představuje místní církevní aktéry, jejich stávající prostory a připravované komunitní centrum Církve bratrské na Vráži. Výrazněji zohledňuje také dopady venkovních kulturních akcí na okolí, zejména hluk, dopravu, parkování, provozní dobu a informování obyvatel.

Další úpravy se týkaly dlouhodobé udržitelnosti dobrovolnické činnosti, propagace kulturní nabídky, kronikářské činnosti, umění a místní identity ve veřejném prostoru, kulturní infrastruktury a zpřesnění přehledu místních aktérů a pravidelných akcí. Přehled akcí byl uspořádán podle obvyklého období jejich konání a byl zpřesněn orientační seznam kulturních a komunitních organizátorů.

U připravovaných investic byly omezeny opakující se požadavky na zpracování samostatných studií. Dokument nyní pracuje se základní provozní koncepcí a konzultacemi se spolky, veřejností a dalšími budoucími uživateli, zároveň však zdůrazňuje, že budoucí využití nových prostor nelze odvozovat pouze od současné poptávky a že plánování musí být spojeno s dlouhodobou vizí a přiměřenou rozvojovou odvahou.

Výsledná verze byla průběžně konzultována s vedoucí oddělení kultury tak, aby odpovídala potřebám města a mohla sloužit jako praktický rámec pro další rozhodování.

Plán rozvoje kultury města Černošice 2026–2032 je nyní předkládán Zastupitelstvu města Černošice

ke schválení.

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

strategický dokument Plán rozvoje kultury města Černošice 2026–2032 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení;

II. ukládá

Oddělení kultury Odboru vedení města

1. zveřejnit Plán rozvoje kultury města Černošice 2026–2032 na webových stránkách města;
2. koordinovat naplňování Plánu rozvoje kultury města Černošice 2026–2032 ve spolupráci s dotčenými útvary městského úřadu, městskými organizacemi a dalšími partnery

Navrhovatel: Mgr. Filip Kořínek **Termín:** 8. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Michaela Ničová

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 4 - Záměr výpůjčky nemovitosti č. p. 518, Topolská ulice - nabídky k posouzení

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Veronika Roubíčková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

Vzhledem k poklesu počtu dětí nebude od září 2026 v budově mateřské školy v Topolské ulici nadále provozována třída a objekt se vrací do majetku města. Na město se následně obrátili místní obyvatelé s návrhem využít objekt pro nově založené rodinné centrum Topolka. Záměr byl v červnu 2026 prezentován zastupitelstvu města a získal jeho podporu. Další postup byl ponechán na radě města.

V návaznosti na tento podnět město zveřejnilo záměr výpůjčky objektu č. p. 518 v Topolské ulici za účelem zřízení a provozování rodinného centra. V původně stanovené lhůtě byly doručeny dvě přihlášky. Vzhledem k následně vznesené námitce týkající se délky lhůty pro podání přihlášek se vedení města rozhodlo záměr opětovně zveřejnit, aby byla zajištěna širší informovanost a možnost účasti dalších zájemců.

Záměr byl opětovně zveřejněn dne 14. 7. 2026 s lhůtou pro podání přihlášek do 14. 8. 2026. Záměr byl taktéž prezentován na webových stránkách města a v Informačním listu Černošic. Předmětem výpůjčky je objekt č. p. 518 včetně souvisejících pozemků, přičemž účelem výpůjčky je zřízení a provozování rodinného centra. Výpůjčka byla nabídnuta na dobu jednoho roku s možností prodloužení. Město zároveň deklarovalo podporu projektu úhradou běžných provozních nákladů budovy v prvním roce výpůjčky.

Lhůta pro podání přihlášek k opětovně zveřejněnému záměru uplynula dne 14. 8. 2026. Ve stanovené lhůtě byly městu doručeny tři nabídky, dále jedna připomínka k záměru a jedna nabídka spolupráce. Rada města po posouzení doručených nabídek vybrala dva projekty, které se nejvíce přiblížily zadání zveřejněného záměru, a tyto projekty budou následně předloženy zastupitelstvu města k osobní prezentaci. Následně byli všichni účastníci informováni o vyhodnocení záměru a dva vybraní předkladatelé byli pozváni na osobní prezentaci projektů zastupitelům.

Vybrané dvě nabídky jsou přílohou usnesení.

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. bere na vědomí

prezentaci vybraných projektů obdržených v rámci zveřejněného záměru výpůjčky objektu č. p.

518 v Topolské ulici za účelem zřízení a provozování rodinného centra, s názvem:

1. Komunitní centrum Mokropsy
2. Rodinné centrum Topolka

II. vybírá

pro realizaci záměru výpůjčky objektu č. p. 518 v Topolské ulici za účelem zřízení a provozování rodinného centra projekt Komunitní centrum Mokropsy / Rodinné centrum Topolka

III. ukládá Radě města

uzavřít smlouvu o výpůjče objektu č. p. 518 v Topolské ulici včetně souvisejících pozemků s vybraným uchazečem dle bodu II.

Navrhovatel: Mgr. Filip Kořínek **Termín:** 8. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

ČERNOŠICE

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 5 - Rozpočtové opatření č. 43

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jana Ullrichova

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Lucie Paulusová
Odbor: Finanční odbor

Hlavní/Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu města je předkládáno rozpočtové opatření č. 43 zahrnující následující změny:

Změna č. 89 - jedná se o dofinancování výdajů na platy a související odvody Oddělení sociálně-právní ochrany (OSPOD) dětí na rok 2026. Rozpočet tohoto oddělení je pravidelně krácen po obdržení rozhodnutí od Ministerstva práce a sociálních věcí a zatím byl vždy o zpětně dofinancován (k dofinancování výdajů dochází cca v říjnu následujícího roku). Výdaje jsou navýšeny z volných prostředků rozpočtu, které se letos nebudou čerpat (v tomto případě se jedná o akci "Výtlačné pásmo Vráž").

Změna č. 90 - navýšení rozpočtu na platy a související odvody napříč městem. Do rozpočtu na platy nebyly zahrnuty výdaje na odměny a některé organizační změny, které nastaly v průběhu roku, což v loňském roce způsobilo přečerpání rozpočtu na platy a související odvody. Závazné ukazatele rozpočtu nikdy překročeny nebyly. Přezkumný orgán však upozornil na to, že bychom měli být důslednější ve výkonu finanční kontroly a tím předcházet tomuto systémovému nedostatku. Výdaje jsou navýšeny z volných prostředků rozpočtu, které se letos nebudou čerpat (v tomto případě se jedná o akce "Výtlačné pásmo Vráž" a "Skatepark"). Návrh rozpočtu na rok 2027 bude sestavován již s přihlédnutím k výše uvedenému.

Změna č. 91 - úprava rozpočtu na příjmové i výdajové straně u dotace na akci "Rekonstrukce DPS I. etapa" dle skutečnosti na základě schválené žádosti o platbu, čímž je výše dotace konečná.

Dopad na rozpočet

Tímto rozpočtovým opatřením se snižují příjmy i výdaje rozpočtu, saldo rozpočtu se nemění.

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

rozpočtové opatření č. 43 dle přílohy usnesení

II. ukládá

Finančnímu odboru zapracovat Rozpočtové opatření č. 43 do rozpočtu

Navrhovatel: Mgr. Filip Kořínek **Termín:** 15. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Martina Šnoblová

B. Zastupitelstvo města Černošice

ukládá

Finančnímu odboru zveřejnit Rozpočtové opatření č. 43 v souladu s právními předpisy.

Navrhovatel: Mgr. Filip Kořínek **Termín:** 15. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Jana Ullrichová

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 6 - Různé

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil:

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Mgr. Filip Kořínek

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

ČERNOŠICE

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 7 - Směnná smlouva č. 266/2026, ul. Slunečná

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Ing. Petr Wolf
Zpracoval: Veronika Roubíčková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

V rámci optimalizace železniční trati v úseku Černošice–Karlštejn je navržena také úprava Říční ulice spočívající v rozšíření uličního prostoru a vybudování nového kontejnerového stání. Realizace této úpravy vyžaduje majetkoprávní vypořádání části soukromého pozemku parc. č. 2614/1 v k. ú. Černošice, do kterého navržená stavba zasahuje.

Majitelka dotčeného pozemku nabídla městu řešení formou směny části pozemku potřebné pro realizaci stavby za část městského pozemku parc. č. 3024 v k. ú. Černošice, která přiléhá k nemovitosti ve vlastnictví jejího manžela ve Slunečné ulici. Směňovanou část městského pozemku chtějí vlastníci využít pro vybudování parkovacího stání u své nemovitosti.

Na části městského pozemku parc. č. 3024 se nachází budova vodohospodářské infrastruktury. Převážná část oddělované plochy však není městem fakticky využívána. S ohledem na tuto skutečnost a na zajištění potřeb města souvisejících s provozem a údržbou vodohospodářské infrastruktury město souhlasilo s oddělením části pozemku za podmínek sjednaných ve směnné smlouvě.

Z pozemku parc. č. 3024 byla geometrickým plánem č. 5720-228/2024 oddělena část o výměře 55 m², nově označená jako parc. č. 3024/1. Ze soukromého pozemku parc. č. 2614/1 v Říční ulici byly pro potřeby stavby odděleny části označené geometrickým plánem č. 5823-85/2025 jako parc. č. 2614/3 a parc. č. 2614/4.

Součástí směnné smlouvy je rovněž smlouva o zřízení služebnosti ve prospěch města spočívající v právu přístupu přes oddělený pozemek parc. č. 3024/1 k budově vodohospodářské infrastruktury umístěné na pozemku s novým parc. č. 3024/2, a to za účelem její údržby, oprav, stavebních úprav, rekonstrukce a odstraňování havarijních stavů.

Smlouva dále obsahuje prohlášení smluvních stran týkající se části vodárenského zařízení – nádrže umístěné pod povrchem oddělované části pozemku parc. č. 3024/1. Smluvní strany sjednávají, že tato část zařízení bude součástí převáděného pozemku a nabyvatel ji nabývá společně s převáděnou nemovitostí. Město se současně zavazuje stavebně oddělit tuto část zařízení od zbývající části vybudováním zděné příčky. Dále se zavazuje zajistit přemístění kanalizační šachty z odděleného pozemku parc. č. 2614/3 na pozemek parc. č. 2614/1 v Říční ulici.

Smluvní strany se rovněž dohodly, že v případě budoucího zrušení budovy vodohospodářské infrastruktury nebo její trvalé ztráty funkčnosti a účelu nabídne město dotčený pozemek přednostně k odkoupení vlastníkovi pozemku parc. č. 3024/1 v k. ú. Černošice, a to za cenu obvyklou v místě a čase.

Záměr směny byl zveřejněn na úřední desce města v období od 13. 5. 2026 do 29. 5. 2026. Ve stanovené lhůtě byla doručena jedna nabídka na směnu pozemku parc. č. 3024/1.

Výměra směňovaných pozemků není shodná. Smluvní strany se proto dohodly na finančním vyrovnání rozdílu ve výši 195 000 Kč, které město uhradí druhé smluvní straně po podpisu směnné smlouvy. Náklady spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí město.

https://cernosice.obce.gepro.cz/LINK?id=1390

https://cernosice.obce.gepro.cz/LINK?id=1391

Dopad na rozpočet

Finanční nároky	195.000 ,- Kč
Kryto rozpočtem	NE, součástí usnesení je ZRR č. 50
Rozpočtová skladba	§ 3636, pol. 6130

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. bere na vědomí

zveřejněný záměr směny pozemku parc.č. 3024/1 v obci a k. ú. Černošice o výměře 55 m^2 a obdrženou nabídku k záměru dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. schvaluje

směnnou smlouvu č. 266/2026 mezi městem Černošice a paní. [redacted], nar.:[redacted]47, trvale bytem: [redacted] kterou město smění pozemek parc. č. 3024/1 o výměře 55 m^2 ve Slunečné ulici za pozemky parc. č. 2614/3 o výměře 59 m^2 a parc. č. 2614/4 o výměře 9 m^2 v Říční ulici, všechny pozemky v obci a k. ú. Černošice s cenovým doplatkem za rozdíl ve výměře pozemků ve výši 195.000,- Kč dle přílohy č. 3 - 5 tohoto usnesení

III. ukládá

Odboru investic a správy majetku realizovat usnesení pod bodem II

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 12. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

Přílohy k usnesení

- 1_Slunečná_záměr_BEZ.pdf
- 2_Slunečná_směnná smlouva_266-2026_BEZ.pdf
- 3_GP_5720-228-2024_Slunečná.pdf
- 4_GP 5823-85-2025_Říční_BEZ.pdf

B. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

Změnu rozpisu rozpočtu č. 50 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

Finančnímu odboru zapracovat Změnu rozpisu rozpočtu č. 50 do aktuálního rozpočtu r. 2026 a

zveřejnit ji v souladu se zákonem

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 2. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Martina Šnoblová

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

Město Černošice

Městský úřad Černošice, Odbor investic a správy majetku
IČO: 00241121, se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
podle ust. § 39 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění

zveřejňuje

záměr směny

nově odděleného pozemku parc. č. 3024/1 o výměře 55 m² v obci a k. ú. Černošice

Pozemek parc. č. 3024/1 o výměře 55 m² byl oddělen z pozemku parc. č. 3024 k. ú. Černošice na základě geometrického plánu č. 5823-85/2025, potvrzeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – západ pod č. PGP 441/2026-210 dne 2. 3. 2026.

Pozemek se nachází v ulici Slunečná. Dle územního plánu je veden v plochách BI.1,v katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha.

Město Černošice má záměr provést směnu výše uvedeného pozemku ve svém vlastnictví za jiný pozemek v obci a katastrálním území Černošice.

Pozemek je znázorněn na situačním snímku, který tvoří nedílnou přílohu tohoto záměru. K vyšrafované ploše o velikosti cca 7,5 m2 bude zřízena služebnost pro údržbu vedlejšího objektu.

Nabídky na směnu, případně vyjádření k tomuto záměru, je možné podat nejpozději do 11:00 hodin dne 05. 08. 2026 v zalepené obálce označené „Směna pozemku 3024/1 v obci a k. ú. Černošice – NEOTEVÍRAT“.

Nabídku lze podat osobně v podatelně Městského úřadu Černošice, doručit poštou na adresu Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, nebo zaslat prostřednictvím datové schránky města Černošice (ID: u46bwy4).

Město Černošice si vyhrazuje právo tento záměr kdykoliv zrušit, nebo podmínky směny pozemku změnit.

Veškeré informace k tomuto záměru směny lze získat u paní Veroniky Roubíčkové, pracovnice odboru investic a správy majetku Městského úřadu Černošice na tel. č. 221 982 505.

V Černošicích dne

MĚSTO ČERNOŠICE -3-

F. Kořínek

.....

Mgr. Filip Kořínek, starosta

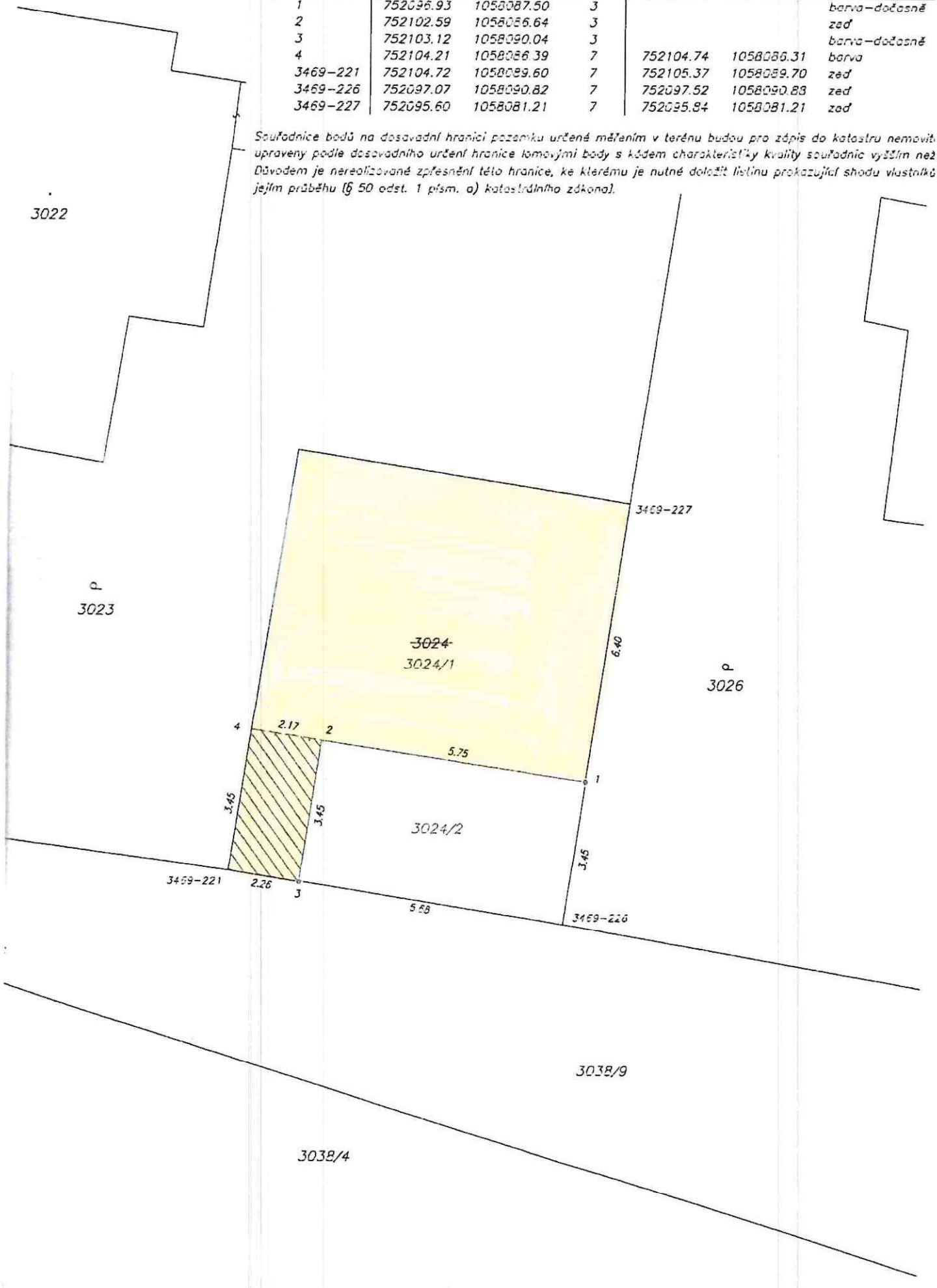
Vyvěšeno dne: 21. 07. 2026

Sňato dne: 06. 08. 2026

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	kód kv.	Souřadnice určené měřením Y	X	Poznámka
1	752096.93	1058087.50	3			barva-dočasně
2	752102.59	1058086.64	3			zeď
3	752103.12	1058090.04	3			barva-dočasně
4	752104.21	1058086.39	7	752104.74	1058086.31	barva
3469-221	752104.72	1058089.60	7	752105.37	1058089.70	zeď
3469-226	752097.07	1058090.82	7	752097.52	1058090.83	zeď
3469-227	752095.60	1058081.21	7	752095.84	1058081.21	zeď

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovit upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků jejím průběhu (§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).



Město Černošice
Odbor investic a správy majetku
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

V Černošicích dne 23. 7. 2026

Záměr směny pozemku

Dobrý den,

reaguji na váš záměr, který byl zveřejněn dne 13. 05.2026 na úřední desce města Černošice. Jedná se o směnu pozemku ve vlastnictví města, parc. č. 3024/1 o výměře 55 m2 k. ú. Černošice, ul. Slunečná.

Nabízím městu, že vámi uvedený pozemek parc. č. 3024/1 směním za dva pozemky v mém vlastnictví, které budou odděleny na základě geometrického plánu č. 5823-85/2025, parc. č. 2614/3 a 2614/4 oba v obci a k. ú. Černošice, v Říční ulici.

Za rozdíl ve výměře 13m2 požaduji doplatek 195.000,- Kč (15.000,- / m^2).

S pozdravem

[redacted]

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy **266/2026**

Směnná smlouva

uzavřená dle § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Smluvní strany:

Město Černošice
IČO: 00241121
se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou

na straně jedné (dále jen „**Město**“)

a

[redacted]
číslo účtu:

na straně druhé (dále jen „**Vlastník**“)

(**Město a Vlastník** společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Směnnou smlouvu

Článek I.
Prohlášení smluvních stran

1. Město prohlašuje, že je vlastníkem **pozemku parc. č. 3024/1** o velikosti 55 m^2 (dále také jen „**pozemek Města**“), který byl oddělen od pozemku parc. č. 3024 v obci a k. ú. Černošice na základě geometrického plánu č. **5720-228/2024** vyhotoveného Ing. Vladimírou Brejchovou, IČ: 71538968, sídlem Praha 9, Kučerova 726/5, PSČ: 198 00 a schváleném dne 03. 12. 2024 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „**Geometrický plán1**“), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.

2. Vlastník prohlašuje, že je vlastníkem **pozemků parc. č. 2614/3** o velikosti 59 m^2 a **parc. č. 2614/4** o velikosti 9 m^2 (dále také jen „**pozemky Vlastníka**“), které byly odděleny od pozemku parc. č. 2614/1 v obci a k. ú. Černošice na základě geometrického plánu č. **5823-85/2025** vyhotoveného Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník, s.r.o., sídlem Praha 10 – Hostivař, Plukovníka Mráze 1425/1 a schváleném dne 02. 03. 2026 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „**Geometrický plán2**“), který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a její nedílnou součást.

Článek II.
Předmět převodu, cena pozemků

1. Smluvní strany touto smlouvou vzájemně směňují pozemek Města a pozemky Vlastníka tak, že vlastnické právo k pozemku Města dle této smlouvy nabude Vlastník a vlastnické právo k pozemkům Vlastníka nabude Město.

2. Smluvní strany konstatují, že rozdíl v hodnotě pozemků tj. částku **195.000,-Kč** (slovy: jedno sto devadesát pět tisíc korun českých) uhradí Město Vlastníkovi na účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek III.
Prohlášení Smluvních stran

1. Město bere na vědomí, že pozemky Vlastníka nemají žádnou právní ani faktickou vadu, zejména nejsou zatíženy žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu, a to s výjimkou případných zákonných věcných břemen neevidovaných v katastru nemovitostí, jejichž existence si Vlastník není vědom.

2. Vlastník bere na vědomí, že pozemek Města nemá žádnou právní ani faktickou vadu, zejména není zatížen žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu.

3. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám současný stav pozemku Města a pozemků Vlastníka převáděných touto smlouvou, a to jak stav faktický, tak stav právní, a v tomto stavu je přijímají do svého vlastnictví tak, jak je uvedeno v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

4. Smluvní strany se stanou vlastníkem vzájemně směňovaných pozemků vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

IV.
Další ujednání smluvních stran

1. Vlastník prohlašuje, že je mu známo, že pod povrchem oddělované části pozemku parc. č. 3024/1 se nachází část vodárenského zařízení – nádrž. Smluvní strany sjednávají, že uvedená část zařízení bude součástí převáděného pozemku a kupující ji nabývá spolu s převáděnou nemovitostí. Město se zavazuje stavebně oddělit tuto část od zbývající části zařízení vybudováním zděné příčky.

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdyby v budoucnu došlo ke zrušení vodárenské stavby umístěné na pozemku parc. č. 3024/2, případně tato stavba trvale pozbyla svůj účel a funkčnost, zavazuje se město přednostně nabídnout dotčený pozemek k odkoupení vlastníkovi pozemku parc. č. 3024/1 k. ú. Černošice, a to za podmínek obvyklých v daném místě a čase.

3. Město se zavazuje zajistit přemístění kanalizační šachty s přečerpávací stanicí z odděleného pozemku parc. č. 2614/3 tak, aby byla nově umístěna na pozemku ve vlastnictví Vlastníka.

V.
Smlouva o zřízení práva služebnosti přístupu uzavřená dle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoníku

1. Vlastník pozemku **parc. č. 3024/1** k. ú. Černošice jako povinný ze služebnosti zřizuje ve prospěch Města jako oprávněného ze služebnosti věcné břemeno – služebnost spočívající v právu vstupu a vjezdu přes pozemek **parc. č. 3024/1** v katastrálním území Černošice za účelem přístupu k vodárenskému objektu umístěnému na pozemku parc. č. 3024/2 k. ú. Černošice, a to za účelem provádění údržby, oprav, stavebních úprav, rekonstrukce či odstranění havarijního stavu.

3. Rozsah služebnosti je vymezen geometrickým plánem č. 5823-85/2025, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a její nedílnou součást.

2. Oprávněný ze služebnosti je povinen vykonávat práva odpovídající služebnosti v nezbytně nutném rozsahu a po provedení prací uvést dotčenou část pozemku do původního stavu, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak.

3. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou a přechází na právní nástupce smluvních stran.

4. Právo odpovídající služebnosti přístupu nabude oprávněný zápisem vkladu práva odpovídajícího služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek VI.
Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této směnné smlouvy, zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k pozemku Města a pozemku Vlastníka (a to i částečného) podle této směnné smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva na základě této směnné smlouvy se nepovoluje, uzavřou smluvní strany novou směnnou smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě smluvní strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to nejpozději do 20 dnů ode dne doručení oznámení katastrálního úřadu.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy za obě strany podá a podepíše Město nejpozději do 20 dnů ode dne zveřejnění této smlouvy v Registru smluv.
4. Příslušný poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zaplatí Město.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních - jedno vyhotovení je určeno pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno obdrží Vlastník a jedno Město.
2. Vlastník výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Města.

3. Platnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
4. Vlastník bere na vědomí, že Město je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a může se na něj vztahovat povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Město do 30 dnů ode dne jejího podpisu poslední ze smluvních stran a smlouva pak nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
5. Záměr Města směnit pozemky byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Černošicích ve dnech 21. 07. 2026 až 06. 08. 2026 Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho 6. zasedání konaném dne 24. 09. 2026 (usnesení č. **UZ- -6/2026**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž jsou splněny podmínky platnosti tohoto jeho právního jednání.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1: **Geometrický plán č. 5720-228/2024** vyhotovený Ing. Vladimírou Brejchovou, IČ: 71538968, sídlem Praha 9, Kučerova 726/5, PSČ: 198 00 a schváleném dne 03. 12. 2024 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj

Příloha č. 2: **Geometrický plán č. 5823-85/2025** vyhotovený Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník, s.r.o., sídlem Praha 10 – Hostivař, Plukovníka Mráze 1425/1 a schváleném dne 02. 03. 2026 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj,

V Černošicích dne……. V Černošicích dne …….

Město: Vlastník:

…… ……

město Černošice

Mgr. Filip Kořínek, starosta

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz.evidenci	Číslo listu vlast.	Výměra dílu ha / m²	Označení dílu
3024		75	ostat.pl. / jiná pl.	3024/1		55	ostat.pl. / jiná pl.		0	3024		10001	55	
				3024/2		20	ostat.pl. / jiná pl.		0	3024		10001	20	
		75				75								

Druh věcného břemene : dle právních listin

Oprávněný : dle právních listin

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing.Vladimíra Brejchová

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2388

Dne: 21.11.2024 Číslo: 539/2024

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr :

Jméno, příjmení: Ing.Vladimíra Brejchová

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2388

Dne: 3.12.2024 Číslo: 459/2024

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **Ing.Vladimíra Brejchová**
Kučerova 726/5, Praha 9, 198 00
IČ : 71538968, tel 605 271 210

Číslo plánu: 5720-228/2024

Okres: Praha - západ

Obec: Černošice

Kat. území: Černošice

Mapový list: Beroun 0-9/11

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ing. Ivana Krausová
KÚ pro Středočeský kraj
KP Praha-západ
PGP-3212/2024-210
2024.12.03 09:52:36 +01'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

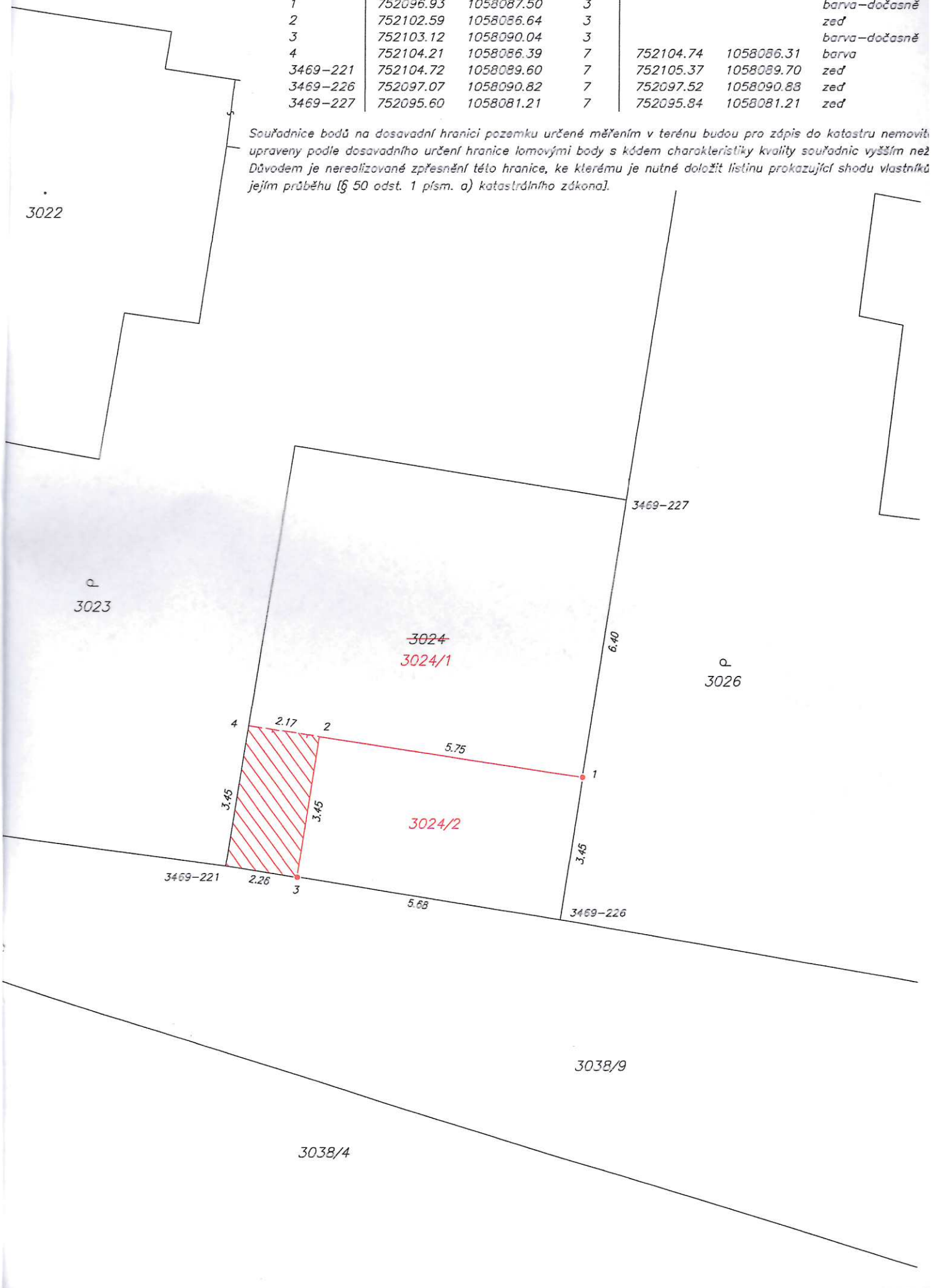
Ing. Vladimíra BREJCHOVÁ * Autorizovaný zeměměřický inženýr * v oblasti podle §18 odst.1 písm. a) zákona č.200/1994 Sb. Položka rejstříku ČKZ č.2388/00

Brejchová

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	kód kv.	Souřadnice určené měřením Y	X	Poznámka
1	752096.93	1058087.50	3			barva-dočasně
2	752102.59	1058086.64	3			zeď
3	752103.12	1058090.04	3			barva-dočasně
4	752104.21	1058086.39	7	752104.74	1058086.31	barva
3469-221	752104.72	1058089.60	7	752105.37	1058089.70	zeď
3469-226	752097.07	1058090.82	7	752097.52	1058090.88	zeď
3469-227	752095.60	1058081.21	7	752095.84	1058081.21	zeď

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovit upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než Důvodem je nerealizované zpřesnění tělo hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v: katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²							ha	m²	
2614/1		8 24	ostat. pl. / ostat.komun.	2614/1		7 76	ostat. pl. / ostat.komun.		0	2614/1		[redacted]		7 76	
				2614/3		59	ostat. pl. / ostat.komun.		0	2614/1		[redacted]		48	a
										2614/2		[redacted]		11	b
														59	
				2614/4		9	ostat. pl. / ostat.komun.		0	2614/1		[redacted]		0.02	c
										2614/2		[redacted]		9	d
														9	
2614/2		6 23	zast. pl.	2614/2		6 03	zast. pl.	č.p. 1226 / bydlení	0	2614/2		[redacted]		6 03	
		14 47				14 47									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Martin Nedoma	Jméno, příjmení:
Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2294	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:
Dne: 20.2.2026 Číslo: 47/2026	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o.
Plukovníka Mráze 1425/1
102 00 Praha 10 - Hostivař

Číslo plánu: 5823-85/2025

Okres: Praha-západ

Obec: Černošice

Kat. území: Černošice

Mapový list: Beroun 0-8/32

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
viz seznam souřadnic

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ing. Ivana Krausová
KÚ pro Středočeský kraj
KP Praha-západ
PGP-441/2026-210
2026.03.02 15:01:03 +01'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.


Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka
402-1 751382.28 1057480.17 7 roh podezdívky oplocení
3497-26 751380.18 1057443.23 7 sloupek plotu
3497-707 751423.61 1057444.75 7 barva
3497-727 751419.49 1057479.34 7 plastový mezník
4601-3548 751421.82 1057448.61 7 zděný sl. oplocení
4601-3590 751400.25 1057476.10 7 roh budovy
1 751419.60 1057478.38 7 barva na opěrné zdi
2 751419.56 1057478.38 7 barva na opěrné zdi
3 751413.34 1057477.49 3 roh budovy
4 751413.12 1057479.48 7 plastový mezník
5 751400.09 1057478.17 7 plastový mezník
6 751381.52 1057476.29 3 barva na podezdívce opl.
Detail A:
Det. A:
2614/1
2614/2
2614/3
2614/4
2615
2616
2617
6175/3
6192/59
6192/61
6192/27
6192/28
6192/58
2580/1
2582
2583
2612
2613
2648
2649
2738/24
2738/25
3497-26
3497-707
3497-727
4601-3548
4601-3590
402-1
32.93
33.84
25.79
13.56
2.00
18.73
3.11
6.32
2.00
13.08
31.45
6.36
0.04
0.95

ČERNOŠICE

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 8 - Kupní smlouva č. 369/2026, prodej částí pozemků V Lavičkách

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Ing. Petr Wolf
Zpracoval: Veronika Roubíčková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

Majitelé nemovitosti č. p. 1679 požádali město o možnost odkoupit část městského pozemku parc. č. 3291/6 o předpokládané výměře 22 m², na které se nachází předzahrádka jejich domu, a dále případně pozemky nebo části pozemků parc. č. 3292 a parc. č. 3102 těsně přiléhající k jejich nemovitosti.

Dotčené pozemky se dle územního plánu nacházejí v plochách RI.Q – Rekreace individuální v záplavovém území a PU – Veřejná prostranství všeobecná. Pozemky jsou dlouhodobě využívány pro individuální rekreaci. Na pozemcích není možné umístit novou stavbu ani rozšiřovat stávající objekt.

Majitelé nemovitosti plánují rekonstrukci objektu s možným obnovením provozu restaurace, která byla delší dobu uzavřena. Restaurace byla v minulosti hojně využívána místními chataři, projíždějícími cyklisty a dalšími návštěvníky oblasti. Záměrem vlastníků je obnovit původní využití objektu a navázat na jeho dřívější funkci. Součástí záměru je v budoucnu také přesun venkovního posezení z protější strany ulice přímo k objektu, mimo komunikaci. Tím by mělo dojít ke zklidnění provozu v daném místě a ke zvýšení bezpečnosti zákazníků restaurace, cyklistů a chodců.

Vzhledem k výše uvedenému se původní žádost majitelů nemovitosti č. p. 1679 týkala odkupu větší části pozemku parc. č. 3292 kolem nemovitosti včetně pozemku parc. č. 3102. Při posuzování záměru město zohlednilo zejména potřebu zachování dostatečného přístupu k řece a skutečnost, že předmětné části pozemků jsou v současné době fakticky využívány k parkování vozidel vlastníků či uživatelů okolních nemovitostí.

Následně došlo k dohodě ohledně rozsahu částí pozemků, které budou předmětem prodeje. Na základě nového geometrického plánu byly odděleny pouze části pozemků nezbytné pro narovnání majetkoprávních vztahů, zejména část zastavěné plochy před domem a části kolem domu, na kterých se nacházejí stavby funkčně související s užíváním nemovitosti.

V souvislosti s výše uvedeným byl na úřední desce zveřejněn záměr prodeje nově vzniklého pozemku parc. č. 3292/4 a následně i nově oddělené části o výměře 2 m2 označené jako díl "g" oba v k. ú. Černošice. Ve stanovené lhůtě město obdrželo nabídku na koupi od majitelů nemovitosti č. p. 1679.

K zveřejněnému záměru město dále obdrželo jednu námitku od majitelky nemovitosti č. e. 586. Žadatelka požaduje zachování možnosti parkování na pozemcích parc. č. 3292 a parc. č. 3102 včetně zachování příjezdové cesty z ulice V Lavičkách. Argumentuje tím, že se podle jejího názoru jedná o jedinou možnost parkování pro okolní nemovitosti a že prodejem dotčených částí pozemků by mohlo dojít ke zhoršení přístupu k okolním nemovitostem a ke snížení jejich hodnoty.

Zastupitelstvu města je navrhováno námitce nevyhovět. Předmětem navrhovaného prodeje jsou pouze části pozemků, které byly vymezeny s ohledem na potřebu narovnání dlouhodobě existujících majetkoprávních vztahů mezi vlastníky nemovitosti č. p. 1679 a městem. Rozsah prodávaných částí

byl oproti původnímu záměru upraven tak, aby byl zachován dostatečný přístup k řece a aby nebyly předmětem prodeje části pozemků, které jsou fakticky využívány k parkování v širším okolí.

Skutečnost, že některé pozemky, nebo jejich části, ve vlastictví města jsou v současné době fakticky využívány k parkování vozidel vlastníků či uživatelů okolních nemovitostí, sama o sobě nezakládá právní nárok na zachování tohoto způsobu užívání. Nejedná se o parkovací místa zřízená nebo vyhrazená městem ani o plochy, jejichž užívání k parkování by město jednotlivým vlastníkům či uživatelům garantovalo.

Zastupitelstvo města proto neshledává v námitce důvod, který by odůvodňoval změnu již upraveného rozsahu zamýšleného prodeje.

https://cernosice.obce.gepro.cz/LINK?id=1355

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. bere na vědomí

1. přijaté nabídky k odkupu nově vzniklého pozemku parc. č. 3292/4 o velikosti 71 m^2 a dílu "g" o velikosti 2m^2 v rámci zveřejněných záměrů na úřední desce města Černošice dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. námitku vlastníka nemovitosti č. e. 586, Černošice, proti záměru prodeje části pozemků parc. č. 3292 a parc. č. 3102, k. ú. Černošice, spočívající zejména v požadavku na zachování možnosti parkování na těchto pozemcích a zachování příjezdu z ulice V Lavičkách dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

II. nevyhovuje námitce

vlastníka nemovitosti č. e. 586, Černošice, proti záměru prodeje částí pozemků parc. č. 3292 a parc. č. 3102, k. ú. Černošice, neboť účelem navrhovaného prodeje částí pozemků kolem nemovitosti č. p. 1697 je narovnání majetkoprávních vztahů mezi vlastníky nemovitosti a městem Černošice. Části pozemků, které jsou předmětem prodeje, nejsou určeny k zajišťování veřejného parkování. Prodejem dotčených částí pozemků zároveň není dotčen přístup ani příjezd k nemovitostem z ulice V Lavičkách. Zastupitelstvo města proto neshledalo důvody uvedené v námitce jako důvody pro změnu záměru prodeje dotčených částí pozemků

III. schvaluje

kupní smlouvu č. 369/2026 mezi městem Černošice a panem [redacted], nar.: [redacted], bytem: [redacted], PSČ: 110 00 a paní [redacted], nar.: [redacted], bytem: [redacted], PSČ: 150 00, jejímž předmětem je prodej nově vzniklého pozemku parc. č. 3292/4 o velikosti 71 m^2 a dílu označeného geometrickým plánem č. 5911-40/2026 písmenem "g" o velikosti 2 m^2 za kupní cenu ve výši 277.400,- Kč a za zřízení služebnosti pro kanalizační jímku za částku 3.872,- Kč s DPH dle přílohy č. 3 a 4 tohoto usnesení

IV. ukládá

Odboru investic a správy majetku

1. realizovat uzavření kupní smlouvy 369/2026 dle bodu III. tohoto usnesení
2. informovat předkladatelku námitky o přijatém usnesení

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 5. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

Přílohy k usnesení

- 1_Vyjádření zájmu_1_BEZ.pdf
- 2_V Lavičkách_námitka_BEZ.pdf
- 3_V Lavičkách_GP_05911.pdf
- 3_V Lavičkách_kupní smlouva_BEZ.pdf

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

[redacted]

Město Černošice
odbor investic a správy majetku
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

V Praze dne 7. 7. 2026

Věc: Vyjádření zájmu o koupi pozemku parc. č. 3292/4 v k. ú. Černošice

Vážení,

v návaznosti na zveřejněný záměr prodeje nově vzniklého pozemku parc. č. 3292/4 o výměře 71 m² v obci a katastrálním území Černošice, který byl oddělen na základě geometrického plánu č. 5911-40/2026, tímto vyjadřuji svůj zájem uvedený pozemek od města Černošice odkoupit.

Nabízím kupní cenu ve výši **3 800 Kč za 1 m²**, tj. při výměře 71 m² celkovou kupní cenu **269 800 Kč** (slovy: dvě stě šedesát devět tisíc osm set korun českých), odpovídající minimální nabídkové ceně stanovené znaleckým posudkem č. 001827/2026.

Současně beru na vědomí a souhlasím s tím, že součástí kupní smlouvy bude i smlouva o zřízení služebnosti na stávající kanalizační jímku nacházející se na pozemcích parc. č. 3104 a parc. č. 3291/6 v k. ú. Černošice, a to za částku 3 200 Kč.

Pozemek mám zájem nabýt do **společného jmění manželů** společně s manželkou:

[redacted]

Předem děkuji za posouzení této nabídky a zůstávám k dispozici pro doplnění jakýchkoli dalších podkladů či informací.

S pozdravem

[redacted] 00[redacted]

Jako vlastník nemovitosti V Lavičkách 0586, parc. č. 3067 váz žádám o zachování parkovacích míst na parc. č. 3292 a 3102 včetně příjezdové cesty z ulice V Lavičkách.

Parkování zde využívá většina majitelů nemovitostí v okolí. Jde o jedinou možnost parkování pro obyvatele a vlastníky nemovitostí. Tato místa jsou využívána desítky let. V případě prodeje dotčených pozemků, a tím znemožnění parkování, by byl výrazně ztížený přístup k nemovitostem, zejména pro starší lidi a rodiny s dětmi, a zároveň by byla významně snížena hodnota vlastněných nemovitostí.

Žádáme Vás tímto, z výše uvedených důvodů, o zachování možnosti parkování na parc. č. 3292 a 3102.

Děkuji

[redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v: katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v: dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²							ha	m²	
k.ú.Všenory																
2127/7	24	19 52	vodní pl. / tok přiroz.		2127/7	24	19 52	vodní pl. / tok přiroz.		0	2127/7		1449	24	19 52	celá
	24	19 52				24	19 52									
k.ú.Černošice																
3102		1 23	ostat. pl. / man.pl.		3102/1		1 00	ostat. pl. / man.pl.		0	3102		10001		64	e
											3292		10001		36	d
															1 00	
					3102/2		59	ostat. pl. / man.pl.		0	3102		10001		59	
3103	*1)	1 24	zast. pl.		3103		1 15	zast. pl.	č.p. 1679 / jiná st.	2	3103		2395		1 13	celá
											3292		10001		2	g
															1 15	
3104		3 97	ostat. pl. / ost.kom.		3104		3 91	ostat. pl. / ost.kom.		0	3104		10001		3 91	
3291/6		1 61	ostat. pl. / ost.kom.		3291/6		1 36	ostat. pl. / ost.kom.		0	3291/6		10001		1 36	
3292		2 41	ostat. pl. / ost.kom.		3292/3		1 63	ostat. pl. / ost.kom.		0	3292		10001		1 63	
					3292/4		71	ostat. pl. / ost.kom.		2	3104		10001		6	c
											3291/6		10001		25	b
											3292		10001		40	a
															71	
		10 46					10 35									

*1) Změna výměry -11 m2 podle bodu 14.7, písmano a, odst.(1) přílohy katastrální vyhlášky u parcely č.3103.

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle §50 odst.1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků, změnu obvodu budovy, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing.Vladimír Bareš

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 678/1995

Dne: 18.5.2026 Číslo: 45/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Ing.Vladimír Bareš
Mokropeská 1834, Černošice
IČ 1377 4581, tel.736 649 071
baresgeodet@seznam.cz

Číslo plánu: 5911-40/2026

Okres: Praha-západ

Obec: Černošice

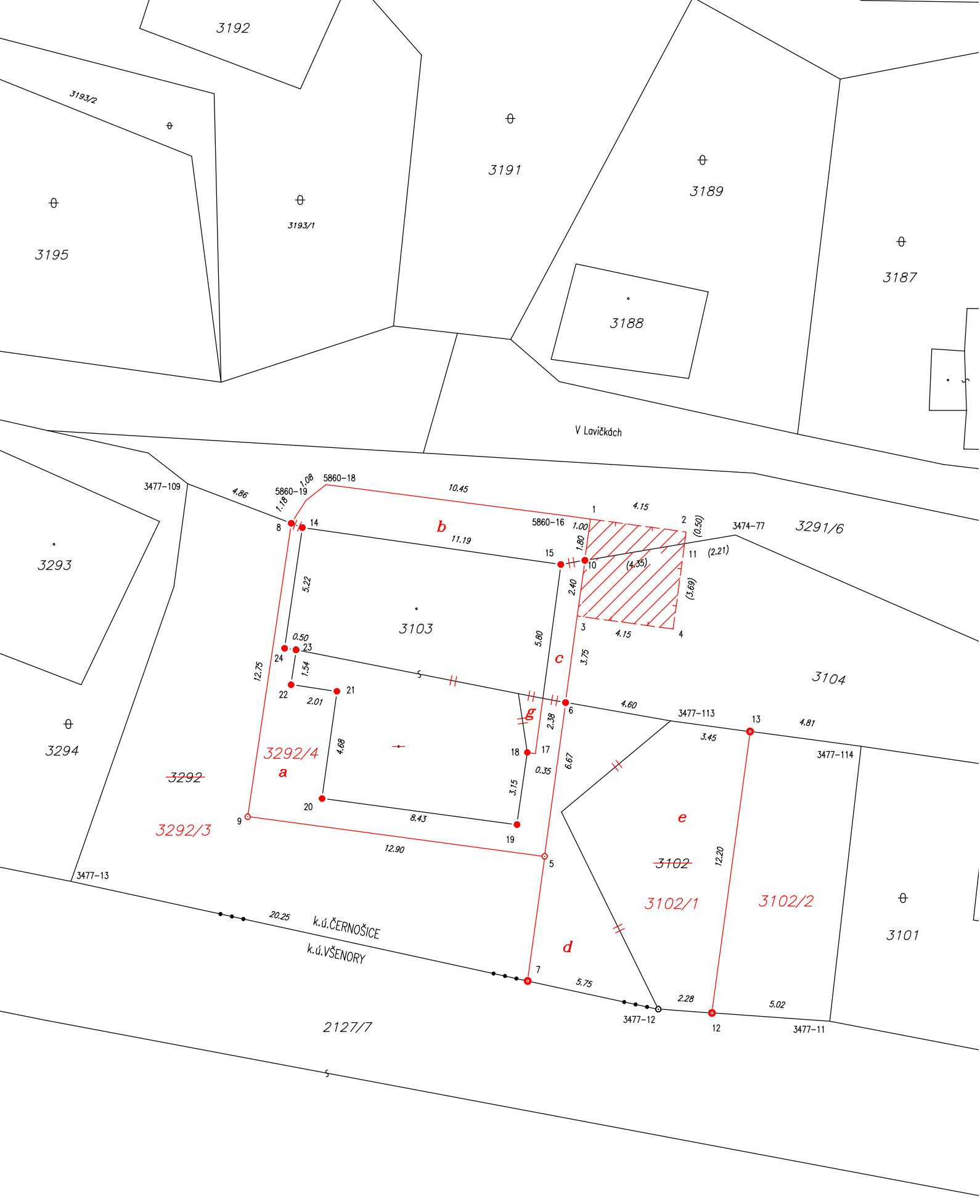
Kat. území: Černošice

Mapový list: Beroun 0-9/11

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:
zdmi, mezníky, hřeby

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.


3192
3193/2
3191
3189
3195
3193/1
3187
3188
V Lavičkách
3477-109
5860-18
5860-19
5860-16
3474-77
3291/6
3293
3103
3104
3294
3292
3292/4
3292/3
3102
3102/1
3102/2
3101
3477-113
3477-114
3477-13
3477-12
3477-11
k.ú.ČERNOŠICE
k.ú.VŠENORY
2127/7
a
b
c
d
e
g
10.45
11.19
4.15
1.00
1.80
(0.50)
(2.21)
(4.35)
(3.69)
2.40
5.22
5.80
3.75
4.60
2.38
6.67
0.35
3.15
8.43
12.90
20.25
5.75
2.28
5.02
12.20
4.81
3.45
4.86
1.18
1.08
0.50
1.54
12.75
2.01
4.68

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	kód kv.	Souřadnice určené měřením Y	X	Poznámka
3474-77	752246.32	1058176.35	7			
3477-11	752242.27	1058197.22	7			plot
3477-12	752249.63	1058196.70	7			mezník
3477-13	752274.85	1058191.22	7	752275.02	1058191.24	plot
3477-109	752269.84	1058174.15	7	752269.91	1058174.06	plot
3477-113	752249.11	1058184.33	7			
3477-114	752240.93	1058185.42	7			plot
5860-16	752253.54	1058175.53	3			zeď
5860-18	752263.90	1058174.18	3			zeď
5860-19	752264.76	1058174.87	3			zeď
1	752252.55	1058175.67	3			hřeb
2	752248.44	1058176.22	3			
3	752253.11	1058179.82	3			
4	752249.00	1058180.38	3			
5	752254.51	1058190.14	3			mezník
6	752253.62	1058183.54	3			hřeb
7	752255.25	1058195.49	3			mezník
8	752265.39	1058175.84	3			hřeb
9	752267.27	1058188.44	3			mezník
10	752252.79	1058177.44	3			hřeb
11	752248.50	1058176.72	7			
12	752247.33	1058196.86	3			mezník
13	752245.69	1058184.79	3			mezník
14	752264.92	1058176.03	3			zeď
15	752253.82	1058177.61	3			zeď
17	752254.91	1058185.73	3			zeď
18	752255.26	1058185.68	3			zeď
19	752255.70	1058188.78	3			zeď
20	752264.07	1058187.66	3			zeď
21	752263.43	1058183.06	3			zeď
22	752265.40	1058182.78	3			zeď
23	752265.19	1058181.28	3			zeď
24	752265.68	1058181.21	3			zeď

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy: **369/2026**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Město Černošice
se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
zastoupené: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
IČO: 00241121
číslo účtu: **9021-388063349/0800**, VS: **6002000052**

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

[redacted]

a

[redacted]

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(**Prodávající a Kupující** společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

uzavírají

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku parc. č. 3292/4** o výměře 71 m^2 a **dílu „g“** o výměře 2 m^2 (dále jen „**Předmět prodeje**“),které byly odděleny na základě geometrického plánu č. 5911-40/2026 vyhotoveného dne 18. 05.2026 Ing. Vladimírem Barešem, IČO: 13774581, sídlem: Černošice, Mokropeská 1834, PSČ: 252 28 a schváleného dne 27. 05. 2026 pod číslem PGP-1193/2026-210 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „**Geometrický plán**“), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. **Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupují se všemi součástmi a vším příslušenstvím Předmět prodeje za kupní cenu uvedenou v odst. 3 tohoto článku smlouvy**.
2. Kupující kupují Předmět prodeje do svého společného jmění.

3. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Předmět prodeje ve výši **277.400,- Kč** (slovy.: dvě stě sedmdesát sedm tisíc čtyři sta korun českých), tj. 3.800,- Kč/m^2 (dále jen „**Kupní cena**“).
4. Kupní cenu Kupující zaplatí nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy pod uvedeným variabilním symbolem.

Článek III.
Prohlášení Prodávajícího a Kupujících

1. Prodávající prohlašuje, že Předmět prodeje nemá žádnou faktickou vadu. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy seznámili se stavem Předmětu prodeje a že ho v tomto stavu kupují.
2. Smluvní strany konstatují, že se na Předmětu prodeje nacházejí související stavby a zařízení, zejména terasa, studna a schodiště, které slouží k užívání domu.
3. Smluvní strany se dohodly, že se Předmět prodeje pokládá za předaný dnem povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k Předmětu prodeje ve prospěch Kupujících.
4. Kupující se stanou spoluvlastníky převáděného Předmětu prodeje vkladem jejich vlastnického práva do katastru nemovitostí.

IV.
Zřízení pozemkové služebnosti kanalizační jímky

1. Smluvní strany v souladu s § 1257 a násl., zejména § 1267 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zřizují pozemkovou služebnost ve prospěch panujícího pozemku parc. č. 3292/4 k. ú. Černošice, která zatěžuje služebné pozemky parc. č. 3104 a parc. č. 3291/6 v témže katastrálním území.
2. Obsah pozemkové služebnosti spočívá v právu vlastníka panujícího pozemku parc. č. 3292/4 mít na služebných pozemcích parc. č. 3104 a parc. č. 3291/6 umístěnu kanalizační jímku vyznačenou v geometrickém plánu č. 5911-40/2026, tuto užívat, provozovat, kontrolovat, udržovat, opravovat, rekonstruovat a obnovovat, jakož i vstupovat a vjíždět na služebné pozemky v nezbytném rozsahu za účelem výkonu těchto práv.
3. Rozsah služebnosti je vymezen geometrickým plánem č. 5911-40/2026, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Vlastník služebných pozemků (Prodávající) je povinen výkon práv odpovídajících této služebnosti strpět a zdržet se jakéhokoli jednání, které by výkon těchto práv znemožnilo nebo podstatně omezilo.
5. Vlastník panujícího pozemku (Kupující) je při výkonu práv ze služebnosti povinen šetřit služebné pozemky a po provedení prací uvést dotčené části pozemků do původního stavu, případně nahradit škodu, kterou při výkonu služebnosti způsobí.
6. Pozemková služebnost se zřizuje jako úplatná za jednorázovou úplatu stanovenou znaleckým posudkem plus DPH v zákonné výši:
   3.200,- Kč bez DPH + 672,- Kč 21% DPH = **3.872,- Kč** s DPH (slovy: tři tisíce osm set sedmdesát dvě koruny české).
7. K úhradě služebnosti dojde současně s úhradou Kupní ceny na účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod **VS: 6003000033**.
8. Pozemková služebnost se zřizuje na dobu životnosti stavby kanalizační jímky.
9. Smluvní strany se dohodly, že právo odpovídající této pozemkové služebnosti vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k Předmětu prodeje ve prospěch Kupujících do katastru nemovitostí podle této smlouvy, zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujících k Předmětu prodeje podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujícího na základě této smlouvy se nepovoluje, uzavřou Strany novou kupní smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujících do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě Strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to ve lhůtě určené katastrálním úřadem.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Prodávající, k čemuž ho Kupující zmocňují, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny a ke splnění podmínky účinnosti této smlouvy dle čl. V. odst. 5.
4. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Smluvní strany rovným dílem. Kupující za tímto účelem převedou na bankovní účet Prodávajícího č. **27-388063349/0800** pod VS: **36365361** částku ve výši 1.000 Kč, a to současně s uhrazením Kupní ceny.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech - jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jeden obdrží Kupující a dva Prodávající. Strany se dohodly, že stejnopis smlouvy s úředně ověřenými podpisy bude po podpisu uložen u Prodávajícího do té doby, než v souladu s čl. IV. odst. 3 této smlouvy podá návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Kupující berou na vědomí, že Prodávající pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet, přičemž souhlasí se zveřejněním názvu a čísla svého účtu.
3. Kupující výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Prodávajícího bez svého podpisu.
4. Platnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Stran a účinnost dnem zveřejnění v Registru smluv.
5. Kupující berou na vědomí, že Prodávající je v některých případech povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a vztahuje se na něj povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Prodávající nejpozději do 10 dnů ode dne jejího podpisu poslední ze Stran.
6. Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní

strany takové platné ustanovení smlouvy, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení.

7. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
8. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi Stranami této smlouvy.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
10. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) osvědčuje, že
    a) záměr prodat pozemek parc. č. 3292/4 byl zveřejněn po dobu od 23.06 2026 do 09.07.2026 vyvěšením na elektronické úřední desce Městského úřadu Černošice dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a
    b) záměr prodat díl „g“ byl zveřejněn po dobu od 07.09.2026 do 23.09.2026 vyvěšením na elektronické úřední desce Městského úřadu Černošice dle § 39 odst. 1 zákona o obcích a
    c) uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho 6. zasedání konaném dne 24.09.2026 (usnesení č. **UZ- -6/26**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona o obcích, čímž jsou splněny podmínky platnosti tohoto jeho právního jednání.

11. Přílohy smlouvy, jejíž jsou nedílnou součástí:

Příloha č. 1 – Geometrický plán č. 5911-40/2026

Prodávající:

V Černošicích dne

……
Město Černošice
Mgr. Filip Kořínek, starosta

Kupující:

V Černošicích dne

……
[redacted]

:

……
[redacted]

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 9 - Kupní smlouva č. 439/2026 a Kupní smlouva č. 440/2026, ulička Slovenská - Školní

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Ing. Petr Wolf
Zpracoval: Veronika Roubíčková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

Místostarostovi Ing. Petru Wolfovi se na konci července podařilo dohodnout odkup pozemků parc. č. 2819/20, parc. č. 2819/25 a parc. č. 2819/23 všechny v obci a k. ú. Černošice. Pozemky jsou součástí cestičky, zkratky, která vede ze Slovenské ulice do Školní. Odkupem těchto tří pozemků dojde ke sjednocení vlastnictví pozemků pod cestičkou, která slouží jako propoj mezi až Mokropeskou ulicí s ulicí Školní a zároveň se na ní napojuje cestička z ul. Pod Ptáčnicí od školky Barevný ostrov. Získáním těchto pozemků se bude moct přistoupit i k její úpravě ve schůdnosti tak, jak byla v minulosti upravena část od školky Barevný ostrov. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran na částku 5.000,- Kč / m^2.

Dopad na rozpočet

Finanční nároky	1.480.000 ,- Kč
Kryto rozpočtem	NE, součástí usnesení je ZRR č. 48
Rozpočtová skladba	§ 3636, pol. 6130

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

1. kupní smlouvu č. 439/2026 mezi městem Černošice a panem [redacted]. P[redacted] B[redacted], nar.: [redacted]63 a paní [redacted]. D[redacted] B[redacted], nar.: [redacted]68, oba trvale bytem: [redacted], PSČ: [redacted], kterou město odkoupí pozemky parc. č. 2819/20 o výměře 20 m^2 a parc. č. 2819/25 o výměře 48 m^2 oba v k. ú. Černošice za kupní cenu ve výši 640.000,-Kč dle přílohy tohoto usnesení
2. kupní smlouvu č. 440/2026 mezi městem Černošice a panem K[redacted] B[redacted], nar.: [redacted]51, bytem: [redacted], PSČ: [redacted], kterou město odkoupí pozemek parc. č. 2819/23 k. ú. Černošice o výměře 168 m^2 za kupní cenu ve výši 840.000,- Kč dle přílohy tohoto usnesení

II. ukládá

Odboru investic a správy majetku realizovat uzavření kupních smluv č. 439/2026 a č. 440/2026 dle bodu I. tohoto usnesení

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 12. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

Přílohy k usnesení

- KS_ulička Slovenská - Školní_439-2026_BEZ.pdf
- KS_ulička Slovenská - Školní_440-2026_BEZ.pdf

B. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

Změnu rozpisu rozpočtu č. 48 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

Finančnímu odboru zapracovat změnu rozpisu rozpočtu č. 48 do aktuálního rozpočtu r. 2026 a zveřejnit v souladu se zákonem

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 2. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy **439/2026**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Smluvní strany:

[redacted]
a
[redacted]

oba trvale bytem: [redacted]
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Město Černošice
zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: **27-388063349/0800**

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(**Prodávající a Kupující** společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávajících

Prodávající prohlašují, že jsou vlastníky pozemku ve společném jmění **parc. č. 2819/20** o výměře 80 m^2 a **parc. č. 2819/25** o výměře 48 m^2 oba v obci a k. ú. Černošice, společně zapsány u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na listu vlastnictví [redacted](dále také jen „**Pozemky**“)

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodávají a Kupující kupuje pozemky blíže specifikované v článku I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující přijímá pozemky blíže specifikované v článku I. této smlouvy do svého vlastnictví.
2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **640.000,- Kč** (slovy.: šest set čtyřicet tisíc korun českých), která byla stanovena ve výši 5.000,- Kč/m2.

3. Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy kupující zaplatí na účet prodávajících uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
4. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny či její jednotlivé částky je Kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to na účet Prodávajících uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek III.
Prohlášení prodávajících a kupujícího

1. Prodávající prohlašují, že Pozemky nejsou dotčeny žádnou právní vadou, zejména nejsou zatíženy žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu.
2. Prodávající prohlašují, že Pozemky nemají žádnou faktickou vadu, Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Pozemků a že je v tomto stavu kupuje.
3. Smluvní strany se dohodly, že Pozemky se pokládají za předané dnem účinnosti této smlouvy.
4. Kupující se stane vlastníkem převáděných Pozemků vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k pozemkům ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k pozemkům (a to i částečného) podle této kupní smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujícího na základě této kupní smlouvy se nepovoluje, uzavřou smluvní strany novou kupní smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě smluvní strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení katastrálního úřadu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Kupující, k čemuž ho Prodávající zmocňují, a to nejpozději do 14 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Kupující.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech - jeden stejnopis je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a Kupující a Prodávající obdrží každý po jednom stejnopise.

2. Prodávající berou na vědomí, že Kupující pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet.
3. Prodávající výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Kupujícího.
4. Platnost a účinnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
6. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Černošice na jeho 6 zasedání konaném dne 24. 09. 2026 (usnesení č.**UZ- -6/26**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto jeho právního jednání.

Prodávající:

V Černošicích dne……

……
[redacted]

.....
[redacted]

Kupující:

V Černošicích dne ……..

……
město Černošice
Mgr. Filip Kořínek

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy **440/2026**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Smluvní strany:

[redacted]
bytem: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Město Černošice, IČO: 00241121
zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: **27-388063349/0800**

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(**Prodávající a Kupující** společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem **pozemku parc. č. 2819/23** o výměře 168 m^2 **v obci a k. ú. Černošice**, zapsaného na **LV** [redacted] Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ (dále také jen „**Pozemek**“).

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupuje Pozemek blíže specifikovaný v článku I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující přijímá Pozemek blíže specifikovaný v článku I. této smlouvy do svého výlučného vlastnictví.
2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **840.000,- Kč** (slovy: osm set čtyřicet tisíc korun českých), tj. 5.000,- Kč/m^2 (dále jen „**kupní cena**“).
3. Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy zaplatí Kupující na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí platnosti této smlouvy.

4. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny či její jednotlivé částky je Kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že Kupující neuhradí Prodávajícímu celou kupní cenu ani do 15 dnů po marném uplynutí lhůty splatnosti uvedené v odst. 3 tohoto článku, má Prodávající právo od této smlouvy jednostranně odstoupit. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné dnem jeho doručení Kupujícímu.

Článek III.
Prohlášení Prodávajícího a Kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není dotčen žádnou právní vadou, zejména není zatížen žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemek nemá žádnou faktickou vadu, Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Pozemku a že je v tomto stavu kupuje. Smluvní strany se dohodly, že Pozemek se pokládá za předaný dnem účinnosti této smlouvy.
3. Kupující se stane vlastníkem převáděného Pozemku vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Kupujícímu je plně znám probíhající proces pořizování Změny č. 8Územního plánu Černošice, která se dotýká převáděného Pozemku. Smluvní strany se výslovně dohodly, že případné schválení této změny a s ní spojené vymezení Pozemku jako plochy pro prostupnost území (PU) se nepovažuje za právní ani faktickou vadu převáděné nemovitosti ve smyslu tohoto článku a nezakládá právo Kupujícího od této smlouvy odstoupit, odmítnout její plnění či požadovat slevu z kupní ceny.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k pozemku ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemku (a to i částečného) podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujícího na základě této smlouvy se nepovoluje, uzavřou smluvní strany novou smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení katastrálního úřadu.
3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Kupující, k čemuž ho Prodávající zmocňuje, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Kupující.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech - jeden stejnopis je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a Kupující a Prodávající obdrží každý po jednom stejnopise.
2. Prodávající bere na vědomí, že Kupující pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet.
3. Prodávající výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Kupujícího, avšak za podmínky, že před zveřejněním budou Kupujícím znečitelněny (anonymizovány) osobní údaje Prodávajícího, a to konkrétně jeho rodné číslo, adresa trvalého bydliště a číslo bankovního účtu.
4. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi Stranami této smlouvy.
6. Platnost a účinnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Stran.
7. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Města Černošice na jeho 6. zasedání konaném dne 24. 09. 2026 (usnesení č. **UZ- -6/26**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto jeho právního jednání.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy

Prodávající:

V Černošicích dne

……

[redacted]

Kupující:

V Černošicích dne

……

město Černošice
Mgr. Filip Kořínek, starosta

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 10 - Kupní smlouva č. 438/2026, ul. Táborská

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Ing. Petr Wolf
Zpracoval: Veronika Roubíčková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

V souvislosti s přípravou rekonstrukce Táborské ulice došlo současně k dohodě s vlastníkem pozemku parc. č. 2014/12 v k. ú. Černošice o odkupu části tohoto pozemku pro účely rozšíření stávajícího uličního prostoru tak, aby po obou stranách komunikace mohl vzniknout zelený pás a chodník.

Geometrickým plánem č. 5937-67/2026, vyhotoveným Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník, s.r.o., byla oddělena část o výměře 25 m², nově označená jako parc. č. 2014/36, k. ú. Černošice, která bude předmětem převodu.

Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 12 500 Kč/m², tj. celkem 312 500 Kč.

Dopad na rozpočet

Finanční nároky	312.500 ,- Kč
Kryto rozpočtem	NE, součástí usnesení je ZRR č. 49
Rozpočtová skladba	§ 3636, pol. 6130

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

kupní smlouvu č. CES 438/2026 mezi městem Černošice a panem [redacted]. V[redacted] B[redacted], nar.: [redacted]61, bytem: [redacted], kterou město odkoupí nově vzniklý pozemek oddělený na základě geometrického plánu č. 5937-67/2026 označený parc. č. 2014/36 o výměře 25 m² za kupní cenu ve výši 312.500,-Kč dle přílohy tohoto usnesení

II. ukládá

Odboru investic a správy majetku realizovat uzavření kupní smlouvy č. CES 438/2026 dle bodu I

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 15. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

Přílohy k usnesení

- KS_Táborská_BEZ.pdf
- KS_Táborská_GP_BEZ.pdf

B. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

Změnu rozpisu rozpočtu č. 49 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

Finančnímu odboru zapracovat Změnu rozpisu rozpočtu č. 49 do aktuálního rozpočtu r. 2026 a zveřejnit v souladu se zákonem

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 2. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Martina Šnoblová

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

ČERNOŠICE

Evidenční číslo smlouvy **438/2026**

Kupní smlouva

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Smluvní strany:

[redacted]
trvale bytem: [redacted]
číslo účtu: 2[redacted]0

na straně jedné (dále jen „**Prodávající**“)

a

Město Černošice, IČO: 00241121
zastoupeno: Mgr. Filipem Kořínkem, starostou
se sídlem Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: **27-388063349/0800**

na straně druhé (dále jen „**Kupující**“)

(**Prodávající a Kupující** společně dále jen „**Strany**“ a/nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu
(dále také jako „**smlouva**“).

Článek I.
Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem **pozemku parc. č. 2014/36** o výměře 25 m^2 **k. ú. Černošice** (dále také jen „**Pozemek**“)**,** který byl oddělen od pozemku parc. č. 2014/12 k. ú. Černošice na základě geometrického plánu č. 5937-67/2026 vyhotoveného Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník, s.r.o., sídlem Praha 10 – Hostivař, Plukovníka Mráze 1425/1 a schváleném dne 28.07.2026 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ pod číslem PGP-1787/2026-210 (dále jen „**Geometrický plán**“), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.

Článek II.
Předmět převodu, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává a Kupující kupuje Pozemek blíže specifikovaný v článku I. této smlouvy za kupní cenu uvedenou čl. II. odst. 2 této smlouvy. Kupující

přijímá Pozemek blíže specifikovaný v článku I. této smlouvy do svého výlučného vlastnictví.

2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně ve výši **312.500,- Kč** (slovy.: tři sta dvanáct tisíc pět set korun českých), tj. 12.500,- Kč/m^2 (dále jen „**kupní cena**“)..
3. Kupní cenu dle čl. II. odst. 2 této smlouvy zaplatí Kupující na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 14 dnů ode dne nabytí platnosti této smlouvy.
4. V případě prodlení se zaplacením kupní ceny či její jednotlivé částky je Kupující povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek III.
Prohlášení Prodávajícího a Kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není dotčen žádnou právní vadou, zejména není zatížen žádným zástavním právem ve prospěch třetí osoby, jiným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, ani právem nájmu.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemek nemá žádnou faktickou vadu, Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Pozemku a že je v tomto stavu kupuje. Smluvní strany se dohodly, že Pozemek se pokládá za předaný dnem účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že Pozemek se vykupuje za účelem realizace projektu rekonstrukce místní komunikace Táborská.
4. Kupující se zavazuje na své náklady zrealizovat nové oplocení, případně přemístit stávající oplocení, a to v části pozemku dotčené převodem vlastnického práva dle této smlouvy, tak, aby oplocení odpovídalo nové hranici pozemku vyznačené v geometrickém plánu č. 5937-67/2026, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
5. Kupující se stane vlastníkem převáděného Pozemku vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Článek IV.
Vklad vlastnického práva

1. Smluvní strany se pro případ, že by nedošlo k zápisu vlastnického práva k pozemku ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy zavazují, že do 60 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemku (a to i částečného) podle této smlouvy, nebo jiného sdělení, ze kterého vyplývá, že zápis vlastnického práva Kupujícího na základě této smlouvy se nepovoluje, uzavřou smluvní strany novou smlouvu stejného obsahu a za stejných výchozích podmínek, jež splní zákonné podmínky pro provedení zápisu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. V případě, že katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí z důvodu nutnosti doplnění anebo upřesnění údajů, zavazují se obě strany, že ve vzájemné součinnosti podklady pro katastrální úřad doplní, příp. opraví, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení katastrálního úřadu.

3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy podepíše a podá za všechny účastníky této smlouvy Kupující, k čemuž ho Prodávající zmocňuje, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k zaplacení celé kupní ceny. Náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva uhradí Kupující.

Článek V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech - jeden stejnopis je určen pro zahájení správního řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a Kupující a Prodávající obdrží každý po jednom stejnopise.
2. Prodávající bere na vědomí, že Kupující pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet.
3. Prodávající výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách Kupujícího.
4. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi Stranami této smlouvy.
6. Platnost a účinnost této smlouvy nastane dnem jejího podpisu poslední ze Stran.
7. Město Černošice ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem Města Černošice na jeho 6. zasedání konaném dne 24. 09. 2026 (usnesení č. **UZ- - /26**) tak, jak to vyžaduje § 85 písm. a) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto jeho právního jednání.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy

Prodávající:

V Černošicích dne

……

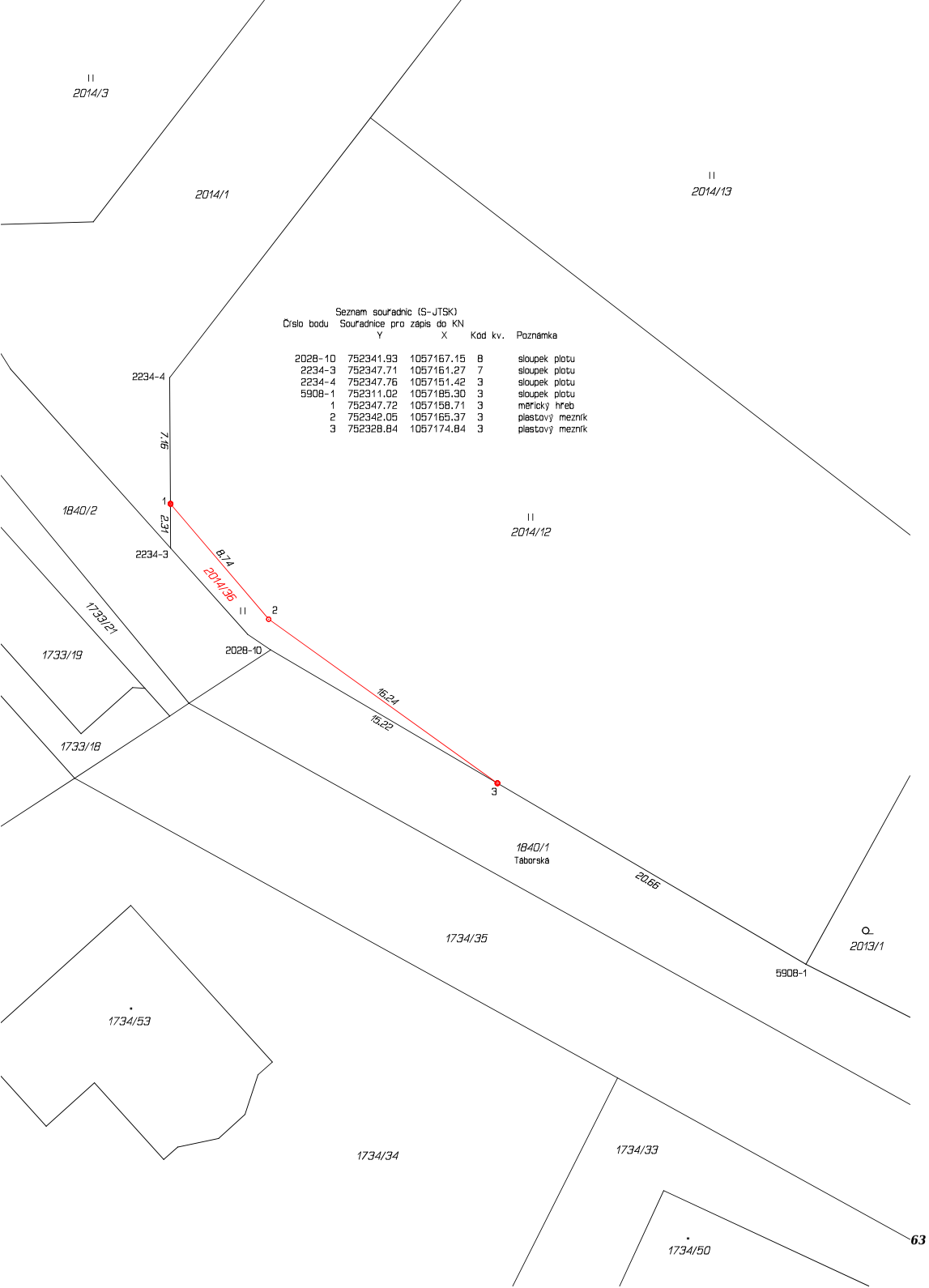
[redacted]

Kupující:

V Černošicích dne

……

město Černošice
Mgr. Filip Kořínek, starosta



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
2028-10	752341.93	1057167.15	8	sloupek plotu
2234-3	752347.71	1057161.27	7	sloupek plotu
2234-4	752347.76	1057151.42	3	sloupek plotu
5908-1	752311.02	1057185.30	3	sloupek plotu
1	752347.72	1057158.71	3	měřický hřeb
2	752342.05	1057165.37	3	plastový mezník
3	752328.84	1057174.84	3	plastový mezník

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
2014/12		12 30	travní p.		2014/12		12 05	travní p.		0	2014/12		1[redacted]		12 05	
					2014/36		25	travní p.		0	2014/12		10[redacted]		25	
		12 30					12 30									

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Martin Nedoma

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2294

Dne: 21.7.2026 Číslo: 190/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel:	Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o. Plukovníka Mráze 1425/1 102 00 Praha 10 - Hostivař
Číslo plánu:	5937-67/2026
Okres:	Praha-západ
Obec:	Černošice
Kat. území:	Černošice
Mapový list:	Beroun 0-8/31
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	viz seznam souřadnic

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Barbora Šťastná
KÚ pro Středočeský kraj
KP Praha-západ
PGP-1787/2026-210
2026.07.28 13:39:09 +02'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

ČERNOŠICE

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 11 - Bezúplatný převod pozemků parc. č. 4908 a parc. č. 4894/9 oba v obci v k. ú. Černošice, ul. Nádražní

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Ing. Petr Wolf
Zpracoval: Veronika Roubíčková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

Město Černošice požádalo dne 25. 3. 2026 Správu železnic, s.o., o převod pozemků parc. č. 4908 a parc. č. 4894/9, oba v k. ú. Černošice, do vlastnictví města.

Na předmětných pozemcích se nachází pozemní komunikace (ul. Nádržní) evidovaná v pasportu komunikací jako účelová komunikace a vodovod a kanalizace ve vlastnictví města.

Správa železnic dopisem č. j. S5673/2026-SŽ-SŽF-RČ-4 ze dne 10. 9. 2026 sdělila, že převod uvedených pozemků je možný za splnění stanovených podmínek a vzhledem k tomu, že pozemky jsou ve vlastnictví České republiky, bude převod projednávám v rámci jejího schvalovacího procesu.

Pro pokračování v projednávání převodu požaduje Správa železnic mimo jiné doložení souhlasu města se základními „technickými podmínkami“ převodu, které budou doloženy

zápisem ze zasedání zastupitelstva města. Tiskopis je přílohou usnesení.

Mezi základní technické podmínky převodu patří zejména povinnost města, v případě zjištění kabelového vedení na předmětných pozemcích, zajistit na své náklady vyhotovení geometrického plánu pro přesnou specifikaci majetku a vymezení rozsahu věcného břemene. Dále se město zaváže respektovat skutečnost, že pozemky leží v ochranném pásmu dráhy, a dodržovat povinnosti vyplývající z právních předpisů vztahujících se k dráze, bezpečnosti na železnici, požární bezpečnosti a ochraně životního prostředí.

V souvislosti s převodem budou rovněž zřízena, případně převzata, věcná práva související zejména s existencí inženýrských sítí a zařízení Správy železnic. Jedná se zejména o služebnost inženýrské sítě včetně práva vstupu a přístupu za účelem údržby a oprav a dále o služebnost spočívající v povinnosti vlastníka pozemků strpět důsledky provozu dráhy. Součástí podmínek je rovněž věcněprávní vzdání se nároků na náhradu újmy vzniklé v souvislosti s trváním a provozem dráhy.

Správa železnic dále upozornila na existenci dalších práv a závazků vztahujících se k předmětným pozemkům, zejména na evidované smlouvy o budoucích smlouvách o zřízení věcných břemen. Při změně vlastníka přejdou práva a povinnosti z těchto smluv na nového vlastníka.

Správa železnic současně upozornila na některé nevyjasněné majetkoprávní vztahy k částem předmětných pozemků. Konkrétně se jedná o část pozemku parc. č. 4908 o výměře 0,2 m² a část pozemku parc. č. 4894/9 o výměře 19 m², které jsou předmětem uplatňovaných nároků třetí osoby z titulu mimořádného vydržení. Správa železnic proto stanovila, že k převodu pozemků může dojít až po vyřešení těchto sporných či nevyjasněných nároků třetích osob.

Město rovněž převezme případné ekologické závazky spojené s předmětnými pozemky a povinnosti související s jejich odstraněním. Správa železnic dále uvedla, že náklady spojené s převodem,

zejména náklady na zřízení věcných břemen, znalecký posudek, geometrický plán či další úkony související s převodem, mohou být městu přeúčtovány.

Zastupitelstvu města je proto předkládán návrh na vyslovení souhlasu se základními technickými podmínkami bezúplatného převodu pozemků parc. č. 4908 a parc. č. 4894/9 v k. ú. Černošice, jak byly stanoveny Správou železnic v dopise č. j. S5673/2026-SŽ-SŽF-RČ-4 ze dne 10. 9. 2026.

Vyslovením souhlasu s technickými podmínkami město umožní Správě železnic pokračovat v přípravě dokumentace a projednávání bezúplatného převodu v rámci jejího schvalovacího procesu. Souhlas zastupitelstva s technickými podmínkami sám o sobě nepředstavuje schválení vlastního nabytí pozemků; k realizaci převodu bude nutné splnit další podmínky stanovené Správou železnic a následně uzavřít příslušnou převodní smlouvu.

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. souhlasí

se základními technickými podmínkami převodu uvedenými v části A dopisu Správy železnic, s. o., č. j. S5673/2026-SŽ-OŘ-RČ-4 ze dne 10. 9. 2026 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

II. schvaluje

bezúplatné nabytí pozemků parc. č. 4908 a parc. č. 4894/9 oba v obci a k. ú. Černošice v Nádražní ulici z vlastnictví Správy železnic, státní organizace do vlastnictví města Černošice

III. ukládá

Odboru investic a správě majetku

zajistit odeslání požadovaných dokumentů Správě železnic, s.o. za účelem pokračování v procesu schvalování bezúplatného převodu předmětných pozemků

Navrhovatel: Ing. Petr Wolf **Termín:** 31. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Veronika Roubíčková

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 12 - Bezúplatný převod pozemků k akci "Nový chodník podél ul. Karlštejnská-Solopisky" - 1. část

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.:
Schválil: Jiří Jiránek

Předkládá: Mgr. Filip Kořínek
Zpracoval: Petra Hlavičková
Odbor: Odbor investic a správy majetku

Hlavní/Důvodová zpráva:

Město Černošice plánuje realizaci investiční akce pod názvem „Nový chodník podél ulice Karlštejnská-Solopisky“ - 1. část, jejímž hlavním cílem je především zvýšení bezpečnosti pro pěší a dále zlepšení dopravní infrastruktury v dané lokalitě města.

Plánovaná stavba zasahuje do pozemků parc.č. 6172/3, 6172/8, 6172/14, 6172/15 a 6172/31, všechny v obci a k.ú. Černošice, které jsou ve vlastnictví Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, p.o. (dále jen „KSÚS“).

Pro snazší proces stavebního řízení a následnou kolaudaci KSÚS nabídla majetkoprávní situaci vyřešit bezúplatným převodem výše uvedených pozemků do vlastnictví města.

Před uzavřením Smlouvy o bezúplatném převodu pozemků parc.č. 6172/3, 6172/8, 6172/14, 6172/15 a 6172/31 v k.ú. Černošice do vlastnictví města Černošice je nutné dodat KSÚS souhlas Zastupitelstva s bezúplatným nabytím těchto pozemků dle přiloženého soupisu podkladů.

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. schvaluje

bezúplatný převod pozemků parc.č. 6172/3, 6172/8, 6172/14, 6172/15 a 6172/31, v k.ú. Černošice, z vlastnictví Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, p.o. se sídlem Zborovská 11, Praha 5 do vlastnictví města Černošice

II. ukládá

Odboru investic a správy majetku zabezpečit realizaci smlouvy o bezúplatném převodu pozemků dle bodu I. tohoto usnesení

Navrhovatel: Mgr. Filip Kořínek **Termín:** 8. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Petra Hlavičková

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 13 - Vydání Regulačního plánu Radotínská, Černošice

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.: S-MUCE 220024/2024/OUP/Zv
Schválil:

Předkládá: Ing. Tomáš Hlaváček
Zpracoval: Klára Zvěrevová
Odbor: Odbor územního plánování

Hlavní/Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Černošice rozhodlo o pořízení regulačního plánu na svém zasedání dne 29. 5. 2024. Návrh regulačního plánu Radotínská, Černošice (dále také jen „Návrh RP“) zpracovala Doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., na základě Zadání RP Radotínská schváleného zastupitelstvem města dne 30. 1. 2025.

Pracovní návrh regulačního plánu projednal výbor pro ÚP dne 27. 5. 2026 a doporučil částečné úpravy, požadavky byly zapracovány.

Návrh RP byl projednán postupem podle stavebního zákona s dotčenými orgány, s veřejností a s oprávněnými investory. K návrhu RP uplatnil připomínku pouze s.p. Povodí Vltavy (připomínka byla částečně zohledněna), vlastníci pozemků připomínky neuplatnili, dotčené orgány s návrhem regulačního plánu souhlasily.

Návrh regulačního plánu zejména stanovuje podmínky pro usměrnění zástavby podél ulice Radotínská směrem k ulici tak, aby budovy s aktivním parterem utvořily prostor ulice, oživily a zvýšily celkovou atraktivitu a reprezentativnost ulice. Návrh RP nemění podmínky využití pozemků oproti územnímu plánu, stanovuje organizaci staveb a veřejných prostranství v řešeném území.

Rada města dne 11. 9. 2024 vydala usnesením č. R-10858/2024 v řešeném území Územní opatření o stavební uzávěře, nabytím účinnosti regulačního plánu bude platnost stavební uzávěry ukončena.

Přílohy bodu

- RP_Radotinska_Hlavni_vykres_.pdf
- RP_Radotinska_Koordinacni_vykres.pdf
- RP_Radotinska_Vykres_sirsich_vztahu.pdf
- RP_Radotinska_Vykres_predpokladanych_zaboru_ZPF.pdf
- RP_Radotinska_Text.pdf
- RP_Radotinska_Text_oduvodneni.pdf

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. bere na vědomí

vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných k návrhu Regulačního

plánu Radotínská, Černošice, jak je uvedeno v textové části Odůvodnění návrhu regulačního plánu

II. ověřuje

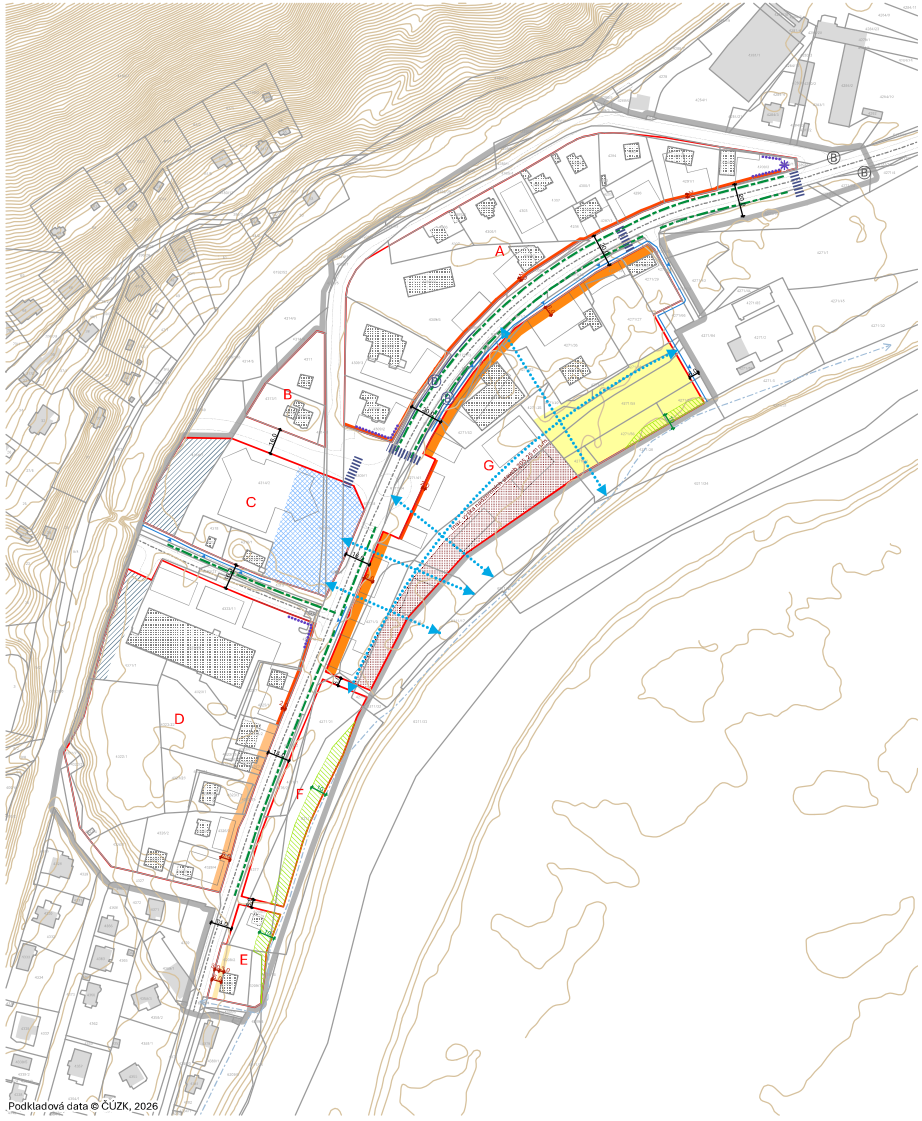
že Regulační plán Radotínská, Černošice není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s nadřazenou územně plánovací dokumentací

III. vydává

podle ustanovení § 104 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Regulační plán Radotínská, Černošice formou opatření obecné povahy č. 2/2026, které je přílohou tohoto usnesení.

Navrhovatel: Ing. Tomáš Hlaváček **Termín:** 15. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Klára Zvěrevová

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026



JEVY INFORMATIVNÍ

- hranice řešeného území
- hranice parcel
- číslo parcely
- výškopis (vrstevnice 1 m)
- budovy mimo řešené území dle katastru nemovitostí
- budovy v řešeném území dle katastru nemovitostí
- schéma půdorysného uspořádání regulace nadzemních staveb
- schéma dopravních komunikací
- cyklostezka podél Berounky – osa komunikace
- Ⓑ stávající pozice autobusové zastávky

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

- NÁVRH hranice bloku / uliční čára
- A označení bloku
- 20.0 minimální šířka pozemku veřejného prostranství v metrech
- občanské vybavení sport
- část pozemku určená pro automobilovou dopravu (parkoviště, účelové komunikace, manipulační plochy, atp.)
- část pozemku s povinností umístění veřejně přístupného předprostoru (piazzetty) školy
- Ⓑ rozmezí polohy autobusové zastávky
- stromořadí
- veřejný pěší průchod šířky min. 5,0 m
- přechod pro chodce

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- stavební čára závazná 1: 0,0 – 2,0 m od uliční čáry
- stavební čára závazná 2a: 0,0 – 6,0 m od uliční čáry
- stavební čára závazná 2b: 0,0 – 6,0 m od uliční čáry
- stavební čára závazná 3: 3,0 – 6,0 m od uliční čáry
- 4.0 vzdálenosti a rozměry stavebních čar
- část bloku se zákazem umísťování nadzemních staveb
- 10.0 vzdálenost části bloku se zákazem umísťování nadzemních staveb od osy cyklostezky podél Berounky
- část bloku s omezením výšky nadzemních staveb max. 205,25 m n.m.
- exponované nároží
- povinnost průčelí budovy

PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

- rozmezí pro umístění vjezdu pro automobily na pozemek

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo města Černošice

otisk úředního razítka | podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. arch. Klára Zvěrevová, vedoucí odboru územního plánování, Odbor územního plánování, Městský úřad Černošice

datum nabytí účinnosti regulačního plánu

0 50 100 m

REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

název výkresu: **HLAVNÍ VÝKRES** | číslo výkresu: **I.1**

zadavatel

Město Černošice, Karštejnská 259, 252 28 Černošice

pořizovatel

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

zpracovatel

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

otisk autorizačního razítka | zodpovědný projektant

KOMORA AUTORIZOVANÝCH ARCHITEKTŮ A INŽENÝRŮ V OBORU ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. ČKA 04 019 ČESKÁ REPUBLIKA

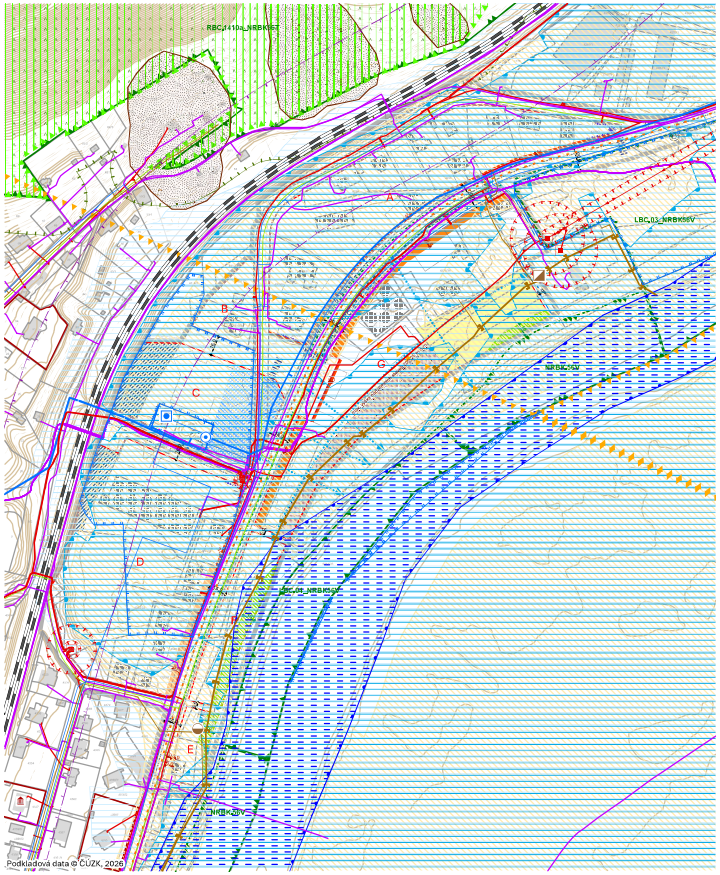
Digitálně podepsal doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Datum: 2026.08.18 23:40:21 +02'00'

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
autorizovaná architektka ČKA č. 04 019

zpracovatelský tým

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová, Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D., Ing. Václav Hofman

datum: srpen 2026 | měřítko: 1 : 2 000



Podkladová data © ČÚZK, 2026

JEVY INFORMATIVNÍ

- hranice řešeného území
- hranice parcel
- číslo parcely
- výškopis (vrstevnice 1 m)
- budovy mimo řešené území dle katastru nemovitostí
- budovy v řešeném území dle katastru nemovitostí
- schéma půdorysného uspořádání regulace nadzemních staveb
- schéma dopravních komunikací
- cyklostezka podél Berounky – osa komunikace
- stávající pozice autobusové zastávky

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- CHKO Český kras
- CHKO Český kras - II. zóna
- nadregionální biokoridor funkční
- regionální biocentrum funkční
- lokální biocentrum funkční

OCHRANA LESA A PŮD

- pozemek určený k plnění funkcí lesa
- vzdálenost 30 m od okraje lesa
- půdy I. a II. třídy ochrany ZPF

OCHRANA POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

- vodní zdroj
- ochranné pásmo vodního zdroje - I. stupeň
- ochranné pásmo vodního zdroje - II. stupeň

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- aktivní zóna záplavového území
- území zvláštní povodně pod vodním dílem
- záplavové území Q100

GEOLOGICKÁ RIZIKA A ZÁTĚŽE V ÚZEMÍ

- sesuvné území

OCHRANA PAMÁTEK

- nemovitá kulturní památka

OCHRANA ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ

- území s archeologickými nálezy II. kategorie

OCHRANA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- silnice II. třídy
- dráha celostátní - osa dráhy
- ochranné pásmo dráhy

OCHRANA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- distribuční trafostanice
- nadzemní elektrické vedení VN 22 kV
- podzemní elektrické vedení VN 22 kV
- podzemní elektrické vedení NN
- ochranné pásmo elektrických vedení a zařízení
- středotlaký plynovod
- úpravna vody
- vodovod řad páteřní (DN 250)
- vodovodní řad ostatní
- čerpací stanice kanalizace
- čistírna odpadních vod
- kanalizace splašková páteřní (DN 400+)
- kanalizace splašková ostatní
- kabelové komunikační vedení

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

celé řešené území se nachází:
- v ochranném pásmu veřejného mezinárodního letiště Praha-Ruzyně,
- v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor B

celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb

DALŠÍ JEVY

- kulturně či historicky cenná stavba, místo

celé řešené území leží:
- v Národním geoparku Barrandien,
- ve zranitelné oblasti

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

- hranice bloku / uliční čára
- označení bloku
- minimální šířka pozemku veřejného prostranství v metrech
- občanské vybavení sport
- část pozemku určená pro automobilovou dopravu (parkoviště, účelové komunikace, manipulační plochy, atp.)
- část pozemku s povinností umístění veřejně přístupného předprostoru (piazzetty) školy
- rozmezí polohy autobusové zastávky
- stromořadí
- veřejný pěší průchod šířky min. 5,0 m
- přechod pro chodce

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

- stavební čára závazná 1: 0,0 – 2,0 m od uliční čáry
- stavební čára závazná 2a: 0,0 – 6,0 m od uliční čáry
- stavební čára závazná 2b: 0,0 – 6,0 m od uliční čáry
- stavební čára závazná 3: 3,0 – 6,0 m od uliční čáry
- vzdálenosti a rozměry stavebních čar
- část bloku se zákazem umísťování nadzemních staveb
- vzdálenost části bloku se zákazem umísťování nadzemních staveb od osy cyklostezky podél Berounky
- část bloku s omezením výšky nadzemních staveb max. 205,25 m n.m.
- exponované nároží
- povinnost průčelí budovy

PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

- rozmezí pro umístění vjezdu pro automobily na pozemek

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo města Černošice

otisk úředního razítka | podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. arch. Klára Zvěrevová, vedoucí odboru územního plánování, Odbor územního plánování, Městský úřad Černošice

datum nabytí účinnosti regulačního plánu

0 50 100 m

REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

název výkresu: **KOORDINAČNÍ VÝKRES**

číslo výkresu: **II.1**

zadavatel:
Město Černošice, Karláštejnská 259, 252 28 Černošice

pořizovatel:
Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování, Karláštejnská 259, 252 28 Černošice

zpracovatel:
doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

otisk autorizačního razítka | podpis osoby/ů projektantů

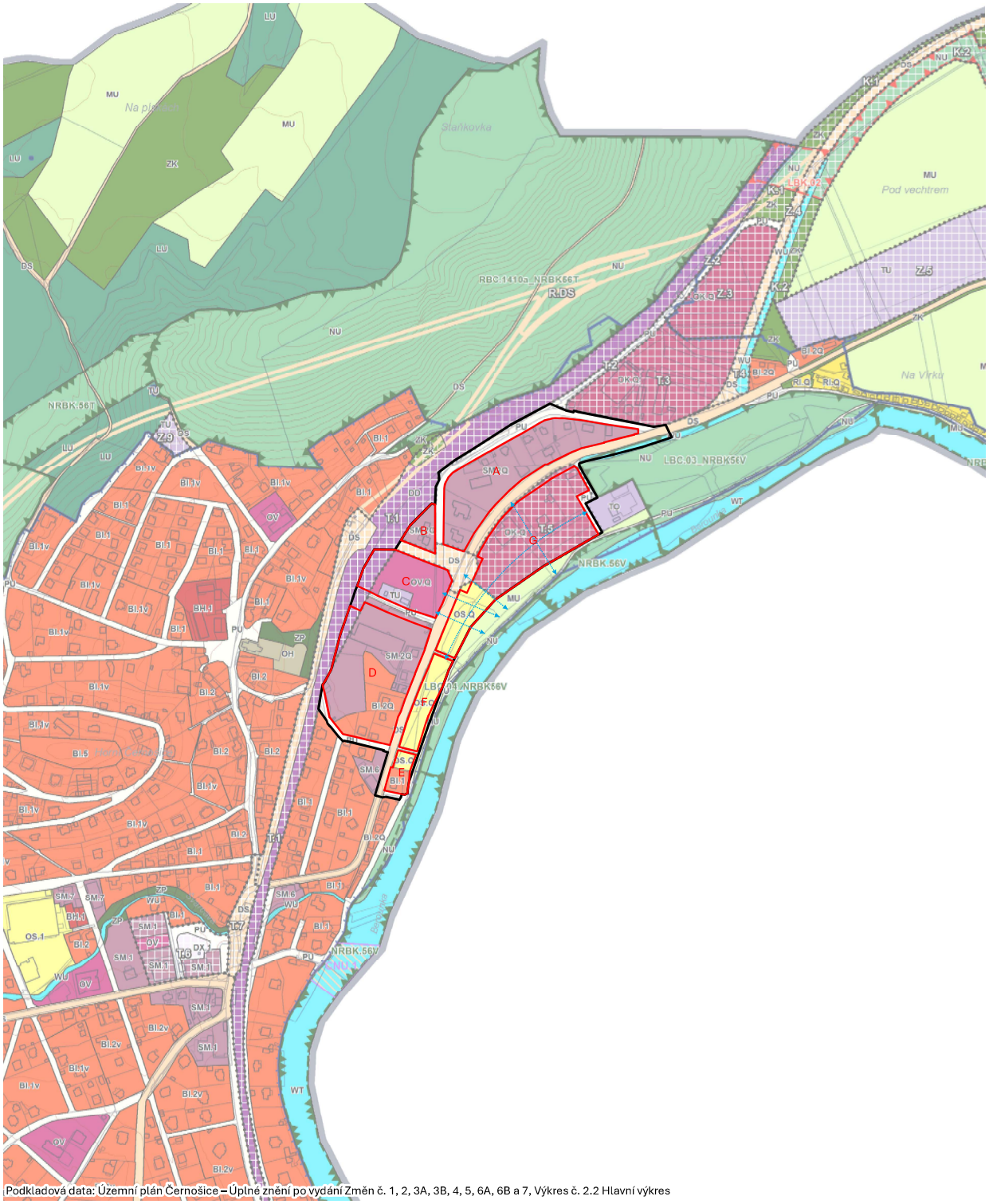
Digitálně podepsal doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Datum: 2026.08.18 23:40:46 +02'00'

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
autorizovaná architektka ČKA č. 04 019

zpracovatelský tým:
doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová, Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D., Ing. Václav Hofman

datum: srpen 2026

měřítko: 1 : 2 000



Podkladová data: Územní plán Černošice – Úplné znění po vydání Změn č. 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6A, 6B a 7, Výkres č. 2.2 Hlavní výkres

JEVY INFORMATIVNÍ

hranice řešeného území

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

NÁVRH

hranice bloku / uliční čára

A označení bloku

veřejný pěší průchod šířky min. 5,0 m

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo města Černošice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. arch. Klára Zvěrevová, vedoucí odboru územního plánování, Odbor územního plánování, Městský úřad Černošice

datum nabytí účinnosti regulačního plánu

0 250 500 m

REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

název výkresu

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

číslo výkresu

II.2

zadavatel

Město Černošice, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

pořizovatel

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

zpracovatel

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

otisk autorizačního razítka

zodpovědný projektant

Digitálně podepsal doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Datum: 2026.08.18 23:39:28 +02'00'

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
autorizovaná architektka ČKA č. 04 019

zpracovatelský tým

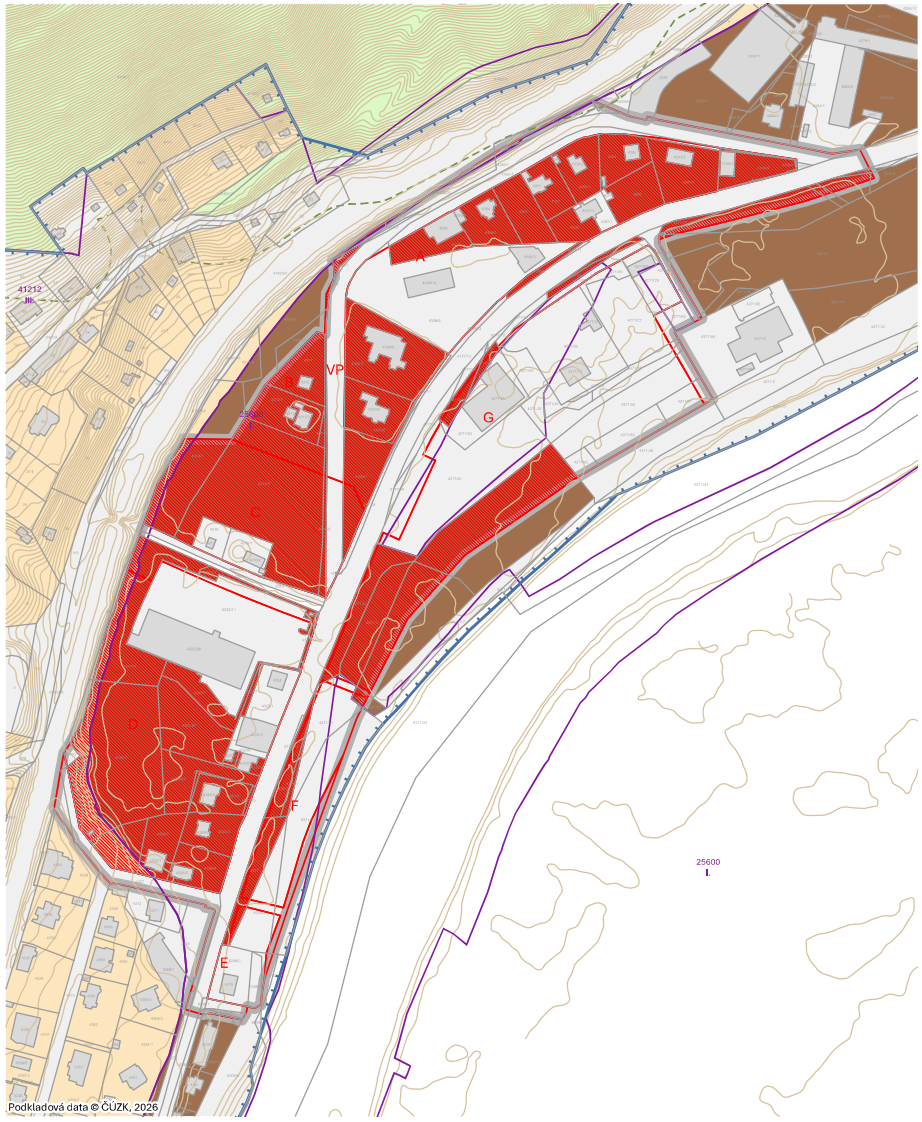
doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová, Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D., Ing. Václav Hofman

datum

srpen 2026

měřítko

1 : 5 000



JEVY INFORMATIVNÍ

- hranice řešeného území
- hranice parcel
- 1127/4 číslo parcely
- výškopis (vrstevnice 1 m)

JEVY ZÁVAZNÉ / SCHVALOVANÉ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

- hranice zastavěného území dle platného ÚP Černošice (ke dni 25. 3. 2025)

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- ZPF **I.** třídy ochrany
- ZPF **III.** třídy ochrany
- hranice BPEJ
- 4.26.11 kód BPEJ
- III. třída ochrany ZPF

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vzdálenost 30 m od okraje lesa

OSTATNÍ DRUHY POZEMKŮ

- zastavěná plocha a nádvoří
- ostatní plocha

ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

- A blok se záborem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF
- VP pozemek veřejného prostranství se záborem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF
- části bloků, resp. pozemku veřejného prostranství představující trvalý zábor ZPF

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení správního orgánu, který regulační plán vydal

Zastupitelstvo města Černošice

otisk úředního razítka | podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. arch. Klára Zvěrevová, vedoucí odboru územního plánování, Odbor územního plánování, Městský úřad Černošice

datum nabytí účinnosti regulačního plánu

0 50 100 m

REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

název výkresu: **VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU**

číslo výkresu: **II.3**

zadavatel

Město Černošice, Karštejnská 259, 252 28 Černošice

pořizovatel

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

zpracovatel

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

otisk autorizačního razítka | zodpovědný projektant

Digitálně podepsal doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Datum: 2026.08.18 23:39:57 +02'00'

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
autorizovaná architektka ČKA č. 04 019

zpracovatelský tým

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Ing. arch. Kateřina Kurešová, Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D., Ing. Václav Hofman

datum: srpen 2026

měřítko: 1 : 2 000

Opatření obecné povahy č.....

REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

Zastupitelstvo města Černošice příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 104 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. ..... ze dne .....

vydává

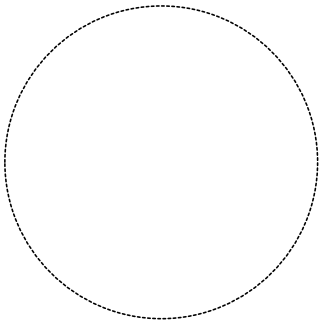
Regulační plán Radotínská, Černošice.

Veronika Šindlerová + plánovači

Srpen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který regulační plán vydal
Zastupitelstvo města Černošice
datum nabytí účinnosti regulačního plánu
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele
Ing. Klára Zvěrevová, vedoucí Odboru územního plánování, Městský úřad Černošice
otisk úředního razítka — podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL:

Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, IDDS: u46bwy4

Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček, zastupitel města Černošice

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, IDDS: u46bwy4

ZPRACOVATEL:

Veronika Šindlerová + plánovači

Zodpovědná projektantka:

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



Digitálně podepsal doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Datum: 2026.08.18 23:38:14 +02'00'

Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.,
autorizovaná architektka pro obor územní plánování
(urbanismus, regulace, dopravní infrastruktura, koordinace)

Ing. arch. Kateřina Kurešová (urbanismus)

Ing. Václav Hofman (grafická část v GIS)

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

OBSAH

Textová část

A	Vymezení řešeného území	7
B	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
C	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
D	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	15
E	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
F	Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	17

Grafická část

I.1	Hlavní výkres	1:1 000

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

(A01) **Hranice řešeného území** se vyznačuje ve všech výkresech grafické části Regulačního plánu Radotínská, Černošice.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B.1 Podmínky pro vymezení pozemků

(B01) Vymezují se **bloky A, B, C, D, E, F a G určené k zastavění budovami** a mimo bloky se vymezují **pozemky veřejného prostranství**. Bloky jsou po svém obvodu ohraničené **uliční čárou**, která vždy tvoří hranici mezi pozemky určenými k zastavění budovami a pozemkem veřejného prostranství.

(B02) Odchylka od vymezených hranic bloků určených k zastavění budovami je přípustná výhradně z důvodu rozšíření pozemku navazujícího veřejného prostranství.

(B03) Hranice jednotlivých pozemků a souborů pozemků uvnitř bloků se nevymezují, pouze se určují specifická pravidla pro jejich vymezování. Konkrétně pro **dělení pozemků v blocích A, D a G** se stanovují následující pravidla:

a) maximální velikost stavebního pozemku je 3 000 m^2; tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště anebo pro stavby dopravní a technické infrastruktury;

b) u každého nově vzniklého pozemku musí mít jeho styčná hrana s ulicí Radotínskou šířku min. 20,0 m.

B.2 Podmínky pro využití pozemků v blocích

(B04) Nad rámec podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveným v ÚP Černošice se stanovují následující **podmínky pro využití pozemků v bloku C**:

a) v rámci bloku bude vymezený pozemek pro stavbu pro vzdělávání;

b) v části bloku C vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „**část pozemku určená pro automobilovou dopravu** (parkoviště, účelové komunikace, manipulační plochy, atp.)“ se připouští výhradně umístění pozemků a staveb pro dopravu, jako jsou parkoviště, místní komunikace, účelové komunikace, stezky pro chodce či stezky pro chodce a cyklisty, manipulační plochy atp.;

c) v části bloku C vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „část pozemku s povinností umístění veřejně přístupného předprostoru (piazzetty) školy“ musí být umístěné **veřejně přístupné prostranství charakteru náměstíčka či piazzetty**, navazujícího na hlavní vstup do hlavní budovy školy a současně přímo propojeného s veřejným prostranstvím ulice Radotínská, přičemž minimální plošná výměra piazzetty jako jednoho souvislého prostranství bude min. 800 m^2;

d) **vjezdy na pozemky** pro automobily v rámci bloku C se připouští výhradně z ulice nově navrhované podél jižní strany bloku C, a to v rozmezí vymezeném ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „rozmezí pro umístění vjezdu pro automobily na pozemek“.

(B05) Nad rámec podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveným v ÚP Černošice se stanovují následující **podmínky pro využití pozemků v bloku D**:

a) v části bloku D vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „**část pozemku určená pro automobilovou dopravu** (parkoviště, účelové komunikace, manipulační plochy, atp.)“ se připouští výhradně umístění ploch pro dopravu, jako jsou parkoviště, místní komunikace, účelové komunikace, stezky pro chodce či stezky pro chodce a cyklisty, manipulační plochy atp.

(B06) Nad rámec podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveným v ÚP Černošice se stanovují následující **podmínky pro využití pozemků v bloku G**:

a) V části bloku G vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* pro způsob využití „občanské vybavení sport“ se připouští toliko umístění sportovních hřišť, herních ploch a herních prvků na terénu, bez nadzemních budov;

b) **vjezdy na pozemky** pro automobily v rámci bloku G se připouští výhradně v rozmezí vymezeném ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „rozmezí pro umístění vjezdu pro automobily na pozemek“;

c) v rámci bloku G se ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* grafickými značkami šipek vymezuje podmínka „veřejný pěší průchod šířky min. 5,0 m“, a to za účelem zajištění **příčné veřejné prostupnosti bloku pro nemotorovou dopravu**, přičemž se stanoví tyto podrobnější podmínky:

- šířka souvislé veřejně přístupné části bloku je minimálně 5,0 m,
- může se jednat o trvale veřejně přístupný průchod budovou, v tom případě se stanoví minimální světlá výška průchodu 4,0 m;
- přesná trasa veřejné prostupnosti může být upravena dle konkrétního urbanistického řešení daného bloku, nesmí se však významně a principiálně odchýlit od trasy příslušného koncepčního prvku,
- konce veřejné prostupnosti bloku budou vždy navazovat na veřejná prostranství po obvodu bloku G a budou tak zajišťovat spojitost sítě veřejné prostupnosti pro nemotorovou dopravu.

B.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství

(B07) Vymezuje se **pozemek veřejného prostranství**, a to jako pozemek mimo bloky. Pozemek veřejného prostranství je po vnějším obvodu ohraničený uliční čárou a je v celém svém rozsahu trvale veřejně přístupný.

(B08) Stanovují se následující **šířky a minimální požadavky na uspořádání příčného profilu pozemku veřejného prostranství ulic**:

a) pozemek veřejného prostranství ulice Radotínská v úseku mezi bloky A a G minimálně 20,0 m, obsahující:

- oboustranný chodník, každý v šířce min. 3,0 m;
- podélné parkování pro osobní automobily po obou stranách ulice;
- zasakovací pás na srážkovou vodu šířky min. 3,0 m;
- alej, resp. stromořadí po obou stranách ulice;

b) pozemek veřejného prostranství nově navržené ulice v úseku mezi bloky B a C minimálně 16,0 m;

- žádné požadavky na příčné uspořádání ulice se nestanoví;

c) pozemek veřejného prostranství nově navržené ulice v úseku mezi bloky C a D minimálně 16,0 m;

- oboustranný chodník, přičemž alespoň jeden v šířce min. 3,0 m;
- parkování pro osobní automobily alespoň po jedné straně ulice;
- stromořadí po jedné straně ulice;

d) pozemek veřejného prostranství ulice Radotínská v úseku mezi bloky C a G minimálně 16,0 m;

- pozemní komunikace zklidněná, s výrazným omezením nejvyšší dovolené rychlosti (typicky Zóna 30) a se stavebním a materiálovým řešením maximalizujícím komfort a bezpečnost pohybu chodců a další nemotorové dopravy;
- oboustranný chodník, přičemž alespoň jeden v šířce min. 3,0 m;
- stromořadí po jedné straně ulice;

e) pozemek veřejného prostranství ulice Radotínská v úseku mezi bloky D a F minimálně 14,0 m.

- oboustranný chodník, přičemž alespoň jeden v šířce min. 3,0 m;
- stromořadí po jedné straně ulice.

(B09) Stanovuje se **šířka pozemku veřejného prostranství pro nemotorovou dopravu** mezi bloky E a F a dále mezi bloky F a G minimálně 5,0 m.

(B10) V rámci příslušné části pozemku veřejného prostranství ulice, označené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou **„stromořadí“**, se stanovuje:

a) povinnost umístění souvislého stromořadí v příslušné části pozemku veřejného prostranství ulice;

b) maximální rozestup 15 m mezi stromy, přičemž větší rozestup je přípustný v místech křížení ulic za účelem zachování nezbytných rozhledových poměrů;

c) připouští se možnost prostřídání stromů parkovacími stáními.

Přitom platí, že grafický symbol „stromořadí“ nezobrazuje přímo osu stromořadí, ale toliko princip umístění stromořadí. Přesné umístění stromořadí v rámci příslušného úseku veřejného prostranství ulice vyplyne zejména z prostorové koordinace s vedením sítí technické infrastruktury a z koordinace uspořádání uličního profilu.

(B11) V rámci příslušné části pozemku veřejného prostranství ulice, označené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou **„poloha autobusové zastávky“**, se stanovuje povinnost umístění autobusové zastávky v obou směrech jízdy, a to co nejblíže ke křižovatce ulice Radotínská s nově navrženou ulicí směřující k železniční trati a s ohledem na zajištění maximálně blízké a bezpečné dostupnosti od zastávky do bloku C.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích a souborech pozemků určených k zastavění budovami

(C01) Pro účely Regulačního plánu Radotínská, Černošice, se definuje pojem **aktivní parter** takto: Část prvního nadzemního podlaží, ve kterém se nachází obchody, stravovací zařízení, klientské kanceláře a další podobné provozy s předpokládanou návštěvností klientů a s těsným vizuálním vztahem interiéru aktivního parteru a přilehlého veřejného prostranství; prostory aktivního parteru mají vždy přímý samostatný vstup z přilehlého veřejného prostranství a okna a výkladce prostorů aktivního parteru se orientují do veřejného prostranství.

(C02) V blocích A, D a G se vymezuje **stavební čára závazná 1** (tmavě oranžová plná), pro níž platí následující podmínky:

a) Je závazná pro nadzemní části budov.

b) Podmínky se nevztahují na přístavby a nástavby stávajících budov na pozemcích, na jejichž hranici je vymezená stavební čára, pokud jejich objem nebude větší než 20 % objemu budovy ve stavu ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu.

c) Je tvořená **pásem širokým právě 2,0 m**, jehož vnější okraj je umístěný na uliční čáře.

d) Na alespoň **50 %** délky hranice pozemku souběžné se stavební čárou musí být umístěné průčelí budovy, přičemž platí:

- průčelí budovy je rovnoběžné s uliční čárou a je umístěné kdekoli v pásu mezi uliční čárou a vzdáleností 2,0 m od uliční čáry,
- podmínka může být splněna jednou budovou na pozemku, anebo více budovami na pozemku,
- budova má výšku min. 6,0 m od úrovně přilehlé ulice,
- šířka každého průčelí budovy umístěného na stavební čáře musí být minimálně 10,0 m, přičemž alespoň jedno z těchto průčelí musí mít šířku min. 15,0 m,
- nejedná se o garáž či obdobnou doplňkovou stavbu typu kůlna, pergola, přístřešek atp.,
- nejedná se o stavbu technické infrastruktury,
- součástí 1. nadzemního podlaží budovy je aktivní parter,
- před průčelím budovy nesmí být umístěné oplocení.

e) Budovy nad rámec budov dle předchozího písmene mohou být umístěné kdekoli na pozemku, při splnění ostatních podmínek stanovených pro pozemky v příslušném bloku.

f) Od roviny průčelí budovy umístěného na stavební čáře lze **ustoupit** (dovnitř pozemku)

- podloubím v úrovni maximálně prvního nadzemního podlaží budovy,
- zapuštěním části fasády například formou lodžie či závětří vstupu či ustoupeným podlažím, a to do vzdálenosti max. 3,0 m, přičemž celková plocha těchto prvků ustupujících od roviny průčelí nesmí být větší než 25 % plochy celého tohoto průčelí budovy.

g) Rovinu průčelí umístěného na stavební čáře smí **předstoupit** před jeho vnější okraj jen:

- základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti 0,3 m,
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1,0 m,
- balkony, pevné markýzy a přístřešky vstupů či arkýře, a to do vzdálenosti max. 2,0 m před stavební čáru a světlou výškou minimálně 4,0 m nad úrovní přilehlého veřejného prostranství,
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3,0 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 15 m^2 zastavěné plochy,
- garáže jako stavební součásti hlavních staveb i jako samostatné stavby za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční,
- celková plocha těchto prvků předstupujících před stavební čáru nesmí být větší než 25 % plochy celého příslušného průčelí budovy.

h) Pro oplocení umístěné na stavební čáře platí:

- oplocení bude umístěno na uliční čáře,
- nebude umístěné před průčelím budovy dle písm. d),
- výška 1,5-1,8 m,
- plocha neprůhledné části nesmí přesáhnout 25 % délky hranice pozemku umístěné na uliční čáře,
- průhledná výplň s průhledností minimálně 80 %,
- neprůhledná část nesmí být tvořená betonovými prefabrikovanými dílci.

(C03) V bloku G se vymezuje **stavební čára závazná 2a** (oranžová plná), pro níž platí následující podmínky:

a) Je tvořená **pásem širokým právě 6,0 m**, jehož vnější okraj je umístěný na uliční čáře.

b) Na alespoň **30 %** délky hranice pozemku souběžné se stavební čárou závaznou 2a musí být umístěné průčelí budovy, přičemž platí:

- průčelí budovy je rovnoběžné s uliční čárou a je umístěné kdekoli v pásu mezi uliční čárou a vzdáleností 6,0 m od uliční čáry,
- podmínka může být splněna jednou budovou na pozemku, anebo více budovami na pozemku,
- šířka každého průčelí budovy umístěného na stavební čáře musí být minimálně 10,0 m, přičemž alespoň jedno z těchto průčelí musí mít šířku min. 15,0 m,
- nejedná se o garáž či obdobnou doplňkovou stavbu typu kůlna, pergola, přístřešek atp.,
- nejedná se o stavbu technické infrastruktury,
- součástí 1. nadzemního podlaží budovy je aktivní parter,
- před průčelím budovy nesmí být umístěné oplocení.

c) Budovy nad rámec budov dle předchozího písmene mohou být umístěné kdekoli na pozemku, při splnění ostatních podmínek stanovených pro pozemky v příslušném bloku.

d) Od roviny průčelí budovy umístěného na stavební čáře lze **ustoupit** (dovnitř pozemku)

- podloubím v úrovni maximálně prvního nadzemního podlaží budovy,
- zapuštěním části fasády například formou lodžie či závětří vstupu či ustoupeným podlažím, a to do vzdálenosti max. 3,0 m, přičemž celková plocha těchto prvků ustupujících od stavební čáry nesmí být větší než 25 % plochy celého příslušného průčelí budovy.

e) Rovinu průčelí umístěného na stavební čáře smí **předstoupit** před jeho vnější okraj jen:

- základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti 0,3 m,
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1,0 m,

- balkony, pevné markýzy a přístřešky vstupů či arkýře, a to do vzdálenosti max. 2,0 m před stavební čáru a světlou výškou minimálně 4,0 m nad úrovní přilehlého veřejného prostranství,
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3,0 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 15 m^2 zastavěné plochy,
- garáže jako stavební součásti hlavních staveb i jako samostatné stavby za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční,
- celková plocha těchto prvků předstupujících před stavební čáru nesmí být větší než 25 % plochy celého příslušného průčelí budovy.

(C04) V bloku D se vymezuje **stavební čára závazná 2b** (světle oranžová plná), pro níž platí následující podmínky:

a) Je tvořená **pásem širokým právě 6,0 m**, jehož vnější okraj je umístěný na uliční čáře.

b) Na stavební čáře, tedy v pásu v rozmezí 0,0 až 6,0 m od uliční čáry, musí být rovnoběžně s uliční čárou umístěno průčelí **hlavní stavby**, a to minimálně v šířce 6,0 m.

c) Od roviny průčelí budovy umístěného na stavební čáře lze **ustoupit** (dovnitř pozemku)

- podloubím v úrovni maximálně prvního nadzemního podlaží budovy,
- zapuštěním části fasády například formou lodžie či závětří vstupu či ustoupeným podlažím, a to do vzdálenosti max. 3,0 m, přičemž celková plocha těchto prvků ustupujících od roviny průčelí nesmí být větší než 25 % plochy celého tohoto průčelí budovy.

d) Rovinu průčelí umístěného na stavební čáře smí **předstoupit** před jeho vnější okraj jen:

- základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti 0,3 m,
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1,0 m,
- balkony, pevné markýzy a přístřešky vstupů či arkýře, a to do vzdálenosti max. 2,0 m před stavební čáru a světlou výškou minimálně 4,0 m nad úrovní přilehlého veřejného prostranství,
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3,0 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 15 m^2 zastavěné plochy,
- garáže jako stavební součásti hlavních staveb i jako samostatné stavby za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční,
- celková plocha těchto prvků předstupujících před stavební čáru nesmí být větší než 25 % plochy celého příslušného průčelí budovy.

e) Pro oplocení umístěné na stavební čáře platí:

- oplocení bude umístěno na uliční čáře,
- výška 1,5-1,8 m,
- plocha neprůhledné části nesmí přesáhnout 25 % délky hranice pozemku umístěné na uliční čáře,
- průhledná výplň s průhledností minimálně 80 %,
- neprůhledná část nesmí být tvořená betonovými prefabrikovanými dílci.

(C05) V bloku E se vymezuje **stavební čára závazná 3** (žlutá plná), pro níž platí následující podmínky:

a) Je tvořená **pásem širokým právě 3,0 m**, jehož vnější okraj je umístěný ve vzdálenosti 3,0 m od uliční čáry.

b) Na stavební čáře, tedy v pásu v rozmezí 3,0 až 6,0 m od uliční čáry, musí být rovnoběžně s uliční čárou umístěno průčelí **hlavní stavby**, a to minimálně v šířce 6,0 m.

c) Rovinu průčelí umístěného na stavební čáře smí **předstoupit** před jeho vnější okraj jen:

- základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti 0,3 m,

- korunní římsa a střecha do vzdálenosti max. 1,0 m,
- balkony, pevné markýzy a přístřešky vstupů či arkýře, a to do vzdálenosti max. 3,0 m,
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3,0 m a výšky jednoho podlaží a nepřesáhnou (přesahem) 15 m^2 zastavěné plochy,
- garáže jako stavební součásti hlavních staveb i jako samostatné stavby,
- celková plocha těchto prvků předstupujících před stavební čáru nesmí být větší než 25 % plochy celého příslušného průčelí budovy.

d) Pro oplocení umístěné na uliční čáře souběžné se stavební čárou platí:

- výška 1,5-1,8 m,
- plocha neprůhledné části nesmí přesáhnout 25 % délky hranice pozemku umístěné na uliční čáře,
- průhledná výplň s průhledností minimálně 80 %,
- neprůhledná část nesmí být tvořená betonovými prefabrikovanými dílci.

(C06) **Nároží ulic Radotínská a U Vodárny** v rámci bloku A, vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* jako „**exponované nároží**“, se stanovuje architektonicky ztvárnit tak, aby tvořilo hmotovou dominantu a výrazný orientační prvek v uliční frontě zástavby podél severní strany ulice Radotínská.

(C07) **Severovýchodní nároží ulice Radotínská a ulice K Vodojemu** v rámci bloku A, vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* jako „**povinné průčelí budovy**“, bude tvořeno umístěním průčelí budovy z obou stran nároží.

(C08) **Jižní nároží ulice Radotínská a navrhované ulice směřující k železniční trati** (navrhovaná přeložka silnice II/115) v rámci bloku A, vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* jako „**povinné průčelí budovy**“, bude tvořeno průčelím budov, a to povinně v celém rozsahu grafického symbolu.

(C09) **Severovýchodní nároží ulice Radotínská a navrhované ulice směřující k železniční trati** v rámci bloku D, vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* jako „**povinné průčelí budovy**“, bude tvořeno umístěním průčelí budovy z obou stran nároží.

(C10) V části bloku E, v části bloku F a v části bloku G vymezených ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „**část bloku se zákazem umísťování nadzemních staveb**“ se nepřipouští umístění nadzemních staveb.

(C11) V části bloku G vymezené ve výkrese *I.1 Hlavní výkres* podmínkou „**část bloku s omezením výšky nadzemních staveb max. 205,25 m n.m.**“ se stanoví maximální výška nadzemních staveb 205,25 m n.m.

(C12) V blocích F a G se nepřipouští oplocení pozemků, s výjimkou oplocení hřišť či skladů nebezpečného materiálu, a to v nezbytně nutném rozsahu potřebném pro provoz předmětných staveb či zařízení. Oplocení v tom případě bude celé provedené jako průhledné s průhledností minimálně 80 %.

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

(D01) Nestanoví se.

E. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(E01) Nad rámec ÚP Černošice se v řešeném území nevymezují žádné další veřejně prospěšné stavby a opatření.

F. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

§ F01 Regulační plán Radotínská, Černošice, stanovuje dle § 138 odst. 2 stavebního zákona následující požadavky na vymezování pozemků a požadavky na umisťování staveb odchylně od ustanovení prováděcího právního předpisu:

a) požadavky na umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku stanovené v § 11 odst. 1, 5 a 6 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, jsou zpřesněné v kapitole C. tohoto regulačního plánu.

Poučení:

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.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

.....

Mgr. Filip Kořínek

starosta obce



REGULAČNÍ PLÁN RADOTÍNSKÁ, ČERNOŠICE

Odůvodnění

Veronika Šindlerová + plánovači

Srpen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který regulační plán vydal
Zastupitelstvo města Černošice
datum nabytí účinnosti regulačního plánu
jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele
Ing. Klára Zvěrevová, vedoucí Odboru územního plánování, Městský úřad Černošice
otisk úředního razítka — podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele
.....

ZADAVATEL:

Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, IDDS: u46bwy4

Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček, zastupitel města Černošice

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, IDDS: u46bwy4

ZPRACOVATEL:

Veronika Šindlerová + plánovači

Zodpovědná projektantka:

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



Digitálně podepsal doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Datum: 2026.08.18 23:38:53 +02'00'

Zpracovatelský tým:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.,
autorizovaná architektka pro obor územní plánování
(urbanismus, regulace, dopravní infrastruktura, koordinace)

Ing. arch. Kateřina Kurešová (urbanismus)

Ing. Václav Hofman (grafická část v GIS)

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

OBSAH

Textová část

A	Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu	6
B	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	7
C	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	16
D	Vyhodnocení souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací	21
E	Vyhodnocení souladu se zadáním regulačního plánu	32
F	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	37
G	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	49
H	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	50
I	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	53
J	Seznam použitých zkratek	55

Grafická část

II.1	Koordinační výkres	1:2 000
II.2	Výkres širších vztahů	1:5 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:2 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Černošice rozhodlo o pořízení Regulačního plánu Radotínská, Černošice dne 29. 5. 2024 svým usnesením č. Z/15/4/2024. Určeným zastupitelem pro územní plánování byl pro dané období jmenován Ing. Tomáš Hlaváček.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva pořizovatel podle § 87 stavebního zákona v součinnosti s určeným zastupitelem zpracoval návrh Zadání Regulačního plánu Radotínská, Černošice, v němž stanovil hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu a vymezil řešené území. Pořizovatel v souladu s § 334b a § 88 stavebního zákona dne 22. 11. 2024 návrh zadání zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění, návrh současně zveřejnil v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění oznámil veřejnou vyhláškou na úřední desce města Černošice a vyzval k uplatnění podnětů. Pořizovatel zveřejnění oznámil jednotlivě dotčeným orgánům a informoval oprávněné investory. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněné požadavky, na základě výsledků projednání upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu města Černošice. Zadání regulačního plán ubylo schváleno dne 30. 1. 2025 usnesením zastupitelstva č. Z/20/4/2025.

Návrh Regulačního plánu Radotínská, Černošice (dále také jen "návrh RP") zpracovala doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor územní plánování.

Pořizovatel v souladu s § 334b a § 93 odst. 5 stavebního zákona dne 8. 6. 2026 zveřejnil návrh Regulačního plánu Radotínská, Černošice v Národním geoportálu územního plánování a vystavil jej k nahlédnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách města. Pořizovatel veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 104659/2026 OUP vyvěšenou na úřední desce města Černošice dne 8. 6. 2026 oznámil místo a dobu konání veřejného projednání na den 9. 7. 2026 a současně oznámil místo, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace nahlédnout. Pořizovatel opatřením č.j. MUCE 10466/2026 OUP ze dne 9. 6. 2026 podle § 93 odst. 5 stavebního zákona pozval dotčené orgány a obec, pro kterou regulační plán pořizován, na společné jednání o Návrhu Regulačního plánu Radotínská, Černošice, konané dne 9. 7. 2026. Pořizovatel v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona vyrozuměl oprávněné investory, že návrh RP je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele.

Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání společného jednání, v souladu s § 94 odst. 3 SZ, k návrhu svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohla obec, pro kterou je regulační plán pořizován uplatnit připomínky. Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil návrh RP zpracovaný doc. Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D., ČKA 04019 a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam. V oznámení byli všichni poučeni, že podle § 97 odst. 1 stavebního zákona se k připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci nepřihlíží.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a připomínky uplatněné k návrhu RP. Přehled vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu RP je obsažen v kapitole C.1 odůvodnění, přehled uplatněných připomínek je uveden v kapitole I odůvodnění. Návrh regulačního plánu nebyl zpracován ve variantách, při projednání nebyly řešeny rozpory. Návrh vyhodnocení připomínek zaslal pořizovatel v souladu s § 98 odst. 5 dotčeným orgánům opatřením č. j. MUCE 148097/2026 OUP ze dne 4. 8. 2026 a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Z výsledků projednání vyplynula úprava návrhu RP, jejímž zapracováním nebyly nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku, nejednalo se tak o podstatnou úpravu, která by vyžadovala nové projednání (ve smyslu § 103 odst. 1. SZ).

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu návrhu Regulačního plánu Radotínská, Černošice v souladu s vyhodnocením výsledků projednání a předal je projektantovi k vyhotovení dokumentace pro předložení schvalujícímu orgánu.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu Regulačního plánu Radotínská, Černošice (dále jen „RP Radotínská“ anebo jen „RP“) s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** RP rozvíjí ekonomický potenciál části města Černošice kolem ulice Radotínská. RP stanovuje podrobnou regulaci usměrňující rozvoj primárně ekonomických aktivit podél ulice Radotínská, a to například stanovením povinnosti umístění aktivní parteru ve všech přízemích budov lemujících ulici a přípustností dalšího rozvoje areálů obchodu a komerčních služeb.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje území je podpořený stanovením požadavku na vymezení pozemku pro vzdělávání v rámci bloku C. Kromě toho pak vytváří podmínky pro možnost umístění sportovních zařízení v blocích E, F a G. V blocích A, B, D a E je územním plánem připuštěný i rozvoj obytné funkce.

Environmentální pilíř nehraje v řešení RP zásadní význam, protože RP je zpracován v rozsahu zastavěného území a stanovuje čistě podmínky pro usměrnění revitalizace celého území. Zásadní je však stanovení požadavků na umístění stromořadí a alejí ve vybraných ulicích, čímž vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti, biodiverzity a odolnosti tohoto území před nežádoucím přehříváním.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

RP požadavek splňuje. Komplexnost řešení byla zajištěna zohledněním pozice města Černošice v sídelní struktuře. Vzhledem k poloze města v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy byly v řešeném území, v souladu s ÚP Černošice, vytvořeny podmínky možný další rozvoj obytné funkce. Rozvoj obytné funkce je ovšem v RP doplněn taxativním požadavkem na rozvoj ekonomických aktivit podél prakticky celé ulice Radotínské, a to v minimálním rozsahu formou aktivních parterů ve všech budovách lemujících ulici Radotínskou. Připuštěn je však i rozvoj celých areálů komerční vybavenosti, stejně jako například sportovních areálů. Pamatováno je rovněž na požadavek na umístění pozemku pro vzdělávání v bloku C.

Regulace využití pozemků byla provedena komplexně, při zvážení všech rizik vyplývajících z mixu funkcí, zároveň tak, aby umožňovala i adekvátní doplnění dalších funkcí v tomto typickém smíšeném území, kde se vedle sebe přirozeně rozvíjí bydlení a nebytové funkce. Prostorová regulace byla nastavena tak, aby usměrnění zástavby podél Radotínské ulice přispělo k vytvoření důstojného a reprezentativního a přitom živého a atraktivního vstupu do města Černošice ve směru od hlavního města. Stanovená prostorová regulace směřuje k využití prvků moderní architektury odpovídající postavení města Černošice v sídelní struktuře jakožto zázemí Prahy s převažujícím městským a příměstským charakterem zástavby.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

RP požadavek splňuje. Důvodem ke zpracování RP je zajistit prostřednictvím podrobně stanovené prostorové regulace staveb na pozemcích předpoklady pro možný vznik důstojného a reprezentativního a přitom živého a atraktivního vstupu do města Černošice ve směru od hlavního města.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ

jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

RP požadavek splňuje. RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení celostátní priority (14) v kap. D.1 níže. ↓

Hledisko ochrany nezastavěného území je pro RP irelevantní, neboť celé řešené území regulačního plánu se nachází v zastavěném území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry města Černošice v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Tak byl zajištěn především návrh obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, která navazuje na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury města. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu RP Radotínská s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

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

RP požadavek splňuje. Řešení RP plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území města. RP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP SO ORP Černošice. RP zároveň respektuje již dříve projednaný ÚP Černošice, pouze zpřesňuje jeho požadavky na výstavbu v řešeném území. RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení celostátní priority (14) v kap. D.1 níže. ↓

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

RP požadavek splňuje. RP respektuje koncepci využití a rozvoje území stanovenou v ÚP Černošice, kterou rozvádí podrobným řešením zejména podmínek pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích v rámci obslužné části města určené k zásadní intenzifikaci a revitalizaci. Pro tuto část města stanoví RP jednoznačnou síť veřejných prostranství jako základ kostry systému veřejné infrastruktury, zahrnující vedle sítě veřejných prostranství také prostor pro komunikační síť a sítě technické infrastruktury.

Veškerá regulace je v rámci RP navržená v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného.

Podmínky prostupnosti území jsou zajištěny vymezením pozemku veřejného prostranství, v kombinaci s podmínkami veřejné pěší prostupnosti napříč blokem G. Tím jsou vytvořeny podmínky pro zajištění veřejné pěší prostupnosti mezi ulicí Radotínskou a nábřežím řeky Berounky.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

RP požadavek splňuje. RP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území, podkladů obsahujících vyhodnocení relevantních systémů veřejné infrastruktury, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů a záměrům vlastníků pozemků v řešeném území i v jejím okolí. Nedílnou součástí zpracování a pořízení RP je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, se kterými je dle procesních pravidel daných stavebním zákonem řádně projednán.

Veškerá regulace je v rámci RP navržená v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

RP požadavek splňuje. Předmětem RP Radotínská je stanovení vybraných urbanistických, architektonických, estetických a funkčních požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, zásadní důraz je přitom kladen na usměrnění staveb na pozemcích, a to s cílem kultivace, humanizace a zatraktivnění ulice Radotínská na severovýchodním vjezdu do města Černošice.

Prostorová regulace byla nastavena tak, aby v území vzniklo kultivované a reprezentativní prostředí vstupu do města. Stanovená prostorová regulace směřuje k využití prvků moderní architektury odpovídající postavení města Černošice v sídelní struktuře jakožto zázemí Prahy, s převažujícím městským a příměstským charakterem zástavby.

V návaznosti na platný ÚP Černošice je vymezená spojitá a hierarchizovaná síť veřejných prostranství, která zajišťuje primárně maximální možnou pěší prostupnost řešeným územím a také soustavu veřejně přístupných a neoplocených ploch sportu (bloky E a F a částečně G) pro každodenní rekreaci místních obyvatel.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

RP požadavek splňuje. Veškerá regulace je v rámci RP navržená v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného a zajišťuje maximálně efektivní využití již zastavěného a již urbanizovaného území.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce) a klimatické cíle státu,

RP požadavek splňuje. RP nikterak nezpřesňuje podmínky umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů nad rámec platného ÚP Černošice. Území řešené regulačním plánem se celé nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, kde není potenciál pro umístění koncentrované výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů, například ve formě velké fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

RP požadavek splňuje. Regulace stanovená v RP vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Podél jižní strany ulice Radotínská, konkrétně v blocích E, F a G jsou pak vymezené bloky určené primárně pro rozvoj sportu a rekreace a navazujících volnočasových aktivit. Jsou zde vytvořené podmínky i pro rozvoj ubytování a dalších služeb cestovního ruchu.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

RP požadavek splňuje. Pro každý blok v řešeném území je upřesněna regulace využití a zvláště pak prostorová regulace zástavby. Vůči okolnímu území byly vyhodnoceny všechny vazby, především tak byla zohledněna návaznost na sousedící nábřeží řeky Berounky a cyklostezky podél Berounky a dále pak byly zohledněny dopravní vazby na centrum města, jakož i kontext plánované přeložky silnice II/115 a také přeložky železniční trati Praha-Beroun.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

V rámci zpracování byla prověřena potřeba stanovení etapizace a bylo vyhodnoceno, že její stanovení není v daném případě již urbanizovaného území určeného k prosté revitalizaci potřebné.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry města Černošice v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Koordinace veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, zejména pak procesu společného jednání, z něhož vyplynuly některé dílčí úpravy řešení regulačního plány

s ohledem na veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny, konkrétně ochrany lokality výskytu zvláště chráněného druhu koniklece lučního českého.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

RP požadavek splňuje. Regulační plán reflektuje veřejně prospěšné stavby vymezené v platném ÚP Černošice, přičemž řešení RP s nimi nijak nekoliduje. Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření či asanace regulační plán nevymezuje.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

RP požadavek splňuje. Řešení RP je omezeno pouze na vytvoření podmínek pro dosažení vybraných veřejných zájmů. Podmínky adaptace na klimatickou změnu jsou pro plochy v daném území stanovené v platném ÚP a regulační plán je pouze potvrzuje a nijak nemění. Nad rámec územního plánu pak RP pro zvýšení retenční schopnosti území stanovuje povinnost zasakovacího pásu v šířce min. 3 metry v ulici Radotínská a dále stanovuje požadavky na výsadby stromořadí ve vybraných úsecích ulic.

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

RP požadavek splňuje. RP zajišťuje, že bude možné všechny vymezené pozemky v jeho řešeném území napojit na síť stávajících místních komunikací v sídle a na stávající liniové systémy technické infrastruktury. Tím zajišťuje hospodárné využívání veřejné infrastruktury na území města.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

RP požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení RP nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Pro detailní řešení výstavby dílčího obytného souboru na území města *Černošice* je toto ustanovení irelevantní.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

V rámci zpracování RP nebyla identifikována potřeba asanačních či rekultivačních zásahů v řešeném území.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Ustanovení je pro RP irelevantní, neboť jeho řešení se netýká nezastavěného území, ani žádných přírodních zdrojů.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

RP požadavek splňuje. RP nenavrhuje žádné záměry, které by představovaly potenciální negativní vlivy na životní prostředí a proto řešení RP nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

RP Radotínská je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 38 a 39 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitoly B.1. a B.2 ↑).

V souladu s **§ 25 stavebního zákona** je pořizovatelem RP Radotínská Obecní úřad obce s rozšířenou působností.

V souladu s **§ 85 odst. 1 stavebního zákona** RP Radotínská stanovuje vybrané podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a

technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.

V souladu s **§ 85 odst. 2 stavebního zákona** RP Radotínská dále stanovuje uliční a stavební čáry, odstupy staveb od vybraných hranic pozemků, vybraná výšková omezení či naopak minimální požadované výšky, vybrané požadavky na objem a tvar staveb, určení částí bloků, které mohou či naopak nesmí být zastavěny, jakož i zastavitelnost pozemků dalšími stavbami a podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu.

RP Radotínská nevymezuje územní systém ekologické stability, neboť v rámci řešeného území není v územním plánu vymezený.

V souladu s **§ 86 odst. 1 stavebního zákona** je RP Radotínská pořízen a vydán pro řešené území, o němž rozhodlo zastupitelstvo města Černošice.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 2 stavebního zákona** RP Radotínská nevymezuje žádné další veřejně prospěšné stavby nad rámec již vymezených v platném ÚP, které regulační plán plně respektuje a není s nimi v žádné kolizi.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 3 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 4 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti vymezit záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území. Podmínky stanovené v RP Radotínská byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily i bez nutnosti dalšího zpřesnění či prověření formou soutěže.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 5 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 6 stavebního zákona** RP Radotínská nevyužívá možnosti stanovit pořadí provádění změn v území nebo architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Bylo vyhodnoceno, že řešené území není tak rozsáhlé, aby bylo nutné jeho stavební využití etapizovat. Podmínky stanovené v RP (v kombinaci s podmínkami uvedenými v ÚP byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily.

V souladu s **§ 155 stavebního zákona** je RP Radotínská zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019 v oboru územní plánování.

Při projednávání jednotlivých fází RP Radotínská je postupováno v souladu s **§ 87 a násl. stavebního zákona**.

V souladu s **§ 72 odst. 2 stavebního zákona** obsahuje RP Radotínská textovou část (regulační plán + odůvodnění regulačního plánu) a grafickou část (1 výkres RP Radotínská a 3 výkresy odůvodnění RP Radotínská).

Obsah RP Radotínská i obsah odůvodnění RP Radotínská plně odpovídají **příloze č. 9 zákona č. 283/2021 Sb.**

B.3.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb.

V souladu s **§ 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu** (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) vymezuje RP Radotínská dostatečně velké pozemky pro umístění budov s nároky na parkování, aby na nich mohla být umístěná rovněž i parkovací stání v kapacitě dle Přílohy č. 1 k vyhlášce. Plošná a prostorová regulace pro tyto pozemky přitom připouští umístění parkovacích stání na předmětných pozemcích. V rámci pozemku veřejných prostranství ulic jsou regulačním plánem stanovené požadavky na umístění parkovacích stání pro návštěvníky s tím, že přesnou kapacitní potřebu nelze ve fázi regulačního plánu stanovit, neboť regulační plán nevymezuje konkrétní pozemky pro konkrétní využití, z nichž by bylo možné dovodit potřebné kapacity.

V souladu s **§ 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** stanoví RP Radotínská takové podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků, které umožní požadované hospodaření se srážkovými vodami ze všech navržených staveb. V rámci ulice Radotínská je pan požadované umístění zasakovacího pásu na srážkové vody v šířce min. 3,0 m.

Všechny hlavní pozemní komunikace vedoucí na pozemky pro bydlení (s tím, že ve většině území se předpokládá umístění spíše bytových domů než rodinných domů) jsou v RP Radotínská navržené jako obousměrné a veřejná prostranství, jichž jsou tyto pozemní komunikace součástí, mají proto ve všech případech šířku min. 12,0, jak stanoví **§ 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.**

V souladu s **§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství bezpečný pohyb chodců.

V souladu s **§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** je v ulicích, kde je požadavek na umístění stromořadí, navržen profil dostatečně široký, aby v něm bylo možné umístit výsadbový pás alespoň v šíři 2,5 m, tedy více než 1,0 m.

V souladu s **§ 9 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství požadovanou koordinaci sítí technické infrastruktury. Profily ulic jsou navržené dostatečně široké na to, aby bylo možné splnit okrajové požadavky pro jednotlivé úseky profilů ulic a současně byla zajištěna normová prostorová koordinace sítí technické infrastruktury.

B.3.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Struktura standardizovaných částí a jevů regulačního plánu, jakož i struktura předávaných dat a metadat regulačního plánu, odpovídají požadavkům na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedeným v **§ 10 odst. 1 až 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.,** o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“).

V souladu s **§ 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** je doložen doklad z elektronického nástroje prokazující soulad datové části regulačního plánu s jednotným standardem:

Protokol pro předaný balíček: DRP_539139_1

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**
Zadaný druh dokumentu: **Regulační plán (DRP)**
Zadaný způsob projednání: **Nové**
Zadaná etapa pořizování: **Vydání**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Regulační plán (DRP)**
Pořadové číslo RP: **1**
Způsob projednání: **Nové**
Etapa pořizování: **Vydání**
Kód obce: **539139**
Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**
Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**
Začátek: **07.08.2026 08:30:25**
Konec: **07.08.2026 08:32:51**

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DRP_539139_1/Vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['539139_1_(číslo výkresu)_VPS'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

x_hranicebloku_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_hranicebloku_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_pesipruchod_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_pesipruchod_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_pesipruchod_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_pesipruchod_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_pesipruchod_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_pesipruchod_l je správný.
x_pesipruchod_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_pesipruchod_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_pesipruchod_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_pesipruchod_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_povinnenarozi_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_povinnenarozi_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_povinnenarozi_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_povinnenarozi_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_povinnenarozi_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_povinnenarozi_l je správný.
x_povinnenarozi_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_povinnenarozi_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_povinnenarozi_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_povinnenarozi_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_pozemek_doprava_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_pozemek_doprava_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_pozemek_doprava_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_pozemek_doprava_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_pozemek_doprava_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_pozemek_doprava_p je správný.
x_pozemek_doprava_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_pozemek_doprava_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_pozemek_doprava_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_pozemek_doprava_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_pozemek_verpristupnost_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_pozemek_verpristupnost_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_pozemek_verpristupnost_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_pozemek_verpristupnost_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_pozemek_verpristupnost_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_pozemek_verpristupnost_p je správný.
x_pozemek_verpristupnost_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_pozemek_verpristupnost_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_pozemek_verpristupnost_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_pozemek_verpristupnost_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_pozemek_vstup_vjezd_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_pozemek_vstup_vjezd_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_pozemek_vstup_vjezd_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_pozemek_vstup_vjezd_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_pozemek_vstup_vjezd_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_pozemek_vstup_vjezd_l je správný.
x_pozemek_vstup_vjezd_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_pozemek_vstup_vjezd_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_pozemek_vstup_vjezd_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_pozemek_vstup_vjezd_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_pozemek_vstup_vjezd_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_pozemek_vstup_vjezd_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_pozemek_vstup_vjezd_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_pozemek_vstup_vjezd_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_pozemek_vstup_vjezd_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_pozemek_vstup_vjezd_p je správný.
x_pozemek_vstup_vjezd_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_pozemek_vstup_vjezd_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_pozemek_vstup_vjezd_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_pozemek_vstup_vjezd_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_prechod_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_prechod_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_prechod_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_prechod_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_prechod_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_prechod_l je správný.
x_prechod_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_prechod_l se nachází v reseneuzemi_p.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	**Bez chyb, s varováními**
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	**Bez chyb**
C - Kontrola souřadnicového systému:	**Bez chyb**
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	**Bez chyb**
E - Kontrola topologie a čistoty dat:	**Bez chyb**
F - Kontrola nestandardních vrstev:	**Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_p:	**1**
x_bus_navrh_b:	**2**
x_bus_navrh_l:	**4**
x_exponovanenarozi_b:	**1**
x_funkcnivyuziti_p:	**1**
x_hranicebloku_p:	**7**
x_pesipruchod_l:	**5**
x_povinnenarozi_l:	**4**
x_pozemek_doprava_p:	**2**
x_pozemek_verpristupnost_p:	**1**
x_pozemek_vstup_vjezd_l:	**3**
x_pozemek_vstup_vjezd_p:	**9**
x_prechod_l:	**4**
x_stavebnicara_p:	**7**
x_stromoradi_l:	**6**
x_vyskoveomezeni_p:	**1**
x_zakaznadzemnichstaveb_p:	**3**

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_local vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_local vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
x_bus_navrh_b	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_bus_navrh_b, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_bus_navrh_b	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_bus_navrh_b se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_bus_navrh_b	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_bus_navrh_b je správný.
x_bus_navrh_b	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_bus_navrh_b se nachází v reseneuzemi_p.
x_bus_navrh_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_bus_navrh_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_bus_navrh_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_bus_navrh_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_bus_navrh_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_bus_navrh_l je správný.
x_bus_navrh_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_bus_navrh_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_bus_navrh_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_bus_navrh_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_exponovanenarozi_b	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_exponovanenarozi_b, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_exponovanenarozi_b	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_exponovanenarozi_b se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_exponovanenarozi_b	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_exponovanenarozi_b je správný.
x_exponovanenarozi_b	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_exponovanenarozi_b se nachází v reseneuzemi_p.
x_funkcnivyuziti_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_funkcnivyuziti_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_funkcnivyuziti_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_funkcnivyuziti_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_funkcnivyuziti_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_funkcnivyuziti_p je správný.
x_funkcnivyuziti_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_funkcnivyuziti_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_hranicebloku_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_hranicebloku_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_hranicebloku_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_hranicebloku_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_hranicebloku_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_hranicebloku_p je správný.
x_hranicebloku_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_hranicebloku_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_prechod_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_prechod_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_stavebnicara_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stavebnicara_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stavebnicara_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stavebnicara_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stavebnicara_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_stavebnicara_p je správný.
x_stavebnicara_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_stavebnicara_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_stavebnicara_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_stavebnicara_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_stromoradi_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_stromoradi_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_stromoradi_l	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_stromoradi_l se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_stromoradi_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_stromoradi_l je správný.
x_stromoradi_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_stromoradi_l se nachází v reseneuzemi_p.
x_stromoradi_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_stromoradi_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_vyskoveomezeni_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_vyskoveomezeni_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_vyskoveomezeni_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_vyskoveomezeni_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_vyskoveomezeni_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_vyskoveomezeni_p je správný.
x_vyskoveomezeni_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva x_vyskoveomezeni_p se nachází v reseneuzemi_p.
x_vyskoveomezeni_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_vyskoveomezeni_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
x_zakaznadzemnichstaveb_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva x_zakaznadzemnichstaveb_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
x_zakaznadzemnichstaveb_p	Informace	F	1153	Geometrie nestandardní vrstvy x_zakaznadzemnichstaveb_p se shoduje s geometrií uvedenou v metadatech.
x_zakaznadzemnichstaveb_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém nestandardní vrstvy x_zakaznadzemnichstaveb_p je správný.
x_zakaznadzemnichstaveb_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva x_zakaznadzemnichstaveb_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '539139').

V souladu s **§ 34 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** obsahuje RP Radotínská dosud jediný standardizovaný jev, a to řešené území.

V souladu s **§ 34 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu odpovídá příloze č. 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

C.1. Společné jednání o návrhu Regulačního plánu Radotínská

Přehled stanovisek dotčených orgánů uplatněných ke společnému jednání o návrhu Regulačního plánu Radotínská, Černošice konanému dne 9. 7. 2026:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha, Nové Město Č.j. KHSSC 46628/2026 ze dne 9.6.2026	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
S návrhem RP Radotínská souhlasí. Budou dodrženy limity hluku v nejbližších venkovních chráněných prostorech staveb v souvislosti s přestavbou železniční trati a návrhem přeložky komunikace II/115-propojení Radotínské s Vrážskou.	
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 Koordinované stanovisko č.j. 080689/2026/KUSK ze dne 10.7.2026	
• **Odbor životního prostředí a zemědělství**	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona **č. 334/1992 Sb.**, o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, **č. 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **č. 289/1995 Sb.,** o lesích, ve znění pozdějších předpisů, **č. 100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů,**č. 201/2012 Sb.,** o ochraně ovzduší, **č. 224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů **nemá** k návrhu regulačního plánu Černošice - Radotínská **připomínky**.	Bez požadavku na řešení.
• **Stanovisko odboru dopravy**	
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu regulačního plánu Černošice - Radotínská **nemá připomínky**.	Bez požadavku na řešení.

• **Stanovisko Odboru kultury a památkové péče**	
Odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska státní památkové péče k návrhu regulačního plánu Černošice - Radotínská nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2 Č.j. MUCE 137756 OŽP/Jich ze dne 22.7.2026	
• **Orgán ochrany přírody, stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb.**	
Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
• **Vodoprávní úřad, stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon**	
Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
• **Stanovisko orgánu ochrany ZPF**	
Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
• **Stanovisko dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech**	
Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
• **Stanovisko dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší**	
Stanovisko vydává Krajský úřad Středočeského kraje.	Není příslušný.
• **Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích**	
Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského, Kozí 748/4, Staré Město, 110 00 Praha 1 SBS 33001/2026/OBÚ-02/1 ze dne 10.6.2026	
Souhlasné stanovisko	Bez požadavku na řešení.
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice, Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice	
Nevyjádřili se	Bez požadavku na řešení.
MINISTERSTVO OBRANY, Tychonova 1, Praha 6, 160 01 Č.j. MO 211345/2026-1322 ze dne 13.7.2026	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části regulačního plánu Radotínská, Černošice. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: - OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.	Požadavek byl zapracován. Do textové části odůvodnění byla doplněna požadovaná kapitola Textová informace v koordinačním výkrese je v návrhu regulačního plánu již obsažena v požadovaném znění „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany", „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu situačního výkresu regulačního plánu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany". Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy - výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady) - umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, - umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu - umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, - vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice - veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části regulačního plánu v Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu situačního výkresu regulačního plánu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb"** Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území. RP respektuje koncepci využití a rozvoje území stanovenou v ÚP Černošice, kterou rozvádí podrobným řešením zejména podmínek pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích v rámci obslužné části města určené k zásadní intenzifikaci a revitalizaci. Pro tuto část města stanoví RP jednoznačnou síť veřejných prostranství jako základ kostry systému veřejné infrastruktury, zahrnující vedle sítě veřejných prostranství také prostor pro komunikační síť a sítě technické infrastruktury.	
MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 Č.j. MPO 68211/2026 ze dne 9.6.2026	
Obsah požadavku	**Vypořádání požadavku**
Bez připomínek	Bez požadavku na řešení.

MINISTERSTVO VNITRA ČR, Odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4 Č.j. MV-177575-8/OSM-2024 ze dne 21.7.2026	
K návrhu Regulačního plánu Radotínská, Černošice, neuplatňuje žádné námitky	Bez požadavku na řešení.
Státní veterinární správa, Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov, 256 01	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1535 156 00 Praha 5	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10 Č.j. MZP/2026/510/1894 ze dne 15.6.2026	
Na území, které je předmětem regulačního plánu Radotínská, Černošice se nenacházejí limity ve smyslu zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství („horní zákon"), v platném znění, a zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění. K návrhu Regulačního plánu Radotínská, Černošice, nemá námitky.	Bez požadavku na řešení.
MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2 – Nové Město	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Městský úřad Černošice, Odbor stavební úřad, orgán státní památkové péče, Podskalská 19, Praha 2	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště Střední Čechy, odd. Správa CHKO Český kras, Karlštejn 85	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Městský úřad Černošice, Odbor stavební úřad, odd. dopravy a správy komunikací, Podskalská č.p. 19, 120 00 Praha 2	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Úřad pro civilní letectví, K letišti 1149/23, 161 00 Praha 6	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Český telekomunikační úřad, poštovní přihrádka 02, 225 02 Praha 025	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
MINISTERSTVO DOPRAVY, Nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

C.2. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany „OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení letiště Kbely“, které je nutno respektovat. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. Níže uvedené stavby lze umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s Politikou územního rozvoje ČR

Dne 20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena **Politika územního rozvoje ČR** (dále jen PÚR ČR). Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 schválena **Aktualizace č. 1** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 schválena **Aktualizace č. 2** PÚR ČR. Dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 schválena **Aktualizace č. 3** PÚR ČR. Dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 schválena **Aktualizace č. 5** PÚR ČR. Dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 schválena **Aktualizace č. 4** PÚR ČR. Dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 schválena **Aktualizace č. 6** PÚR ČR. Dne 7. února 2024 byla Usnesením vlády ČR č. 89 schválena **Aktualizace č. 7** PÚR ČR. Dne 29. 1. 2025 byla Usnesením Vlády ČR č. 64/2025 schválena **Změna č. 9** PÚR ČR. Dne 27. 8. 2025 byla Usnesením Vlády ČR č. 633/2025 schválena **Změna č. 8** PÚR ČR. (dále jen „PÚR ČR“).

Dle § 70 odst. 3 stavebního zákona je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu musí být také RP Radotínská s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 v souladu.

Předmětem řešení RP Radotínská je koordinace a usměrnění výstavby pouze v malém území města Černošice určeném k revitalizaci. Z toho důvodu jsou pro jeho řešení relevantní pouze vybraná ustanovení PÚR ČR. Vyhodnocení souladu RP Radotínská s vybranými ustanoveními PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým ustanovením PÚR ČR (*uvedena kurzívou modře*):

D.1.1. Celostátní priority

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

RP požadavek splňuje. Řešené území je vymezené v celém rozsahu v zastavěném území a je určeno k revitalizaci. V rámci řešeného území samotného se nenachází žádné **přírodní hodnoty**, avšak součástí řešení regulačního plánu je zajištění ochrany přírodních hodnot, které se nacházejí v okolí řešeného území. Jedná se zejména o krajinnou dominantu vrchu Horka, RP chrání zachování výhledů na Horku z cyklostezky podél Berounky. Současně RP zajišťuje ochranu břehů Berounky před nežádoucí zástavbou v bezprostřední blízkosti cyklostezky a nábřeží řeky, které si dodnes zachovává přirozený přírodní charakter.

V řešeném území nebyly identifikovány žádné k**ulturní hodnoty**.

Regulační plán chrání prakticky všechny přítomné civilizační hodnoty, zejména stávající železniční trať, stávající cyklostezky podél Berounky, jakož i stávající komunikační systém tvořený zejména silnicí II/115 a chrání rovněž veškerá přítomná zařízení technické infrastruktury. Regulační plán totiž nenavrhuje žádné změny v trasování existujících komunikací a ulic, pouze stanovuje vybrané okrajové podmínky pro jejich revitalizaci, humanizaci a kultivaci.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

RP požadavek splňuje. RP stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení a občanské vybavením, a podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích takovým způsobem, aby umožnil v řešeném území **přiměřený mix jednak různých funkcí, ale i různých forem bydlení**. Tím je naplněn požadavek, aby se budoucí obyvatelé řešeného území rekrutovali z širšího spektra socio-ekonomických vrstev

obyvatel a nedošlo tak k nežádoucí sociální segregaci obyvatel náležejících k pouze jedné úzké socio-ekonomické vrstvě.

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

RP požadavek splňuje. RP nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. Primární funkce řešeného území je v souladu s ÚP Černošice obslužná, v kombinaci s významným zastoupením obytné funkce, zejména pak v jižní části řešeného území. Je dokonce stanovena povinnost vymezení pozemku pro vzdělávací zařízení, a to v bloku C, kde je plánováno umístění gymnázia Středočeského kraje. Regulace celého území vychází ze základní premisy, že se má jednat o důstojné a kultivované obslužné zázemí města Černošice, nikoli však o městskou periferii se zanedbanou a chaotickou urbanistickou strukturou.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

RP požadavek splňuje. Návrh regulace řešeného území reflektuje jeho celoměstský význam. Regulace vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Regulace zohledňuje časový průběh připravovaných klíčových infrastrukturních záměrů v území, konkrétně přeložky silnice II/115 či rekonstrukce a přeložky železniční trati, na něž je vázaná například revitalizace a zklidnění jižního úseku ulice Radotínská atp.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

RP požadavek splňuje. RP stanoví v řešeném území podmínky pro revitalizaci do podoby hlavního obslužného centra města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Tím vytváří předpoklady pro zvýšení významu Černošic jako významného centra osídlení v zázemí hlavního města.

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

RP požadavek splňuje. Samotným smyslem pořízení RP je návrh intenzifikace a komplexní revitalizace území okolo ulice Radotínská. RP stanovuje požadavky na zahuštění zástavby okolo ulice Radotínská a vytváří podmínky pro možné další dostavby a přestavby tak, aby řešené území bylo využité výrazně intenzivněji, než dnes a aby tak byl naplno využití jeho polohový a prostorový potenciál.

(20) chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

RP požadavek splňuje. Území řešené regulačním plánem leží celé v zastavěném území a cílem regulace je vytvoření podmínek pro žádoucí intenzifikaci využití celého území. Tím jsou vytvořené podmínky pro ochranu volné

nezastavěné krajiny a před nežádoucím rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor nových záborů ZPF, cenných biotopů atp.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

RP požadavek splňuje. Území řešené regulačním plánem leží celé v zastavěném území a cílem regulace je vytvoření podmínek pro žádoucí intenzifikaci využití celého území. Řešení regulačního plánu tak nijak nezasahuje do sféry volné nezastavěné krajiny a nemůže tak ani mít vliv na migrační prostupnost krajiny atp. Stejně tak nenavrhuje regulační plán změnu využití veřejně přístupné zeleně na jiné funkce, naopak důsledně chrání například břehové pásmo řeky Berounky před zastavěním.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

RP požadavek splňuje. Vymezení bloků v rámci RP respektuje současné trasování páteřní cyklostezky podél řeky Berounky. Vyloučením jakékoli výstavby v perimetru 10 m od osy stezky vytváří regulační plán mimo jiné podmínky zaručující bezpečnost užívání stezky.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

RP požadavek splňuje. Regulační plán vytváří odpovídající plošné podmínky pro přeložku současného průtahu silnice II/115 jižní částí ulice Radotínské a umožňuje tak následné zklidnění a kultivaci příslušného úseku ulice.

S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

RP požadavek splňuje. S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115. Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Priorita se netýká řešeného území, kde nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

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

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

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

RP požadavek splňuje. Řešení RP je omezeno pouze na vytvoření podmínek pro dosažení vybraných veřejných zájmů. Podmínky adaptace na klimatickou změnu jsou pro plochy v daném území stanovené v platném ÚP a regulační plán je pouze potvrzuje a nijak nemění. Nad rámec územního plánu pak RP pro zvýšení retenční schopnosti území stanovuje povinnost zasakovacího pásu v šířce min. 3 metry v ulici Radotínská a dále stanovuje požadavky na výsadby stromořadí ve vybraných úsecích ulic.

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

RP požadavek splňuje. Území řešení v RP leží celé v zastavěném území a RP vytváří podmínky pro možnou intenzifikaci využití tohoto již urbanizovaného území. RP tak nevymezuje žádnou novou zastavitelnou plochu.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

RP požadavek splňuje. S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115. RP vytváří primárně podmínky pro možné umístění gymnázia Středočeského kraje, u něhož se předpokládá dojížďka studentů i zaměstnanců ze širšího spádového regionu.

Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

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

RP požadavek splňuje. RP vytváří podmínky pro komplexní revitalizaci území podél ulice Radotínská. Především jednoznačně definuje strukturu veřejných prostranství a stanovením vybraných podmínek pro jednotlivé úseky ulic a uzlových prostorů předurčuje jejich charakter. Vyváří také podmínky pro vznik nového náměstíčka okolo křížen ulice Radotínská s přeložkou silnice II/115. V bloku C stanovuje RP podmínku umístění vzdělávacího zařízení, optimálně se pak počítá s umístěním gymnázia Středočeského kraje.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

RP požadavek splňuje. RP dbá na zajištění prostupnosti řešeným územím pro chodce a cyklisty a dbá na návaznost navržené sítě pozemních komunikací na stávající komunikace v navazujícím území. S cílem zajistit optimální podmínky dostupnosti plánovaného vzdělávacího zařízení (záměr gymnázia) v bloku C veřejnou dopravou stanovuje regulační plán požadavek na zřízení nové autobusové zastávky v blízkosti navrhované křižovatky ulice Radotínské a přeložky silnice II/115. RP vytváří primárně podmínky pro možné umístění gymnázia Středočeského kraje, u něhož se předpokládá dojížďka studentů i zaměstnanců ze širšího spádového regionu.

Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

Tím přispívá k využití více druhů dopravní obsluhy území, nejen s využitím osobních automobilů, ale i pěšky či na kole.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

RP požadavek splňuje. Vzhledem k tomu, že řešené území se nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, které je napojené na všechny systémy technické infrastruktury, nezabývá se RP podrobnější regulací technické infrastruktury.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

RP požadavek splňuje. RP nikterak neomezuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území v intencích regulace obsažené v platném ÚP Černošice. Území řešené regulačním plánem se celé nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, kde není potenciál pro umístění koncentrované výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů.

D.1.2. Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Město Černošice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli obecných úkolů pro územní plánování stanovených pro rozvojovou oblast republikového významu v PÚR ČR jsou kraje, nikoliv samotné město Černošice.

D.1.3. Specifické oblasti

Město Černošice se nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. S cílem eliminace negativních projevů změny klimatu, zejména pak sucha, stanovuje RP povinnost zasakovacího pásu v šířce min. 3 metry v ulici Radotínská a dále stanovuje požadavky na výsadby stromořadí ve vybraných úsecích ulic.

Město Černošice se dále nachází ve specifické oblasti republikového významu **SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a také SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**. RP nikterak neomezuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území, v intencích regulace obsažené v platném ÚP Černošice. Území řešené regulačním plánem se celé nachází v zastavěném a již urbanizovaném území, kde není potenciál pro umístění koncentrované výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů

D.1.4. Záměry dopravní infrastruktury

Územím města Černošice, po okraji území řešeného v regulačním plánu, prochází koridor celorepublikového významu pro zkapacitnění železniční trati v úseku Beroun-Praha. Tento koridor je zpřesněný v rámci platného ÚP

Černošice jako koridor pro drážní dopravu (DD) T.1 . RP tento koridor respektuje a v jeho rozsahu připouští výhradně umístění staveb pro dopravní infrastrukturu.

D.1.5. Záměry technické infrastruktury a související záměry

Na území města Černošice se nenachází žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR.

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

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

D.2. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s Územním rozvojovým plánem

Dne 28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. srpna 2024 schválen Územní rozvojový plán.

Dne 13. 4. 2026 byla usnesením vlády ČR č. 230 ze dne 13. dubna 2026 schválena Změna č. 1a Územního rozvojového plánu.

Dne 27. 7. 2026 byla usnesením vlády ČR č. 493 ze dne 27. července 2026 schválena Změna č. 2 Územního rozvojového plánu.

V rámci Územního rozvojového plánu v platném znění jsou na území měst Černošice vymezené výhradně plochy a koridory (pro modernizaci železniční trati a pro nadregionální ÚSES), které jsou obsažené v platných ZÚR Středočeského kraje, a které jsou zpřesněné v platném ÚP Černošice. Řešení RP Radotínská respektuje vymezení předmětných koridorů i ploch na území města Černošice.

D.3. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Rakovník jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace ZÚR SČK. Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace ZÚR SČK, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání 3. aktualizace ZÚR SČK. Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání 10. aktualizace ZÚR SČK. Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání 11. aktualizace ZÚR SČK. Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání 8. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-36/2024/ZK o vydání 9. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 048-36/2024/ZK o vydání 12. aktualizace ZÚR SČK. Dne 9. 9. 2024 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 049-36/2024/ZK o vydání 14. aktualizace ZÚR SČK. Dne 31. 3. 2025 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 15. aktualizace ZÚR SČK. Dne 31. 3. 2025 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 16. aktualizace ZÚR SČK.

Předmětem řešení RP Radotínská je koordinace a usměrnění výstavby pouze v malém území města Černošice určeném k revitalizaci. Z toho důvodu jsou pro jeho řešení relevantní pouze vybraná ustanovení ZÚR SČK. Vyhodnocení souladu RP Radotínská s vybranými ustanoveními ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým relevantním ustanovením ZÚR SČK (*uvedena kurzívou modře*):

D.3.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně

plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** RP rozvíjí ekonomický potenciál části města Černošice kolem ulice Radotínská. RP stanovuje podrobnou regulaci usměrňující rozvoj primárně ekonomických aktivit podél ulice Radotínská, a to například stanovením povinnosti umístění aktivní parteru ve všech přízemích budov lemujících ulici a přípustností dalšího rozvoje areálů obchodu a komerčních služeb.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje území je podpořený stanovením požadavku na vymezení pozemku pro vzdělávání v rámci bloku C. Kromě toho pak vytváří podmínky pro možnost umístění sportovních zařízení v blocích E, F a G. V blocích A, B, D a E je územním plánem připuštěný i rozvoj obytné funkce.

Environmentální pilíř nehraje v řešení RP zásadní význam, protože RP je zpracován v rozsahu zastavěného území a stanovuje čistě podmínky pro usměrnění revitalizace celého území. Zásadní je však stanovení požadavků na umístění stromořadí a alejí ve vybraných ulicích, čímž vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti, biodiverzity a odolnosti tohoto území před nežádoucím přehříváním.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

RP požadavek splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství, jehož úsek mezi bloky B a C je vymezený v šířce odpovídající navrhované přeložce silnice II/115 a prostranství mezi bloky A, B, C a G je pak navržené tak, aby bylo možné v něm umístit křižovatku ulice Radotínská s plánovanou přeložkou silnice II/115. Tím jsou vytvořené podmínky pro budoucí odvedení vysokého objemu automobilové dopravy zcela mimo jižní úsek ulice Radotínská, který je pak možné revitalizovat, zklidnit a dojde tak ke snížení hlukové i imisní zátěže obyvatel ulice z dopravy.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

RP požadavek splňuje. RP stanovuje ve vybraných úsecích ulic (Radotínská, nově navržená ulice mezi bloky C a D) povinnost umístění stromořadí.

(05) Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

RP požadavek splňuje. Regulačním plánem jsou stanovené podmínky pro zajištění optimálních podmínek bezpečné pěší dostupnosti autobusové zastávky z bloku C, kde je požadavek na vymezení pozemku pro stavbu pro vzdělávání (požadavek na umístění nové autobusové zastávky) a současně i z celého nově navrženého jádra řešeného území – navržené náměstíčko okolo křižovatky ulice Radotínská a přeložky silnice II/115. Tím jsou vytvořeny podmínky pro vznik centrálního uzlu veřejné hromadné dopravy, s vazbou na pěší trasy celým územím, včetně pěších prostupů blokem G směrem k řece Berounce.

Současně RP navrhuje novou ulici jižně od bloku C (mezi bloky C a D), jejíž součástí má být důstojný a kultivovaný pěší přístup z centra Černošice a od železniční zastávky Černošice do řešeného území. Profil nové ulice je navržený tak, aby jeho součástí mohl být dostatečně široký chodník lemovaný stromořadím, které vytvoří optimální mikroklima.

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

RP požadavek splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství, jehož úsek mezi bloky B a C je vymezený v šířce odpovídající navrhované přeložce silnice II/115 a prostranství mezi bloky A, B, C a G je pak navržené tak, aby bylo možné v něm umístit křižovatku ulice Radotínská s plánovanou přeložkou silnice II/115. Tím jsou vytvořené podmínky pro budoucí odvedení vysokého objemu automobilové dopravy zcela mimo jižní úsek ulice

Radotínská, který je pak možné revitalizovat, zklidnit a dojde tak ke snížení hlukové i imisní zátěže obyvatel ulice z dopravy.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

RP požadavek splňuje. RP zachovává šířky všech existujících ulic a navrhuje rozšíření severní části ulice Radotínská a dále navrhuje vybrané zcela nové ulice, a to v šířkách uličních profilů, které umožní zachování stávajících vedení sítí, resp. v případě proměny stávajícího profilu ulice umožní potřebnou integraci a koordinaci sítí technické infrastruktury s ostatními prvky uličního profilu, zejména pak výsadbovými pásy pro stromy.

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

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;

b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

RP požadavek splňuje. RP zachovává celkový charakter řešeného území, signifikantní pestrou smíšeností různých funkcí (bydlení, občanské vybavení, služby obyvatelstvu atp.) a urbanistických struktur a forem. Obsahem řešení RP je usměrnění dalšího rozvoje zástavby tak, aby se z řešeného území stal kultivovaný a důstojný vstup a vjezd do města Černošice. Přitom je důsledně zachována síť veřejných prostranství, RP pouze navrhuje revitalizaci a doplnění několika nových veřejných prostranství. Navržená regulace nesměřuje k radikální změně charakteru, ale k jeho kultivaci.

Důsledně je pak chráněno nábřeží řeky Berounky, na okrajích bloků E, F a G je dokonce zcela nepřípustná jakákoli nadzemní zástavba, která by mohla ohrozit provoz na cyklostezce podél Berounky.

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

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

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

RP požadavek splňuje. Hlavním cílem regulačního plánu je vytvořit podmínky pro kultivovaný rozvoj obslužné části města Černošice, s koncentrací občanského vybavení a služeb obyvatelstvu, v promísení s bydlením. Cílem je vytvořit reprezentativní vstup a vjezd do města ve směru od Prahy, ulici Radotínskou revitalizovat do podoby reprezentativní městské obchodní třídy a nabídnout zde obyvatelům podél ulice Radotínská široké spektrum občanského vybavení, včetně sportu, rekreace a dalších volnočasových aktivit.

RP stanoví v řešeném území podmínky pro revitalizaci do podoby hlavního obslužného centra města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Tím vytváří předpoklady pro zvýšení významu Černošic jako významného centra osídlení v zázemí hlavního města.

V bloku C stanovuje RP podmínku umístění vzdělávacího zařízení, optimálně se pak počítá s umístěním gymnázia Středočeského kraje.

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

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

RP požadavek splňuje. Veškerá regulace je v rámci RP navržená v rámci zastavěného území a jejím smyslem je stanovení podmínek pro komplexní revitalizaci a intenzifikaci využití území. Tím regulační plán jednoznačně přispívá k ochraně volné krajiny a nezastavěného území, když připouští vyšší míru využití území zastavěného a zajišťuje maximálně efektivní využití již zastavěného a již urbanizovaného území.

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek: pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,

RP požadavek splňuje. Regulace stanovená v RP vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Podél jižní strany ulice Radotínská, konkrétně v blocích E, F a G jsou pak vymezené bloky určené primárně pro rozvoj sportu a rekreace a navazujících volnočasových aktivit. Jsou zde vytvořené podmínky i pro rozvoj ubytování a dalších služeb cestovního ruchu.

D.3.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojová oblast republikového významu

Město Černošice se nachází v rozvojové ose republikového významu **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha.** Ze stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a úkolů pro územní plánování se RP Radotínská týkají následující:

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

j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy;

k) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst.

RP požadavek splňuje. Vymezení bloků v rámci RP respektuje současné trasování páteřní cyklostezky podél řeky Berounky. Vyloučením jakékoli výstavby v perimetru 10 m od osy stezky vytváří regulační plán mimo jiné podmínky zaručující bezpečnost a pohodlí užívání stezky.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;

RP požadavek splňuje. Regulační plán vytváří odpovídající plošné podmínky pro přeložku současného průtahu silnice II/115 jižní částí ulice Radotínské a umožňuje tak následné zklidnění a kultivaci příslušného úseku ulice.

b) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

RP požadavek splňuje. Územím města Černošice, po okraji území řešeného v regulačním plánu, prochází koridor celorepublikového významu pro zkapacitnění železniční trati v úseku Beroun-Praha. Tento koridor je zpřesněný v rámci platného ÚP Černošice jako koridor pro drážní dopravu (DD) T.1 . RP tento koridor respektuje a v jeho rozsahu připouští výhradně umístění staveb pro dopravní infrastrukturu.

c) v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;

RP požadavek splňuje. Regulace stanovená v RP vytváří podmínky pro revitalizaci území do podoby hlavního obslužného zázemí města s koncentrací občanského vybavení a aktivit celoměstského významu zejména v oblasti maloobchodu či komerčních služeb, ale také třeba vzdělávání, to vše v kombinaci s bydlením. Podél jižní strany ulice Radotínská, konkrétně v blocích E, F a G jsou pak vymezené bloky určené primárně pro rozvoj sportu a rekreace a navazujících volnočasových aktivit. Jsou zde vytvořené podmínky i pro rozvoj ubytování a dalších služeb cestovního ruchu.

D.3.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

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

D.3.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

*(123b) ZÚR zpřesňují koridor D215 pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha - Beroun (vymezený v PÚR pod ozn. **ŽD9**).*

RP požadavek splňuje. Koridor D215 je zpřesněný v platném ÚP Černošice jako transformační plocha dopravy drážní (DD) T.1. Vymezení bloků i regulace využití a prostorového uspořádání stanovená v regulačním plánu respektuje vymezenou transformační plochu proložku železniční trati a v rozsahu této plochy připouští výhradně využití pro dopravu.

(142) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů:

22) D088 – silnice II/115: Černošice, přeložka;

RP požadavek splňuje. Koridor D088 je zpřesněný v platném ÚP Černošice jako transformační plocha dopravy silniční (DS) T.7. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství, jehož úsek mezi bloky B a C je vymezený v šířce odpovídající navrhované přeložce silnice II/115 a prostranství mezi bloky A, B, C a G je pak navržené tak, aby bylo možné v něm umístit křižovatku ulice Radotínská s plánovanou přeložkou silnice II/115.

D.3.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Řešeného území se dotýká pouze jediná hodnota nadmístního významu definovaná v ZÚR Středočeského kraje, a sice **železniční trať Praha-Plzeň**, resp. její dílčí úsek Praha – Beroun.

V ZÚR Středočeského kraje je vymezený koridor D215 pro optimalizaci a dílčí přeložku této železniční trati. Koridor železniční trati Praha-Plzeň, úseku Praha-Beroun D215 je zpřesněný v platném ÚP Černošice jako transformační plocha dopravy drážní (DD) T.1. Vymezení bloků i regulace využití a prostorového uspořádání stanovená v regulačním plánu respektuje vymezenou transformační plochu proložku železniční trati a v rozsahu této plochy připouští výhradně využití pro dopravu. Tím RP chrání tuto civilizační hodnotu i podmínky pro její další rozvoj.

D.3.6. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

RP se svým řešením nikterak nedotýká nezastavěného území, neboť nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy a neupravuje podmínky pro využití ploch ve volné krajině.

D.3.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci řešeného území jsou v ZÚR Středočeského kraje vymezené dvě veřejně prospěšné stavby, a sice D088 pro přeložku silnice II/115 a D215 pro optimalizaci a dílčí přeložku železniční trati Praha-Beroun. Obě VPS jsou zpřesněné v rámci platného ÚP Černošice a RP Radotínská je respektuje a není s nimi v žádné kolizi.

D.4. Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP Radotínská s Územním plánem Černošice

Regulační plán Radotínská se omezuje výhradně na doplnění vybraných podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích, které nejsou uvedené v ÚP Černošice, a které v územním plánu ani nemohou být, s ohledem na měřítko, v němž se územní plán vydává, obsažené. Všechny podmínky stanovené v ÚP Černošice platí a v regulačním plánu nejsou replikovány.

Hranice bloků vymezené v RP Radotínská odpovídá vymezení stabilizovaných či transformačních ploch určených k zastavění vymezeným v ÚP Černošice a ve všech případech jsou bloky určené k zastavění vymezené důsledně mimo plochy veřejných prostranství a bloky určené k zastavění jsou tak ve všech případech vymezené v rozsahu stabilizovaných ploch či transformačních ploch vymezených k zastavění v ÚP Černošice.

Hranice bloku A i hranice bloku B jsou zcela identická s hranicemi stabilizovaných ploch SM.2Q.

Hranice bloku C plně odpovídá vymezení stabilizované plochy OV.Q a TU s tím, že dílčím způsobem (podle majetkové držby) přesahuje do transformační plochy dopravny drážní D.1.

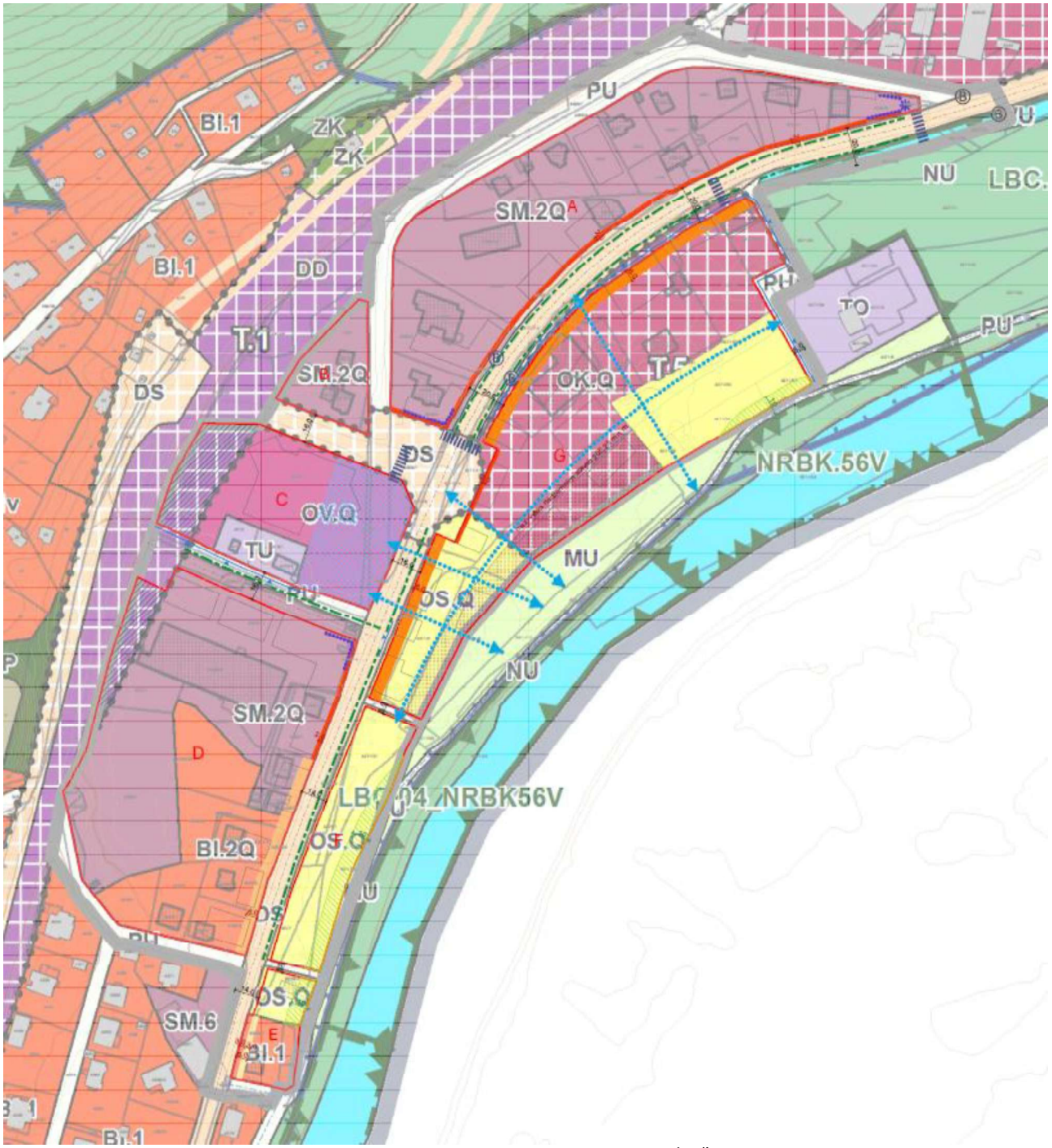
Hranice bloku D plně odpovídá vymezení stabilizovaných ploch SM.2Q a BI.2Q s tím, že dílčím způsobem (podle majetkové držby) přesahuje do transformační plochy dopravny drážní D.1.

Hranice bloků E a F je oproti vymezení stabilizovaných ploch BI.1, resp. OS.Q mírně zmenšena na úkor návrhu na dílčí rozšíření jižního úseku ulice Radotínská.

Hranice bloku G je oproti vymezení stabilizované plochy OS.Q a transformační plochy OK.Q mírně zmenšena, a to rovněž na úkor návrhu na rozšíření severního úseku ulice Radotínská.

Další podmínkou stanovenou v regulačním plánu, která zpřesňuje nějakou konkrétní regulaci stanovenou v ÚP jsou zpřesňující podmínky pro oplocení v blocích A, D a G. Regulační plán stanovuje závazné požadavky na výšku oplocení do ulice Radotínská v těchto vybraných blocích v rozmezí 1,5 až 1,8 m, ÚP Černošice přitom stanoví maximální výšku plochu na 1,8 m.

Všechny ostatní podmínky pro vymezení a využití pozemků i pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích jsou v rámci RP Radotínská doplněny nad rámec regulace stanovené v ÚP Černošice.



Obrázek: Soutisk hlavního výkresu RP Radotínská s hlavním výkresem platného ÚP Černošice, ve znění po Změně č. 7.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Černošice na základě zmocnění uvedeného v § 27 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), stanoví v souladu s přílohou č. 5 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu, schválené zastupitelstvem města Černošice usnesením č. Z/20/4/2025 ze dne 30. 1. 2025.

Zadání Regulačního plánu Radotínská obsahuje následující požadavky (*uvedeny vždy kurzívou modře*), které jsou naplněny následujícím způsobem:

a) Cíl a účel pořízení regulačního plánu

Předmětem řešení regulačního plánu je území při vjezdu do Černošic od Prahy. Účelem pořízení regulačního plánu je stanovení podrobnějších podmínek v zájmovém území v souvislosti s připravovanými záměry v území, zejména záměrem modernizace železniční trati, související přeložkou silnice II/115, uvažovaným záměrem stavby gymnázia nebo sportovně rekreační využitím ploch na pozemcích směrem k řece. Důvodem je potřeba koordinace a řešení vzájemných vazeb pozemků určených pro stavby a pozemků veřejných prostranství, s cílem utváření kvalitního prostředí a posílení reprezentativního charakteru hlavní ulice jako významné městské třídy.

RP požadavky splňuje. Všechny cíle a účel pořízení RP Radotínská jsou naplněny, jsou stanoveny podmínky pro usměrnění zástavby podél ulice Radotínská směrem k ulici tak, aby budovy s povinným aktivním parterem utvořily prostor ulice, humanizovaly ho, oživily a zvýšili celkovou atraktivitu a reprezentativnost ulice.

b) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje pozemky a plochy přiléhající k ulici Radotínská, v oblasti mezi železniční dráhou a řekou, v části od ulice U Jezu po křižovatku s ulicí U Vodárny (u areálu pneuservisu). Řešené území je vyznačeno v příloze tohoto zadání. Rozsah řešeného území je cca 11,2 ha. Řešené území může být v případě potřeby rozšířeno o další pozemky nebo jejich části, které souvisí s řešením technické a dopravní infrastruktury.

RP požadavky splňuje. Řešené území bylo, s výjimkou zmenšení ve vazbě na areál ČOV (zde bylo vyhodnoceno, že není potřeba žádná detailnější regulace), převzato ze zadání a zpřesněno na katastrální mapu.

Řešené území bude zpracováno v jednotném standardu podle ustanovení § 34 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tj. dle požadavků příloh 15 – 18 vyhlášky.

RP požadavky splňuje. Řešené území je zpracováno v jednotném standardu regulačních plánů.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v řešeném území vymezeny v několika plochách s rozdílným způsobem využití: SM-2/Z – plochy smíšené obytné v záplavovém území, OK/Z – plochy občanského vybavení – komerční vybavení v záplavovém území, OV/Z - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktury v záplavovém území, OS/Z - plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území, BR-2/Z - plochy bydlení – v rodinných domech s možností situování drobných provozoven, základní vybavenosti a služeb v záplavovém území, DZ - plocha dopravní infrastruktury - drážní, DS plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace, VP plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES, plocha ÚS-4 plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra a další plochy pro technickou infrastrukturu a zeleň.

RP požadavky splňuje. Vymezení bloků v regulačním plánu odpovídá vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, resp. ploch změn. Využití pozemků v blocích není nad rámec ÚP Černošice prakticky nijak zpřesněno či upraveno, s výjimkou stanovení požadavku na aktivní partery budov, které lemují ulici Radotínská a s výjimkou vymezení části bloku G výhradně pro sport bez nadzemních staveb.

Územně analytické podklady ORP Černošice evidují v řešeném území zejména záplavové území Berounky (částečně aktivní zóna), ochranné pásmo dráhy, záměry energetického vedení a vedení inženýrských sítí včetně elektronických komunikací, záměr modernizace železniční trati, záměr přeložky silnice II/115, ochranná pásma veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně.

RP požadavky splňuje. Regulační plán reflektuje uvedené limity využití území.

V řešeném území územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

***DZ-01** Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati); jedná se o upřesněný koridor ze ZÚR SK – VPS D215 - Koridor železniční tratě č. 171: Praha - Beroun, rekonstrukce;*

***DS-07** Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati -*

návrh přeložky komunikace II/115 - propojení Radotínské s Vrážskou (Komenského) včetně nového podjezdu pod železnicí; jedná se o upřesněný koridor ze ZÚR SK – VPS D088 - silnice II/115: Černošice, přeložka;

***TP-01** Protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky*

RP požadavky splňuje. Regulační plán reflektuje uvedené veřejně prospěšné stavby, přičemž řešení RP s nimi nijak nekoliduje.

Veřejně prospěšná stavba TP-01 bylo nově vydanou Změnou č. 7 ÚP Černošice z řešení ÚP vypuštěna.

Řešení regulačního plánu bude vycházet z platného územního plánu a bude respektovat existující limity včetně ochranných pásem.

RP požadavky splňuje. Regulační plán toliko doplňuje vybrané dílčí podmínky pro využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích nad rámec platného ÚP Černošice.

Regulační plán reflektuje uvedené limity využití území.

Součástí bude vyhodnocení připravovaných záměrů vlastníků a investorů na pozemcích v řešeném území a maximální zohlednění vhodných řešení při zpracování regulačního plánu.

RP požadavky splňuje. Při zpracování RP byly zohledněny všechny známé připravované záměry na pozemcích v řešeném území, konkrétně:

- bytový dům v ulici U Vodárny
- Bytový dům Radotínská
- městský skatepark
- nová hasičské zbrojnice na pozmku parc. č. 4325/2
- Gymnázium Černošice – výsledky architektonické soutěže o návrh
- Urbanistická studie sportovního centra a retail parklu Černošice
- Optimalizace a přeložka železniční trati Černošice (včetně) – odb. Beroun (mimo)
- Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)
- Koncepční studie rekonstrukce ulice Radotínská (Architektonický ateliér ARKÁDA spol. s r.o., 03/2025)

Ve stanovené regulaci byly všechny výše zmíněné záměry zohledněny.

c) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán v řešeném území stanoví podrobnější podmínky pro využití a uspořádání pozemků. Požaduje se zejména:

- *vymezit pozemky nebo jejich části určené pro veřejná prostranství, tj. pozemky jejichž součástí jsou nebo budou komunikace a pozemky dalších veřejných prostranství, včetně určení jejich charakteru;*

RP požadavky splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství vně bloků A až G a pro jednotlivé úseky uličních veřejných prostranství stanovuje taxativně minimální nepodkročitelnou šířku pozemku veřejného prostranství a dále stanovuje požadavky na vybrané prvky a součásti uličních profilů.

- *v místech, kde je to účelné, upřesnit funkční využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu;*

RP požadavky splňuje. Využití pozemků v blocích není regulačním plánem nad rámec ÚP Černošice prakticky nijak zpřesněno či upraveno, s výjimkou stanovení požadavku na aktivní partery budov, které lemují ulici Radotínská a s výjimkou vymezení části bloku G výhradně pro sport bez nadzemních staveb.

- *v plochách územním plánem určených a regulačním plánem případně upřesněných ploch pro zástavbu navrhnout vhodnou parcelaci nebo stanovit pravidla pro vznik nových pozemků (minimální a maximální velikosti pozemků, popřípadě upřesnit požadavky na orientaci pozemků vůči veřejnému prostranství), řešit napojení pozemků na pozemní komunikace.*

RP požadavky splňuje. RP vymezuje bloky A až G určené k zastavění budovami. Bylo vyhodnoceno, že není ve veřejném zájmu přesné vymezení pozemků. Nicméně jsou stanovené podmínky pro vymezování pozemků v blocích nad rámec ÚP Černošice.

V blocích C a G jsou vjezdy na pozemky v těchto blocích usměrněny jen do vybraných úsecích obvodu bloku.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

RP požadavky splňuje. Všechny podmínky stanovené v regulačním plánu jsou výhradně v režimu „závazné“. Institut „doporučených“ podmínek nebyl využitý.

Do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Regulační plán nevymezuje konkrétní pozemky uvnitř bloků.

Navrhované pozemky je třeba vymezovat tak, aby byly navržené hranice pozemků identifikovatelné (např. spojnicemi lomových bodů, okótovanou vzdáleností odstupu od ostatních hranic pozemků apod.)

Regulační plán nevymezuje konkrétní pozemky uvnitř bloků.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví podrobnější podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Požaduje se zejména:

- *Stanovit podrobné podmínky pro umístění staveb v souladu s podmínkami územního plánu, a to zvláště ve vztahu k hlavním veřejným prostranstvím (uliční a stavební čáry, vzdálenosti staveb od hranic pozemků popřípadě od sousedních staveb, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, apod.); v ulici Radotínská se ze severozápadní strany předpokládá upřednostnění umístění staveb na společné hranici s veřejným prostranstvím, tj. na uliční čáře;*

RP požadavky splňuje. Podél ulice Radotínská jsou vymezené stavební čáry podmiňující umístění budov na uliční čáře, resp. s odstupem max. 2,0 m od uliční čáry na severozápadní straně ulice a o max. 6,0 m na jihovýchodní straně ulice.

- *Stanovit podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb, přípustnou půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar staveb, případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb nebo řešení oplocení (zejména tam, kde pozemek sousedí s hlavním veřejným prostranstvím);*
- *Stanovit urbanistické a architektonické podmínky, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb;*

RP požadavky splňuje. Požadavky byly prověřeny, ale s výjimkou regulace oplocení nebyly na ostatní regulaci shledány dostatečně odůvodnitelné veřejné zájmy.

- *Na pozemcích orientovaných do ulice Radotínská, zejména v plochách smíšených a v plochách občanského vybavení, stanovit požadavky na podobu řešení parteru staveb a možné způsoby parkování;*

RP požadavky splňuje. Podél ulice Radotínské, v blocích A, D a G je požadavek na aktivní parter budov lemujících ulici.

- *Součástí mohou být základní údaje o kapacitě staveb, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, atd.*

Tyto údaje nebyly shledány jako účelné.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

RP požadavky splňuje. Všechny podmínky stanovené v regulačním plánu jsou výhradně v režimu „závazné“. Institut „doporučených“ podmínek nebyl využitý.

e) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura

- *Regulační plán stanoví šířky pozemků pro umístění komunikací a navrhne podrobnější prostorové řešení hlavních komunikací. V ulici Radotínská se předpokládá její rozšíření tak, aby bylo možné uliční prostor doplnit o chodníky, ve vhodných částech o stromořadí a o parkovací stání ve vazbě na komerční parter přilehlých staveb a pozemků.*

RP požadavky splňuje. RP vymezuje pozemek veřejného prostranství vně bloků A až G a pro jednotlivé úseky uličních veřejných prostranství stanovuje taxativně minimální nepodkročitelnou šířku pozemku veřejného prostranství a dále stanovuje požadavky na vybrané prvky a součásti uličních profilů, a to včetně požadavků na povinnost výsadeb stromořadí ve vybraných úsecích veřejných prostranství.

- *Řešení úseku přeložky silnice II/115 bude vycházet z aktuálního projektu optimalizace trati zpracovávaného společností SUDOP PRAHA a.s. Regulační plán navrhne parametry a podobu prostor podél této komunikace: prověří vedení a šířky chodníků, případně materiálové řešení, vhodnost stromořadí, návaznosti pozemků sousedních staveb, zejména uvažovaného záměru stavby gymnázia, zajištění návaznosti pěších tras a míst pro přecházení a podobně.*

RP požadavky splňuje. Úsek přeložky silnice II/115 mezi ulicí Radotínská a železniční tratí byl vyhodnocený jako zcela bezvýznamný pro obsluhu v rámci řešeného území. Není tedy stanovená žádná podrobná regulace pro tento úsek ulice. Naopak jsou stanovené podmínky pro zajištění optimálních podmínek bezpečné pěší dostupnosti autobusové zastávky z bloku C, kde je požadavek na vymezení pozemku pro stavbu pro vzdělávání (požadavek na umístění nové autobusové zastávky) a dále jsou navrženy polohy nových přechodů pro chodce, s návazností na veřejné prostupy pro nemotorovou dopravu mezi blokem C, ulicí Radotínskou a řekou Berounkou.

- *Regulační plán prověří řešení komunikace podél tělesa železniční trati (kde ano, kde ne);*

RP požadavky splňuje. Bylo prověřeno a bylo vyhodnoceno, že návrh nové komunikace podél tělesa železniční trati není potřeba a navíc by bylo takové řešení složitě proveditelné s ohledem na složité terénní podmínky.

- *Součástí řešení bude návrh prostupnosti a dopravní obsluhy v bloku za Penny marketem.*

RP požadavky splňuje. Regulační plán navrhuje novou ulici mezi bloky C a D, která umožní dopravní napojení a dopravní obsluhu bloku D směrem od železniční trati, tedy za současným supermarketem Penny.

Veřejná technická infrastruktura

- *Součástí bude řešení zásobování pitnou vodou, odvedení splaškových vod, hospodaření s dešťovými vodami, tj. doplnění stávající technické infrastruktury, prověření kapacit a návrh míst napojení na stávající infrastrukturu;*

RP nezpřesňuje řešení technické infrastruktury, neboť na detailním řešení technické infrastruktury nebyl shledán dostatečně silný a odůvodnitelný veřejný zájem.

- *Navrhnout vhodná protipovodňová opatření v místech dle vymezení v územním plánu.*

Plocha pro protipovodňová opatření byla z řešení ÚP Černošice vypuštěná v rámci nově vydané Změny č. 7 ÚP Černošice.

- *Zohlednit věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ke stávajícím plynárenským zařízením, plynovodním přípojkám*

Pro potřeby zohlednění nebyly dodány potřebné podklady, nebylo proto předmětem řešení.

Veřejné občanské vybavení

- *Regulační plán upřesní pozemek (plochu) pro záměr stavby gymnázia uvažovaný v ploše OV/Z a stanoví doporučení případně nezbytné podmínky pro jeho přípravu.*

RP požadavky splňuje. S ohledem na to, že v době zpracování RP nedošlo k definitivnímu rozhodnutí o výběru návrhu gymnázia k realizaci, nebylo možné stanovit podmínky pro pozemek gymnázia vycházející z výsledků architektonické soutěže o návrh.

Po dohodě s městem Černošice tedy byla pouze stanovena povinnost vymezit pozemek pro vzdělávací zařízení v bloku C (pro případ, že by ze strany Středočeského kraje vůbec nedošlo k realizaci gymnázia) a byla vymezena podmínka umístění veřejně přístupného předprostoru (piazzetty) školy podél ulice Radotínská.

Veřejná prostranství

- *V Plochách OS/Z - plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území, bude upřednostněno řešení se zachováním veřejně volně přístupných ploch.*

RP požadavky splňuje. RP potvrzuje řešení dle ÚP Černošice a podmínky pro využití ani prostorové uspořádání staveb v blocích vymezených v rozsahu ploch OS.Q (před standardizací OS/Z) nijak nezpřesňuje.

f) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Podmínky v území stanovovat s ohledem na zachování přístupu k řece; zajistit vhodnou návaznost na stávající pozemky podél břehu řeky sloužící pro každodenní rekreaci;

RP požadavky splňuje. Napříč blokem G se vymezují závazné podmínky veřejných pěších průchodů mezi ulicí Radotínskou a nábřežím řeky Berounky.

V částech určených pro sport upřednostnit minimalizaci zpevněných ploch a omezit možnosti oplocování, protilehlá strana ulice naopak může být výrazně stavebního charakteru;

RP požadavky splňuje. RP potvrzuje regulaci ploch sportu stanovenou v ÚP Černošice a nijak jí dále nezpřesňuje.

Navrhnout vhodnou formu protipovodňových opatření;

Bylo vyhodnoceno, že není možné navrhnout protipovodňová opatření pouze v rozsahu řešeného území, neboť ochranu před povodněmi je z fyzikálního hlediska nutné řešit v kontextu podstatně většího území, než je území vymezené pro řešení v regulačním plánu.

Objemy staveb regulovat s ohledem na zachování průhledů na Horku a celkové příznivé panorama.

RP požadavky splňuje. Na základě ověření ve virtuálním 3D modelu jsou vymezeny části bloku G s úplným zákazem umísťování nadzemních staveb a dále části bloku G s omezením výšky nadzemních staveb 205,25 m n.m. Tím je zajištěno, že při pohybu po cyklostezce podél Berounky směrem od Prahy bude zachován výhled na vrch Horka.

g) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

Regulační plán může upřesnit veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) vymezené v platném územním plánu;

Pozemky nebo jejich části, které budou navrženy pro veřejnou dopravní infrastrukturu nebo pro protipovodňová opatření a nejsou ve vlastnictví města, budou vymezeny jako VPS nebo VPO;

Veřejně prospěšné stavby a opatření mohou být vymezeny nad rámec platného územního plánu.

Požadavky na asanace se nepředpokládají.

RP požadavky splňuje. Regulační plán reflektuje veřejně prospěšné stavby vymezené v platném ÚP Černošice, přičemž řešení RP s nimi nijak nekoliduje. Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření či asanace regulační plán nevymezuje.

h) Požadavky na podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V řešení budou kromě výše uvedených limitů zohledněna omezení vyplývající z hlukového zatížení z provozu dopravních staveb. Součástí řešení bude návrh ochrany před povodněmi a hospodaření s dešťovými vodami.

RP nezpřesňuje řešení technické infrastruktury ani nakládání s dešťovými vodami, neboť na detailním řešení technické infrastruktury nebyl shledán dostatečně silný a odůvodnitelný veřejný zájem.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Cíle regulace

Zásadním impulsem pro pořízení Regulačního plánu Radotínská, Černošice (dále jen „RP Radotínská“) byla *Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)* (dále jen „Územní studie“), která identifikovala jednoznačný potenciál ulice Radotínská na severovýchodním vstupu, resp. příjezdu do města od Prahy, v možnosti revitalizace uličního prostranství, včetně zástavby, která ulici lemuje, v živou, reprezentativní a vizuálně atraktivní městskou třídu. Územní studie navrhla zpevnit celou severní frontu ulice poměrně souvislou zástavbou umístěnou na jednotné stavební čáře, s aktivním parterem v přízemí budov (viz modelová perspektiva níže):



Obrázek: Perspektiva návrhu revitalizace ulice Radotínská v úseku mezi okraji ulice U Vodárny. Zdroj: Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019).

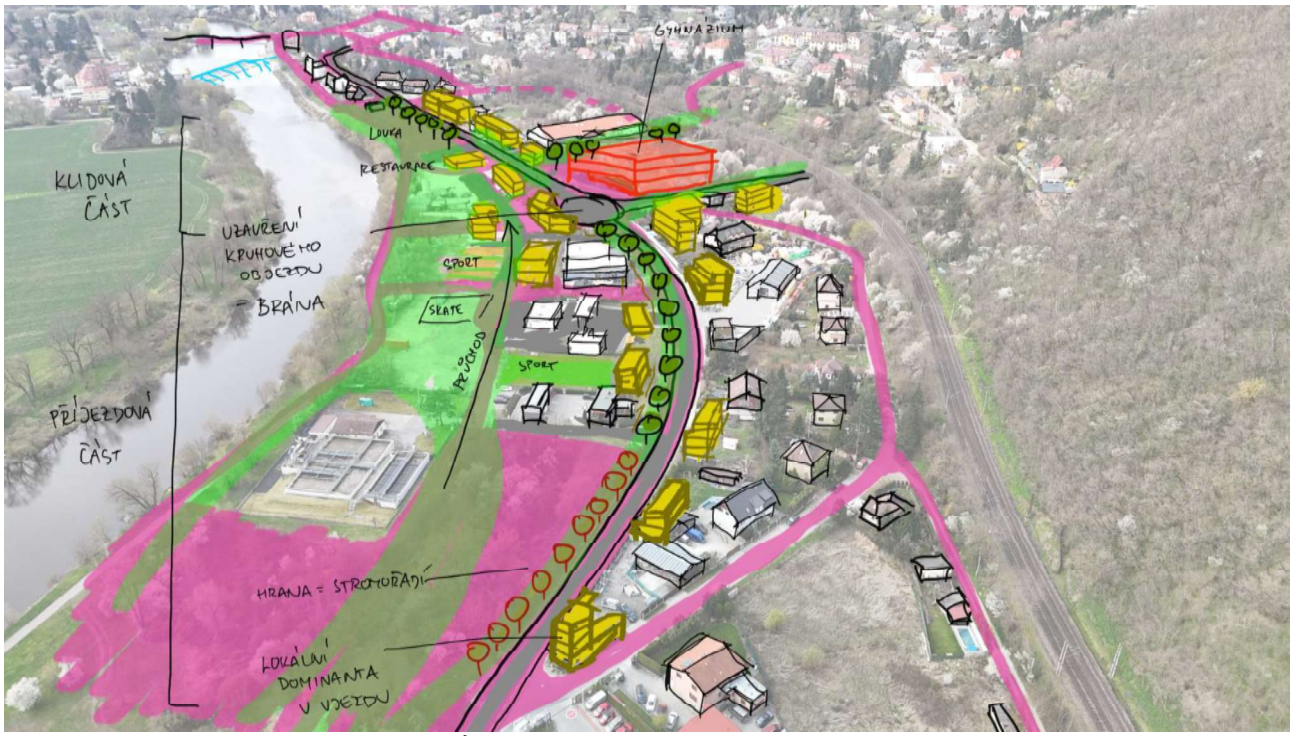
Město Černošice se nakonec rozhodlo pořídit regulační plán na okolí ulice Radotínská mezi ulicemi U Vodárny a U Jezu a zpřesnit tak primárně podmínky pro umísťování staveb na pozemcích nad rámec podmínek stanovených v Územním plánu Černošice. Zvláštní zřetel je pak věnován stanovení podmínek pro umísťování staveb lemujících ulici Radotínská.

Na začátku byly ve spolupráci projektant RP – pořizovatel RP – určený zastupitel pro RP důsledně specifikované vybrané veřejné zájmy, pro jejich dosažení má RP Radotínská vytvořit stanovenou regulací podmínky:

1. **Humanizace, poměštění a kultivace a zvýšení reprezentativnosti a atraktivity ulice Radotínská.**
2. **Zkompaktnění zástavby po obou stranách ulice Radotínská a vybavení parteru budov aktivními funkcemi oživujícími a aktivizujícími přilehlé veřejné prostranství ulice (aktivní parter).**
3. **Artikulace prostoru navržené nové okružní křižovatky ulice Radotínská s navrženou novou ulicí směřující do podjezdu pod železniční tratí – vytvoření malého náměstíčka.**
4. **Usměrnění výstavby gymnázia, v návaznosti na architektonickou soutěž Gymnázium Černošice (ukončení soutěže 8. 8. 2025).**
5. **Zajištění vysoké míry veřejné pěší a cyklistické prostupnosti mezi ulicí Radotínskou a nábřežím řeky Berounky.**

6. **Ochrana okolí cyklostezky podél Berounky před jakoukoli zástavbou v blízkosti stezky.**
7. **Zajištění viditelnosti vrchu Horka z cyklostezky podél Berounky, ze směru příjezdu od Prahy (aby výhled na Horku při jízdě po cyklostezce ve směru od Prahy do Černošic nezakrývala zcela zástavba).**
8. **Doplnění uličních stromořadí pro zvýšení adaptace území na klimatickou změny.**

Principy výše uvedených cílů regulace jsou vyjádřené ve skice níže:



Obrázek: Perspektivní skica zákresu principů zástavby a revitalizace veřejných prostranství vyjadřující cíle regulace. Kresba: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.



Obrázek: Schématická nadhledová perspektiva ukázky možného optimálního hmotového řešení revitalizace zástavby okolo ulice Radotínská, naplňující cíle regulace a regulaci stanovenou v RP Radotínská. Šedá barva – stávající zástavba, žlutá barva – nově navržená zástavba odpovídající navržené regulaci. Model: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.

Pojetí regulačního plánu

Regulační plán se omezuje výhradně na doplnění vybraných podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích, které nejsou uvedené v ÚP Černošice, a které v územním plánu ani nemohou být, s ohledem na měřítko, v němž se územní plán vydává, obsažené. Všechny podmínky stanovené

v ÚP Černošice platí a v regulačním plánu nejsou replikovány. Takový postup by byl zbytečný a vedl by k redundanci regulace, která by byla shodně uvedená v ÚP Černošice a shodně v RP Radotínská. Regulační plán se tak již omezuje výhradně na doplnění regulace nad rámec ÚP Černošice. Regulační plán je potom podstatně přehlednější, čitelnější a srozumitelnější.

Dalším důležitým aspektem pojetí RP Radotínská je, že nemá ambici regulovat „vše“, ale omezuje se výhradně na regulaci vybraných parametrů rozvoje území, které naplňují cíle regulace uvedené v předchozí kapitole. Důvodem je, aby regulační plán vytvořil podmínky pro dosažení stanovených veřejných zájmů, které jsou vyjádřené právě cíli regulace dle předchozí kapitoly a aby současně nezasahoval nepřiměřeně do soukromých zájmů, které naplnění definovaných veřejných zájmů nikterak nebrání.

Vymezení řešeného území

k ustanovení A01

Jde o technická ustanovení vycházející ze zadání RP Radotínská, kde je řešené území vymezené, přičemž RP tuto hranici toliko zpřesňuje na pozemky dle katastru nemovitostí a současně upravuje v místě areálu ČOV, který do řešení RP není zahrnutý, neboť není nutné zde cokoli regulovat.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení pozemků

k ustanovení B01

Jde o technická ustanovení zakotvující klíčové prvky vymezené v RP Radotínská, tedy

- bloky sdružující pozemky určené k zastavění, tedy tu část řešeného území, která není veřejným prostranstvím;
- pozemek veřejného prostranství, tedy tu část řešené řešeného území, která není pozemkem určeným k zastavění a u níž je stanovená garance veřejné přístupnosti
- uliční čáru, která je označením rozhraní mezi bloky a pozemkem veřejného prostranství.

Všechny tyto prvky jsou vymezené v grafické části RP a tímto ustanovením se pouze zakotvují do textové části.

Důvod pro využití těchto základních prvků regulace území je jednoznačně stanovit jednotlivé části řešeného území a hranici mezi nimi. Zatímco bloky určené k zastavění jsou vymezeny primárně pro výstavbu pro bydlení a občanské vybavení, pozemek veřejného prostranství bude v území plnit především obslužnou dopravní funkci a taktéž funkci související veřejného prostranství přístupného všem bez omezení pro rekreaci. Oddělení těchto dvou základních částí řešeného území představuje elementární urbanistický princip fungování tradičního města, které je právě systémem veřejných prostranství členěno na bloky určené k výstavbě, které jsou navíc většinou v soukromém vlastnictví, oplocené či jinak fyzicky vyhrazené a nepřístupné veřejnosti.

Vymezení bloků plně vychází z platného ÚP Černošice, regulační plán je přebírá a zpřesňuje. Zásadním důvodem zpřesnění hranic bloků a tedy vymezení uličních čar, je garance potřebných šířek veřejných prostranství, odpovídajících dopravnímu významu komunikací v rámci komunikačního systému a zejména odpovídajících významu a účelu v systému veřejných prostranství města. Oproti platnému ÚP ovšem nedochází k návrhu zásadního rozšíření úseků veřejných prostranství, s výjimkou severní části ulice Radotínská (od nově navrhované křižovatky s ulicí směřující k železniční trati mezi bloky B a C směrem na sever), kde je žádoucí regulačním plánem umožnit rozšíření této ulice tak, aby mohla obsahovat typicky oboustranné chodníky, alej stromů prostřídanou s parkováním či dostačující zasakovací pás pro dešťovou vodu. Další zásadnější odchylkou od platného ÚP je navržená šířka ulice mezi bloky C a D, a to z důvodu umožnění dopravní obsluhy jak pozemku vzdělávacího zařízení v bloku C, tak pozemků v bloku D mimo ulici Radotínská. Čím méně vjezdů z ulice Radotínská na pozemky lemující tuto ulici, tím větší je šance na kultivaci veřejného prostranství této ulice.

k ustanovení B02

Důvodem ustanovení je fakt, že je třeba ctít měřítko zpracování RP, v tomto případě 1:2 000, které může být v navazujících řízeních dále dílčím způsobem zpřesněno. Přičemž na úrovni dokumentace pro povolení záměru je využíváno podrobnější měřítko až 1:200. Z hlediska odlišné úrovně jednotlivých měřítek je pak obvyklé, pokud

dojde k dílčímu zpřesnění výměr pozemků. Toto zpřesnění je pak dle předmětného ustanovení akceptovatelné, nemělo by být tedy vykládáno jako rozporné s RP. RP přitom současně závazně stanoví výkladové pravidlo pro míru akceptovatelnosti případné odchylky, která je dána odlišností měřítka zpracování regulačního plánu a dokumentace pro povolení záměru. Je však současně jednoznačně deklarováno, že se smí jednat výhradně o rozšíření pozemku na úkor bloku, nikoli naopak, aby nebylo možné zúžit profil veřejného prostranství.

Typickým důvodem pro nutné mírné rozšíření veřejného prostranství může být podrobné řešení křižovatek ulic, například z důvodu doplnění odbočovacích pruhů, doplnění zálivu autobusové zastávky atp.

k ustanovení B03

Ve vztahu k řešenému území nebyl shledán důvod vymezení konkrétních pozemků v rámci bloků. Není povinností, aby tak regulační plán činil, zvláště v případě, kdy konkrétní tvarování pozemků není pro budoucí naplnění veřejných zájmů regulace nikterak podstatné.

Ad a)

RP Radotínská ovšem stanoví vybrané dílčí podmínky a pravidla pro následní dělení pozemků v blocích, a to nad rámec ÚP Černošice, který stanoví minimální velikosti stavebních pozemků pro bloky A, B, D a pro část bloku G (v rozsahu plochy SM.2Q dle ÚP), avšak, s výjimkou bloku G v rozsahu plochy OK.Q dle ÚP, nestanoví ÚP maximální velikosti pozemků. To v daném případě, kdy je cílem kultivace a humanizace ulice Radotínská, spolu se zajištěním maximální možné prostupnosti mezi ulicí Radotínská a nábřežím Berounky, představuje značné riziko, protože dle ÚP Černošice mohou v blocích A, B, D a jižní části G (v rozsahu plochy OS.G dle ÚP) vznikat neomezeně velké stavební pozemky, klidně v rozsahu celého daného bloku. Omezení maximální velikosti stavebního pozemku je výchozím předpokladem pro eliminaci rizika neúměrně hmotně velkých objemů budov. A to i navzdory tomu, že platný ÚP Černošice stanovuje v plochách OK.Q omezení hmotového řešení staveb. Právě ale omezená velikost stavebního pozemku může nepřímo přispět tomu, aby v příslušných blocích nevznikaly objemné a hmotné stavby charakteru velkých hal atp.

Ad b)

Důvodem ustanovení je, aby bylo zajištěno, že podél ulice Radotínská bude v rámci případných nově vzniklých stavebních pozemků vytvořený dostatečný prostor pro umístění důstojného objemu budov podél uliční čáry.

Podmínky pro využití pozemků v blocích

k ustanovení B04

Podmínky pro využití pozemků v blocích jsou v platném ÚP Černošice stanovené pro řešené území dostačujících a vyhovujícím způsobem. V rámci RP Radotínská nevnikla nutnost podmínky pro využití pozemků zásadně zpřesnit či doplnit, s těmi to výjimkami:

Ad a)

Je ve veřejném zájmu zajistit, že v bloku C vnikne pozemek pro vzdělávání. Jedná se totiž o blok, v rámci něhož je Středočeským krajem plánovaná výstavba nového gymnázia. I kdyby k realizaci tohoto záměru nedošlo, je ze strany města Černošice žádoucí uhájit blok C pro možné umístění třeba i jiné školy, realizované jiným investorem a nepřipustit, aby v případě nerealizace záměru gymnázia došlo k vytěžení bloku C pro jiný druh občanského vybavení.

Ad b)

Jedná se o část bloku C, která zasahuje do transformační plochy dopravy drážní (DD) T.1 vymezené v platném ÚP Černošice. Tato transformační plocha je určená pro optimalizaci železniční trati a tedy pro dopravní využití pro drážní dopravu a RP proto v těchto částech bloků nepřipouští jiné než dopravní využití, aby byl RP v souladu s územním plánem.

Ad c)

Důvodem ustanovení je zajistit, že nezbytný (například z požárních a bezpečnostních důvodů) veřejně přístupný předprostor gymnázia, resp. jiného vzdělávacího zařízení bude na pozemku školy umístěný směrem do ulice Radotínská a tím přispěje k oživení veřejného prostranství ulice. Má tak být eliminováno, že hlavní vstup do budovy

školy bude orientován do některé z bočních ulic, nevýznamných z hlediska významu veřejných prostranství v systému. Velikost min. 800 m² je dovozená z běžných rozptylových předprostorů základních či středních škol, současně je to velkost, která je dostatečně důstojná na to, aby působila jako malé náměstíčko a umožnila tak rozličná využití jako například shromáždění většího množství lidí, pořádání oslav či kulturních akcí. Navíc soutěžní návrhy na gymnázium v rámci architektonické soutěže o návrh Gymnázium Černošice, které se umístily na 1., 2. a 3. místě, každý navrhují v dané části bloku C piazzettu o velikosti v řadě případů výrazně větší, než je 800 m².

Ad d)

Je veřejným zájmem, aby vstupní partie budoucího pozemku školy, orientované do ulice Radotínská, nebyly zatěžovány a fragmentovány průjezdy automobilů, aby byl zajištěn výhradně pěší charakter části bloku C a tedy části budoucího pozemku školy. Případné vjezdy pro automobily na pozemky v rámci bloku C jsou z toho důvodu usměrněny výhradně z jihu, kde je pro ten účel navržená nová obslužná komunikace.

k ustanovení B05

Ad a)

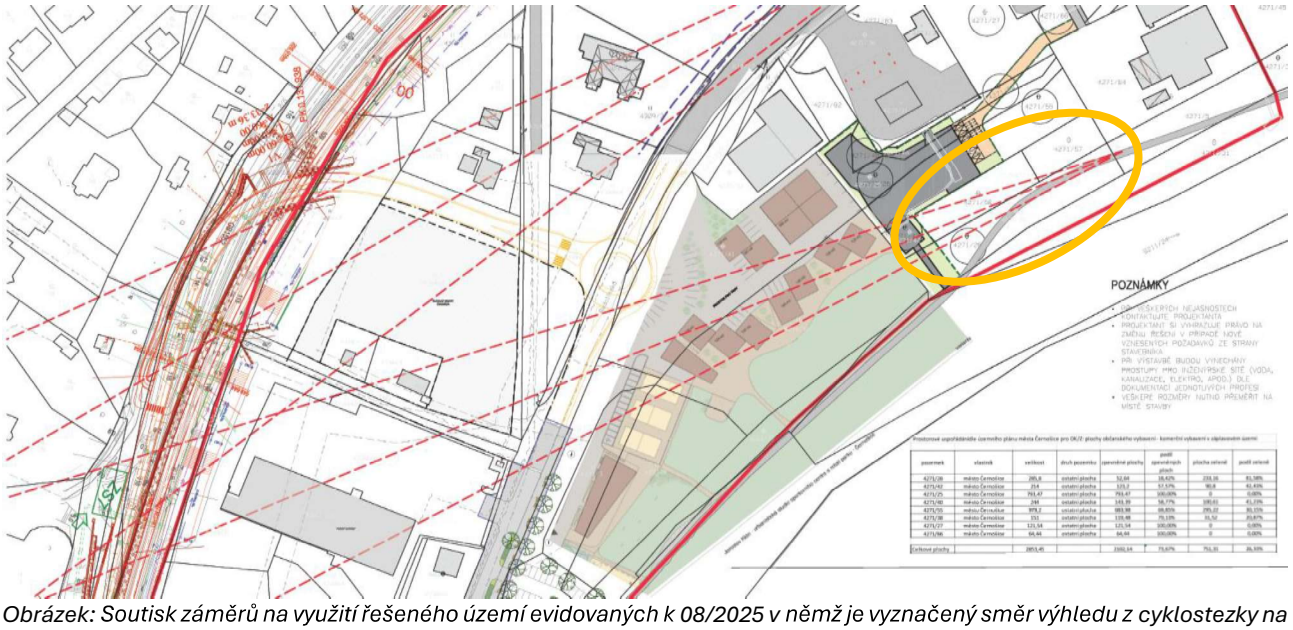
Jedná se o část bloku D, která zasahuje do transformační plochy dopravy drážní (DD) T.1 vymezené v platném ÚP Černošice. Tato transformační plocha je určená pro optimalizaci železniční trati a tedy pro dopravní využití pro drážní dopravu a RP proto v těchto částech bloků nepřipouští jiné než dopravní využití, aby byl RP v souladu s územním plánem.

k ustanovení B06

Ad a)

Důvodem pro omezení výstavby jakýchkoli nadzemních budov v této části bloku G a s tím související omezení využití pouze na sportovní plochy na terénu (které nevyžadují nadzemní stavby), je zajištění nerušeného výhledu z cyklostezky podél Berounky na vrch Horka, který je dominantou této části města. Požadavkem města Černošice bylo zajistit regulačním plánem, že při příjezdu po cyklostezce směrem od Prahy, v oblouku stezky u areálu ČOV, bude zachován nerušený výhled na dominantu města, vrch Horka. Na základě ověření ve virtuálním 3D modelu bylo dovozeno, že pohled na vrch Horka z cyklostezky se otevře při průjezdu obloukem u areálu ČOV ve směru od Prahy, aby byl tento výhled i do budoucna zachován, je nutné zcela vyloučit nadzemní stavby v poměrně širokém pásu podél cyklostezky. Aby však nebylo využité této části bloku zcela zablokováno, je připuštěno neomezené umísťování hřišť a obdobných sportovních ploch na terénu.

Převažující část pozemků v části bloku G určené pouze pro sport je pak ve vlastnictví města, které zde plánuje umístění skateparku a dalších přidružených sportovních ploch a terénu, takže regulace využití této části bloku G je v souladu s plánovanými záměry na využití této části bloku.



Obrázek: Soutisk záměrů na využití řešeného území evidovaných k 08/2025 v němž je vyznačený směr výhledu z cyklostezky na vrch Horka a kde je označená plocha (žlutá elipsa), která musí zůstat nezastavěná, aby byl zachován nerušený výhled na vrch Horka z cyklostezky.

Ad b)

Důvodem ustanovení je zajistit, že vjezdy pro automobily na pozemky v rámci bloku G z ulice Radotínská nebudou narušovat veřejné prostranství „náměstíčka, které je navržené okolo navržené nové křižovatky ulice Radotínská s navrženou ulicí směřující pod železniční trať, resp. okolo bloku C určeného pro školu. Toto nově navržené prostranství má symbolizovat „vstupní bránu“ do města Černošice, mělo by být tvořené průčelími budov v kombinaci s pěšími průchody mezi budovami a neměly by tu tedy na pozemky zajíždět automobily a tím narušovat pěší charakter území. V jižní části bloku G je pak místo vjezdu pro automobily na pozemek usměrněn tak, aby tento vjezd navazoval na nově navrženou ulici mezi bloky C a D a došlo tak ke vzniku de facto průsečné křižovatky.

Ad d)

Důvodem vymezení požadavků na veřejnou prostupnost bloku G je garantovat permeabilitu zástavby v bloku G mezi ulicí Radotínskou, jako hlavní městskou třídou této části města a nábřežím Berounky jako hlavní krajinou osou města. Ulice Radotínská a řeka Berounka jsou souběžné a obě tyto linie představují významné osy v rámci systému veřejných prostranství. Vzájemná co největší integrace těchto dvou os přispěje k oživení obou os.

Klíčové je zajistit veřejný prostup pro nemotorovou dopravu, tedy zejména pro chodce a cyklisty, jižní částí bloku G, mezi školou a nábřežím řeky. Míra prostupnosti by tu měla být vysoká, protože je žádoucí, aby se studující školy mohly co nejpříměji a co nejbezpečněji dostat od školy k řece, která je vhodným místem pro trávení volného času po vyučování, ale stejně tak může být využitelná i např. pro výuku tělocviku atp. Proto jsou navržené hned 2 povinné prostupy mezi blokem C a nábřežím řeky. Stejně tak je žádoucí propojit náměstíčko okolo navržené křižovatky na ulici Radotínská s řekou a toto náměstíčko tak integrovat k řece a cyklostezce podél řeky. Důvodem pro navržení nejsevernější veřejné prostupnosti je zajistit veřejný prostup od navržené autobusové zastávky k nábřeží řeky.

Vzhledem k hloubce bloku G a vzhledem k charakteru spíše rozvolněnější zástavby, který je zde kombinací ÚP Černošice a RP Radotínská regulován, je žádoucí umožnit kontinuální veřejnou prostupnost pro nemotorovou blokem G souběžně s ulicí Radotínská. Bude tak zajištěna možnost vstupu do budov a zařízení i z vnitrobloku, nikoli jen z ulice Radotínská či z nábřeží.

Důvodem pro stanovení šíře prostupu alespoň 5,0 m je zajištění dostatečného uživatelského komfortu uživatelů těchto prostupů, aby se nejednalo o úzké „škvíry“ mezi budovami, které budou působit nepřívětivě či nebezpečně.

Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství

k ustanovení B07

Ustanovení jednoznačně v textové části vymezuje pozemek souvislého veřejného prostranství. Tento pozemek je sice funkčně rozdělen na více různých příčných profilů a charakterů, nicméně vždy jde o veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Toto zákonné ustanovení garantuje u veřejných prostranství jejich veřejnou přístupnost bez omezení, RP Radotínská jej plně respektuje.

k ustanovení B08

RP Radotínská nemá ambici předurčovat přesné půdorysné uspořádání jednotlivých částí pozemku veřejného prostranství, ani přesné příčné profily a uspořádání ulic. Stanovuje však minimální šířky veřejných prostranství, které jsou v hlavním výkrese i taxativně kótovány a dále vybrané okrajové podmínky, které v rámci navazujících řízení musí být při podrobném řešení jednolitých částí ulic splněny. Detailní řešení však nechává až na projektové dokumentaci.

Ad a)

Šířka ulice Radotínská v úseku mezi horním a dolním okrajem ulice U Vodárny, tedy v průchodu mezi bloky A a G, je navržená velkoryse, přičemž referencí pro určení šířky ulice byl návrh revitalizace ulice Radotínská obsažený v *Územní studii veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019)*.

Důvodem je vytvoření podmínek pro možnou revitalizaci ulice do podoby městské třídy, s vysokým komfortem pohybu chodců po obou stranách ulice a s vysokými nároky na estetiku ulice a její adaptaci na klimatickou změnu.

Důvodem pro navrženou minimální šířku ulice 20,0 metru je zejména:

- zohlednění faktu, že ulice má být lemována budovami s aktivním parterem a je proto žádoucí mít dostatek místa pro chůzi podél výkladců v uličních průčelích budov a například také pro umístění předzahrádek
- obchodů či stravovacích zařízení; z toho důvodu je navržen požadavek na chodník po obou stranách s šířkou umožňujících výše uvedené aktivity;
- umožnění výsadby aleje po obou stranách ulice, a to z důvodu zvýšení estetiky ulice a zlepšení mikroklimatu prostoru ulice (ochlazování prostoru ulice, včetně poskytování stínu na chodnících) a z důvodu zajištění hospodaření s dešťovou vodou ze zpevněných ploch ulice, tedy z důvodu možného zásaku povrchové vody z ulice;
- umožnění podélného parkování po obou stranách ulice, protože je nutné zajistit možnost parkování zákazníků aktivního parteru i dalších provozoven okolo ulice.



Obrázek vlevo: Návrh optimálního příčného profilu ulice Radotínská v úseku mezi okraji ulice U Vodárny, v průběhu mezi bloky A a G, který byl podkladem pro stanovení okrajových podmínek uspořádání ulice. Zdroj: Kateřina Kurešová, 08/2025.

Obrázek vpravo: Perspektiva návrhu revitalizace ulice Radotínská v úseku mezi okraji ulice U Vodárny, v průběhu mezi bloky A a G. Zdroj: Územní studie veřejných prostranství Černošice (SUM. Architekti, 2019).

Ad b)

Minimální šířka navržené ulice je převzatá z územního plánu, neboť plně odpovídá návrhu přeložky silnice II/115 dle *dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu Optimalizace trati Černošice (včetně) – odb. Beroun (mimo) (SUDOP Praha a.s., 12/2019).*

Ad c)

Minimální šířka navržené ulice je dovozená z potřeby umístit zde zcela novou ulici, která umožní napojení pozemků v blocích C a D pro automobilovou dopravu a současně bezpečný a dostatečně komfortní pohyb nemotorové dopravy mezi ulicí Radotínskou a podchodem pod železniční tratí. Předpokládá se totiž, že tato ulice zůstane hlavním přístupem od železniční stanice ke škole pro všechny zaměstnance a studující, kteří budou do

školy cestovat vlakem. To je také důvod povinnosti umístění alespoň jednoho stromořadí, které vytvoří dostatek stínu, zvlhčí vzduch a zlepší celkové mikroklima.



Obrázek: Návrh dvou variant optimálního příčného profilu ulice mezi bloky C a D, který byl podkladem pro stanovení okrajových podmínek uspořádání ulice. Zdroj: Kateřina Kurešová, 08/2025.

Ad d) a e)

Minimální šířka navržené ulice je dovozená ze studie *Koncepční studie rekonstrukce ulice Radotínská (Architektonický ateliér ARKÁDA spol. s r.o., 03/2025)*, která navrhuje kompletní zklidnění ulice od nově navržené přeložky silnice II/115 na jih, a to právě v souvislosti s přeložkou silnice, která umožní následné zklidnění tohoto úseku ulice.

k ustanovení B09

Šířka veřejných prostupů mezi bloky E a F, resp. F a G je beze změny převzatá z platného ÚP Černošice.

k ustanovení B10

Důvodem stanovení požadavku na výsadbu stromořadí ve vybraných veřejných prostranstvích je

- zvýšení estetické kvality příslušného veřejného prostranství
- zlepšení mikroklimatu veřejného prostranství, protože přítomnost stromů ochlazuje a zvlhčuje prostor veřejného prostranství a poskytuje stín
- zvýšení retenční schopnosti daného veřejného prostranství.

k ustanovení B11

Důvodem stanovení požadavku na umístění nové autobusové zastávky je zajištění optimálních podmínek dostupnosti autobusové zastávky do centrální části ulice Radotínská a do navržené školy. Stávající autobusová zastávka „Černošice, U Vodárny“ se nachází až 400 m od bloku C, v rámci něhož má být umístěná škola. Je přitom žádoucí pěší cestu dětí/studujících mezi autobusovou zastávkou a školou maximálně zkrátit.

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích a souborech pozemků určených k zastavění budovami

k ustanovení C01

Definice vychází ze zaužívaného smyslu daného pojmu v urbanistické teorii i praxi. Výčet předpokládaných funkcí a aktivit je demonstrativní. Zároveň je doplněn výčtem typických architektonických prvků, které podporují vztah mezi provozovanou funkcí uvnitř budovy a souvisejícím veřejným prostranství (vchody, výkladce apod.). Naplnění podmínek na funkci i využití těchto architektonických prvků musí být posuzováno vždy ve vzájemných souvislostech.

k ustanovením C02 až C05

Regulaci stavebních čar je nutné vykládat ve vzájemném kontextu a proto i odůvodnění je koncipováno souhrnně.

Důvodem pro vymezení **stavebních čar závazných 1 a 2a** a stanovení podmínek pro umísťování staveb na těchto dvou stavebních čarách podél severního úseku ulice Radotínská je povinné usměrnění budov na pozemcích do bezprostředního kontaktu s prostranstvím ulice Radotínská. Stavební čáry mají zajistit naplnění dvou z nejdůležitějších cílů regulace této části města, kterými jsou (1) humanizace, poměštění a kultivace a zvýšení reprezentativnosti a atraktivity ulice Radotínská a (2) zkompaktnění zástavby po obou stranách ulice Radotínská a vybavení parteru budov aktivními funkcemi oživujícími a aktivizujícími přilehlé veřejné prostranství ulice (aktivní parter). Cílem je, aby obě strany ulice Radotínská byly lemovány budovami. Je přitom ale přistupováno diferencovaně k severozápadní a k jihovýchodní straně ulice. Severozápadní strana ulice tvoří táhlý oblouk a je proto žádoucí, aby na této straně byla zástavba hodně kompaktní. Nejsme však v centru Prahy či jiné metropole a proto by bylo nelogické vyžadovat absolutní zpevnění uliční fronty do jednolité fasády. Na základě prověření ve 3D virtuálním modelu bylo dovozeno, že alespoň 50% zpevnění ulice budovami je dostačující k dosažení cíle, aby budovy lemující ulici vytvořily ráz městské třídy. Důležité je přitom, aby zpevnění zajišťovaly dostatečně velké budovy (z toho důvodu požadavek na min, výšku 6,0 m a šířku průčelí alespoň 10,0 metru) a aby podíl fasád budov z délky hrany pozemku na uliční číře netvořily nějaké drobné objemy typu garáží, technických budov, skladů atp. Minimálního podílu průčelí budov musí být dosaženo adekvátně mohutnými objemu budov. Důvodem možnosti umístění průčelí na stavební čáře v rozmezí až do 2,0 metru od uliční čáry je, že drobné odchylky v poloze průčelí budov od uliční čáry nejsou v reálu prakticky nijak vnímané, a je proto legitimní ponechat investorům a jejich architektům určitou míru volnosti v přesném umístění budov na pozemcích vůči uliční čáře. Případné mírné odstoupení budovy od uliční čáry umožní třeba zvětšit plochu pro předzahrádku provozovny v parteru budovy či prostě předprostoru vstupu, závětří atp.

Podmínky pro polohu budov podél jihovýchodní strany ulice Radotínská jsou podstatně liberálnější. Pokud totiž bude zástavba podél jižní strany rozvolněnější a tvořená menšími objemy budov, není to na závadu, protože bude zachován větší vizuální kontakt z ulice Radotínské s nábřežím řeky Berounky. Také větší míra rozvolnění fronty uličních průčelí tu není problematická, protože v případě menších objemů budov vzájemně více vzdálených není nutné trvat na zcela identické poloze průčelí vůči uliční čáře. Z toho důvodu je umožněna poloha průčelí budovy kdekoli v rozmezí až do 6,0 metrů od uliční čáry.

Důležitá je podmínka, že v případě odstoupení průčelí budovy od uliční čáry nesmí před budovou probíhat oplocení. To proto, aby se i v případě odstupu od uliční čáry podílelo průčelí takto odstoupené budovy na oživení veřejného prostranství ulice pomocí aktivního parteru.

Povinnost aktivního parteru v budovách lemujících uliční čáru ulice Radotínská má přispět aktivizaci a zvýšení atraktivity celé ulice.

Důvodem použití stavební čáry závazné 2a na jihovýchodní straně ulice Radotínské v místě navržené křižovatky s přeložkou silnice II/115 je, aby bylo vynuceno větší zpevnění prostranství malého náměstíčka okolo křižovatky budovami. Toto místo je pojímáno jako pomyslná „vstupní brána“ do Černošic a je tak žádoucí, aby zde byla zástavba i na jihovýchodní straně povinně více zpevněná, než na severozápadní straně ulice.

Stavební čára závazná 2b je modifikací čáry 2a s tím, že je ale stanovená v rozsahu, kde se předpokládá umístění především rodinných domků či vilek, resp. staveb pro jiný účel, ale objeme odpovídajícím rodinným domům či větším vilám. Nejsou tu proto kladené tak vysoké nároky na zpevnění ulice a na minimální objem budov či na aktivní parter.

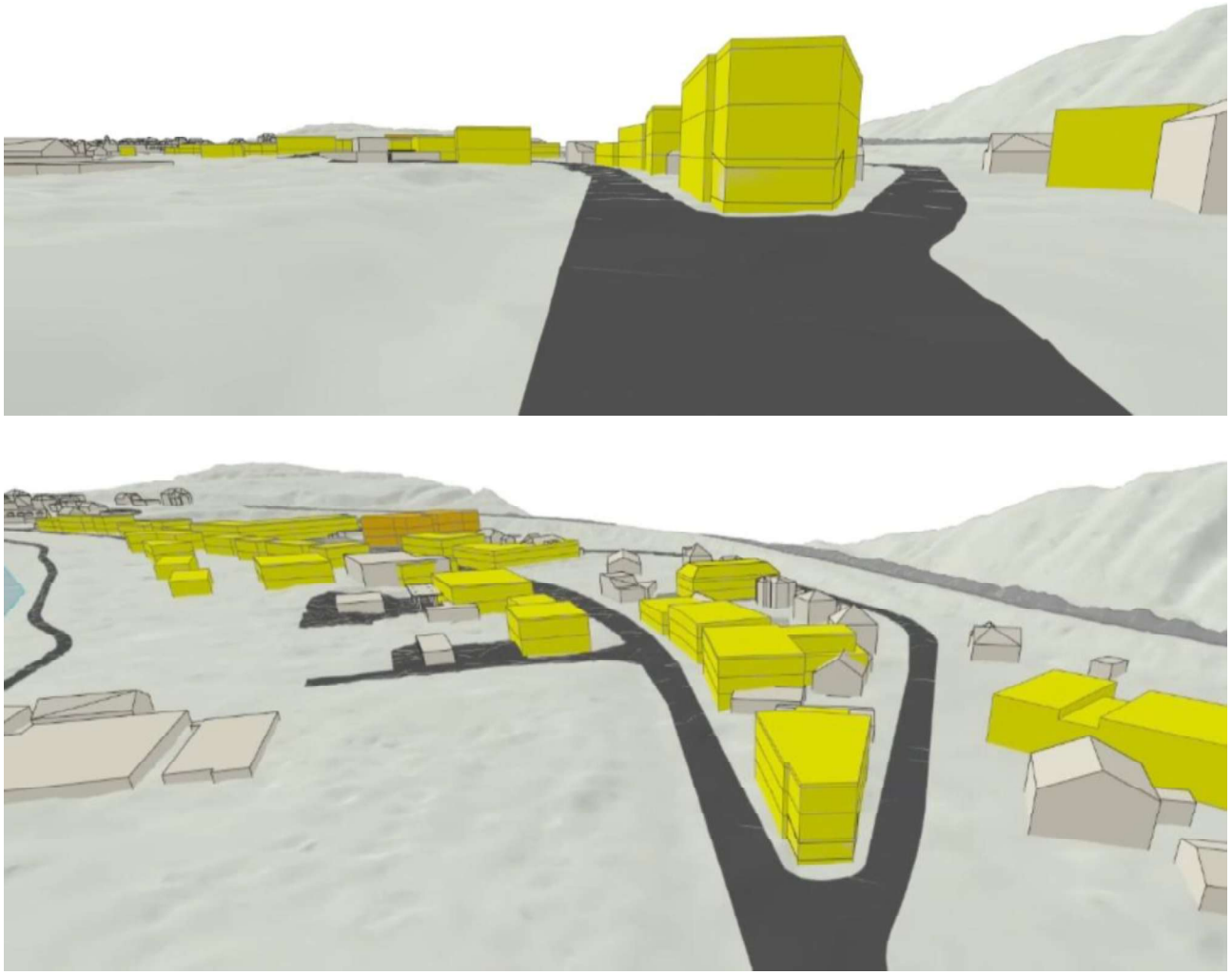
Stavební čára závazná 3 je prakticky standardní stavební čarou pro rodinné domky, zpravidla ustoupené od uliční čáry.



Obrázek: Schématické nadhledové perspektivy ukázek možného optimálního hmotového řešení revitalizace zástavby okolo ulice Radotínská, naplňující cíle regulace a regulaci stanovenou v RP Radotínská. Nahoře – pohled ze severovýchodu, dole – pohled od jihozápadu. Šedá barva – stávající zástavba, žlutá barva – nově navržená zástavba odpovídající navržené regulaci. Model: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.

k ustanovením C06 až C07

Důvodem ustanovení je zajistit artikulaci navrženého začátku městské třídy ulice Radotínská ve směru od Prahy. Předmětné nároží ulic je velmi exponované a navíc má specifický tvar daný ostrým úhlem sevřeným ulicemi. Je proto značný potenciál ztvárnit dané nároží architektonicky výrazně a jedinečně a tím vytvořit významný orientační bod v rámci strukturace ulice.



Obrázek: Schématické nadhledové perspektivy ukazující princip hmotového řešení nároží ulic Radotínská a K Vodojemu, a to jednak z horizontu chodce a jednak k nadhledu. Model: Ing. arch. Kateřina Kurešová, 08/2025.

k ustanovením C08 až C09

Okolo křižovatky ulice Radotínská s nově navrženou ulicí směrem k železniční tratí je regulačním plánem formované malé náměstíčko, které má být symbolickou „vstupní bránou“ do města Černošice. Stavební čáry a prostorová regulace staveb jsou okolo tohoto náměstíčka nastavené tak, aby byl obvod náměstíčka co nejvíce formovaný průčelími budov. Z toho důvodu je i jižní čelo bloku A a severovýchodní čelo bloku D regulováno tak, aby byla povinnost umístit zde průčelí budov, která budou formovat vždy jednu ze stran náměstíčka.

k ustanovení C10

Podél cyklostezky podél Berounky je vymezený pás široký 10 m na obě strany od osy stezky, v němž je nepřípustné umísťování nadzemních staveb. Důvodem je, aby v bezprostřední blízkosti cyklostezky nemohly vzniknout žádné budovy, které by byly příčinou stísněného pocitu při jízdě či chůze po cyklostezce. Po obvodu cyklostezky je žádoucí docílit pocitu volného prostoru, což je přínosné i z hlediska bezpečnosti pohybu na cyklostezce, neboť například nehrozí, že by někdo přímo z budovy vstoupil na cyklostezku, nebo že by cyklista mohl narazit do fasády či jiného prvku budovy.

k ustanovení C11

Důvodem vymezení částí bloků s taxativně omezenou maximální výškou staveb, vyjádřenou konkrétní nadmořskou výškou, je zajištění nerušeného výhledu z cyklostezky podél Berounky na vrch Horka, který je dominantou této části města. Požadavkem města Černošice bylo zajistit regulačním plánem, že při příjezdu po cyklostezce směrem od Prahy, v oblouku stezky u areálu ČOV, bude zachován nerušený výhled na dominantu města, vrch Horka. Na základě ověření ve virtuálním 3D modelu bylo dovozeno, že pohled na vrch Horka z cyklostezky se otevře při průjezdu obloukem u areálu ČOV ve směru od Prahy, aby byl tento výhled i do budoucna

zachován, je nutné zcela vyloučit nadzemní stavby v poměrně širokém pásu podél cyklostezky (viz ustanovení B06 ad a) tohoto odůvodnění) a aby výhled na vrch Horka zůstal pak zachován i dále při jízdě po cyklostezce, je nutné omezit výškovou hladinu zástavby, přes níž bude z cyklostezky alespoň vrchol Horky viditelný. Jedná se o kompromis, který sice omezí investora v dané části bloku G, na druhou stranu zcela nevylučuje výstavbu, jen je připuštěno nižší množství.

k ustanovení C12

Důvodem ustanovení je zajistit maximální možnou míru veřejné prostupnosti blokem G a současně dosažení maximální vizuální průhlednosti z ulice Radotínská směrem k Berounce a naopak.

Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

k ustanovení D01

Všechny podmínky, které zajišťují ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu jsou dostatečně obsažené v platném ÚP Černošice a doplněné v podmínkách doplněných nad rámec územního plánu v tomto regulačním plánu.

Vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování bezpečnosti státu

k ustanovení E01

Nebyla vyhodnocena potřeba vymezení VPS či VPO nad rámec platného ÚP Černošice.

G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

k ustanovení F01

Důvodem pro stanovení řešení v RP Radotínská odchylně od prováděcího právního předpisu je vytvoření podmínek pro zajištění dosažení dvou klíčových cílů regulace, kterými jsou 1) humanizace, poměštění a kultivace a zvýšení reprezentativnosti a atraktivity ulice Radotínská a (2) zkompaktnění zástavby po obou stranách ulice Radotínská.

H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

H.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s *vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu*.

Vymezení záborů ZPF jednotlivými pozemky vymezenými v regulačním plánu je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění RP Radotínská ve výkrese *II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Poznámka:

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsažené žádné údaje o závlahách na území města Černošice.

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsažené žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody na území města Černošice.

H.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení pozemků na ZPF

RP Radotínská nevymezuje konkrétní pozemky, ale vymezuje pouze bloky a pozemek veřejného prostranství, přičemž upřesňuje podmínky pro vymezení pozemků v blocích nad rámec podmínek obsažených v platném ÚP Černošice. **Z toho důvodu je vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vztažené k blokům, které jsou určené k zastavění budovami [A, B, C, D, E, F, G], a dále k pozemku veřejného prostranství [VP].**

Všechny bloky a pozemek veřejného prostranství, vymezené v Regulačním plánu Radotínská [dále též jen „RP Radotínská“], které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou obsažené v následující tabulce, a ve které je pro každý blok A-G, resp. pozemek veřejného prostranství VP vyhodnocený předpokládaný zábor ZPF s rozlišením podle tříd ochrany ZPF:

ozn. bloku/ pozemku se záborem ZPF	*navržené využití bloku/pozemku (převzaté z platného ÚP Černošice)*	*souhrn výměry záboru ZPF [ha]*	*výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]*					*informace o existenci odvodnění*
			I.	*II.*	*III.*	*IV.*	*V.*	
Blok A	bydlení, občanské vybavení	**0,3725**	1,0585					ne
Blok B	bydlení, občanské vybavení	**0,0276**	0,1862					ne
Blok C	občanské vybavení veřejné	**5,6219**	0,6778		0,0309			ne
Blok D	bydlení, občanské vybavení	**7,6270**	1,1705		1,1887			ne
Blok E	bydlení, občanské vybavení sport	**6,6262**	0,0085					ne
Blok F	občanské vybavení sport	**3,6572**	0,0999					ne
Blok G	občanské vybavení sport, občanské vybavení komerční	**2,8047**	0,5996					ne
VP	veřejná prostranství	**1,4288**	0,5125		0,0123			ne
	CELKEM	**28,1659**	**4,3135**		**1,2319**			

H.1.2. Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách.

Všechny bloky A-G, resp. pozemek veřejného prostranství VP, vymezené v RP Radotínská, jsou vymezené v rámci zastavěného území vymezeného v platném ÚP Černošice. Současně jsou vymezené v rozsahu buď stabilizovaných ploch určených k zastavění, anebo v rozsahu transformační plochy T.5 (OK.Q) a T.7 (DS).

Žádný blok ani pozemek vymezený v RP Radotínská není vymezený mimo zastavěné území a tedy mimo stabilizované plochy anebo transformační plochy určené k zastavění, a tudíž schválené v rámci platného ÚP Černošice.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany.

V rámci řešeného území se vyskytují prakticky výhradně nejkvalitnější zemědělské půdy I. třídy ochrany ZPF. Jen okrajově do území zasahují půdy III. třídy ochrany ZPF. Záborům nejkvalitnějších zemědělských půd se proto technicky vzato nelze vyhnout. Nicméně ve všech případech se jedná o ZPF I. třídy ochrany v rámci zastavěného území, které je určené čistě k revitalizaci a intenzifikaci využití, jedná se tedy v celém rozsahu o zbytkové fragmenty ZPF v rámci již zastavěného území a z velké části v rámci již zastavěných stavebních pozemků.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Většina bloků a pozemku veřejného prostranství, které jsou vymezené v RP Radotínská, jsou vymezené v rámci ZPF I. třídy ochrany. Nad veřejným zájem ochrany ZPF v daném případě převažuje veřejný zájem na **hospodárném využívání zastavěného území a** zajištění ochrany nezastavěného území dle § 38 odst. (4) stavebního zákona.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

RP Radotínská navrhuje k odnětí ze ZPF uceleného a po svém obvodu arondovaného bloku zemědělské půdy. Po případném využití celého řešeného území nezbydou žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků.

Navržené využití a prostorové uspořádání bloků a pozemku veřejných prostranství vymezených v regulačním plánu vyvolá trvalý zábor ZPF a není tak předpokládaný návrat zemědělského využití vyjmutých pozemků.

Odůvodnění v návaznosti na § 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Regulační plán Radotínská nenavrhuje žádnou samostatnou liniovou či směrovou stavbu, pouze pozemní komunikace, které jsou integrální součástí navrhované revitalizace, resp. intenzifikace celého území, a které netvoří samostatné liniové nebo směrové stavby.

Odůvodnění v návaznosti na § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 4 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.:

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

Regulační plán Radotínská se omezuje výhradně na doplnění vybraných podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na pozemcích, které nejsou uvedené v ÚP Černošice, a které v územním plánu ani nemohou být, s ohledem na měřítko, v němž se územní plán vydává, obsažené. Všechny podmínky stanovené v ÚP Černošice platí a v regulačním plánu nejsou replikovány. RP Radotínská nemá ambici regulovat „vše“, ale omezuje se výhradně na regulaci vybraných parametrů rozvoje území, které naplňují cíle regulace, které byly formulované na začátku pořízení regulačního plánu. Důvodem je, aby regulační plán vytvořil podmínky pro dosažení stanovených veřejných zájmů, které jsou vyjádřené právě cíli regulace, a aby současně nezasahoval nepřiměřeně do soukromých zájmů, které naplnění definovaných veřejných zájmů nikterak nebrání.

Podrobné odůvodnění navrženého řešení je obsaženo v kapitole F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ tohoto textu odůvodnění RP Radotínská.↑

H.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa

Žádný blok ani žádný pozemek vymezený v RP Radotínská není vymezený na PUPFL.

Žádný blok ani žádný pozemek vymezený v RP Radotínská ani nezasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (s výjimkou zcela zanedbatelného okraje pozemku veřejného prostranství na severním okraji řešeného území).

I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Přehled připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu Regulačního plánu Radotínská, Černošice, konanému dne 9. 7. 2026, včetně návrhu jejich vyhodnocení

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 1500 Praha 5 – Smíchov Č.j. PVL-35831/2026/240 ze dne 1.7.2026	
Obsah požadavku	**Návrh vypořádání**
A. vyjádření oprávněného investora Povodí Vltavy, státní podnik neeviduje, jako oprávněný investor, investiční akce v území, jež je předmětem Regulačního plánu.	Bez požadavku na řešení.
B. vyjádření subjektu s právem hospodařit s majetkem státu V zájmovém území RP jsou sousedními pozemky parc.č. 6209/5, 4388/5, 6209/4, 6211/35, 6211/33, 6211/24, 4271/31 k.ú. Černošice ve vlastnictví ČR s právem hospodařit pro Povodí Vltavy, státní podnik. Vymezením bloků RP nesmí být tyto pozemky dotčeny.	Připomínka byla zohledněna jinak. Návrhem regulačního plánu je dotčen pozemek parc. č. 6209/5, k.ú. Černošice, ve vlastnictví ČR s právem hospodařit pro Povodí Vltavy, státní podnik, respektive část tohoto pozemku o velikosti cca 68 m^2, která je vymezena jako součást bloku E v návrhu regulačního plánu. Tato část pozemku je v platném územním plánu součástí plochy bydlení BI.1, zároveň ale tato část pozemku není součástí zastavěného stavebního pozemku rodinného domu, jde o veřejně přístupný pozemek podél cyklostezky. Vzhledem k připomínce vlastníka pozemku a skutečnému stavu na pozemku byl návrh RP v této části upraven a část pozemku zahrnuta jako území se zákazem umísťování nadzemních staveb (obdobně s vymezením v následující trase podél cyklostezky). Úpravou nebyly nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu regulačního plánu ve smyslu, která by vyžádala nové projednání.
C. vyjádření správce povodí a správce toku Povodí Vltavy, státní podnik je správcem významného vodního toku Berounky IDVT 10100011. Dle záměru regulačního plánu nebude přímo vodní tok dotčen. VVT Berounka má administrativně stanovené záplavové území včetně vymezení aktivní zóny: Do ř.km cca 7,95 KÚ Středočeského kraje č.j. 153110/2020/KUSK ze dne 29.10.2020 Od ř.km cca 7,95 KÚ Středočeského kraje č.j. 00878/2007/OŽP-Bab ze dne 15.012007 Na všechny vymezené bloky A-F zasahuje záplavové území Q100. Na bloky F a E zasahuje částečně aktivní zóna, na blok E i Q20. Vzhledem k výše uvedenému máme k regulačnímu plánu Radotínská připomínky a požadavky: - Do RP budou zakresleny záplavové čáry záplavového území. - V textové části a odůvodnění je nutné uvést, že se jedná o výstavbu v záplavovém území, případně i návrh vypořádání ochrany před povodněmi.	Připomínka nebyla zohledněna. V koordinačním výkrese jsou všechny záplavové čáry záplavového území zakresleny. Funkční využití bloků vymezených v regulačním plánu se řídí platným územním plánem, regulační plán zejména upřesňuje podmínky prostorového uspořádání a vymezuje části pozemků, kde z urbanisticko-architektonických prostorových důvodů nemohou být umísťovány nadzemní stavby. Pro využití ploch nadále současně platí územní plán a veškeré právní předpisy a omezení vyplývající z existujících limitů, včetně omezení v záplavovém území a zákazu umísťování staveb v aktivní zóně. Regulační plán nevymezuje zastavitelné plochy, zastavitelné plochy jsou vymezeny v platném územním plánu města. Pásmo podél cyklostezky v šíři 10 m se zákazem nadzemních staveb je na pozemcích v řešeném území navrženo, kromě stávajících zaplocených částí pozemku rodinného domu, na základě výše uvedené připomínky byla nezastavitelná část podél

- Pro činnost a výstavbu v záplavovém území jsou zejména směrodatná ustanovení Hlavy IX Ochrana před povodněmi vodního zákona a Vyhláška č.146/2024 Sb. § 28 – nutné respektovat. Pro aktivní zónu platí omezení dané §67 vodního zákona. - Upozorňujeme, že umísťovat zastavitelné plochy na pozemcích v záplavovém území je v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. - Bude dodrženo ochranné pásmo páteřní cyklostezky podél Berounky – min. 10 m.	cyklostezky prodloužena i na pozemek parc.č. 6209/5, k.ú. Černošice.
GasNet, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 5003602626 ze dne 17.6.2026	
Obsah požadavku	**Návrh vypořádání**
K návrhu regulačního plánu nemáme žádné připomínky - nebyl předložen návrh plynofikace. V řešené oblasti se nacházejí stávající STL plynovody a přípojky ve vlastnictví GasNet – nutno respektovat vč. OP a BP, v případě kolize s navrhovanou zástavbou řešit formou přeložky. V zájmovém území se nachází tato plynárenská zařízení a plynovodní přípojky: - STL plynovody a přípojky - STL plynovody- plánované přeložky (v mapě vyznačeno žlutou barvou). Ochranné pásmo STL a NTL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení. V ochranném pásmu plynovodů a přípojek budou veškeré práce prováděny výhradně ručním způsobem.	Bez požadavku na řešení. Požadavky na dodržení podmínek v OP plynárenských zařízení budou předmětem povolování záměrů.

J. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
č.p.	číslo popisné
č. parc.	číslo parcelní
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DI	dopravní infrastruktura
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
CHKO	chráněná krajinná oblast
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
KÚSK	krajský úřad Středočeského kraje
KÚ SČK	krajský úřad Středočeského kraje
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
OZE	obnovitelné zdroje energie
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům / rodinné domy
RP	regulační plán
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
STL	středotlak
TI	technická infrastruktura
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚRP	územní rozvojový plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
vdj.	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

zasedání zastupitelstva č. 6/2026

Bod č. 14 - Vydání Změny č. 8 Územního plánu Černošice

Datum jednání: 24. 9. 2026
Č.j.: 51903/2026/OUP
Schválil:

Předkládá: Ing. Tomáš Hlaváček
Zpracoval: Klára Zvěrevová
Odbor: Odbor územního plánování

Hlavní/Důvodová zpráva:

Zadání změny č. 8 Územního plánu Černošice bylo součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Černošice za období 2021 – 2025 schválené zastupitelstvem města dne 9. 3. 2026. Návrh změny č. 8 ÚP Černošice zpracoval Ing. arch. Marek Bečka. Změna spočívá v drobných úpravách ve vymezení ploch a podmínek využití, nejsou vymezovány nově zastavitelné plochy.

Pracovní Návrh změny č. 8 ÚP projednal výbor pro územní plánování dne 27. 5. 2026 a doporučil některé detailní úpravy, požadavky byly zapracovány.

Návrh změny č. 8 ÚP Černošice (dále také "Návrh") byl projednán postupem podle stavebního zákona. K Návrhu uplatnili připomínky někteří vlastníci pozemků dotčených Návrhem (k vymezení pozemků veřejných prostranství v místě pěšin). S navrhovanými změnami v části nesouhlasil orgán ochrany životního prostředí (s úpravou regulativu v plochách původní vilové zástavby a s úpravou požadavku na podíl zeleně v plochách občanského vybavení). Návrh byl upraven ve smyslu požadavku dotčeného orgánu, řešení bylo odsouhlaseno. Připomínky vlastníků nebyly zohledněny, vyhodnocení bylo zdůvodněno. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Krajský úřad Stč. kraje z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací neshledal žádné rozpory. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu Návrhu v souladu s výsledky projednání, projektant Návrh upravil. Úpravou nebyly nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo vlastnictví pozemků a staveb, nejedná se o podstatnou úpravu návrhu ÚP ve smyslu § 103 odst. 1 stavebního zákona.

Projednaný a upravený Návrh Změny č. 8 ÚP Černošice včetně jeho odůvodnění pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem předkládá zastupitelstvu města Černošice k vydání. Zastupitelstvo vydává Změnu formou opatření obecné povahy č. 1/2026.

Přílohy bodu

- Z8_UP_Cernosice_text_vydani.pdf
- Z8_UP_Cernosice_2.1_ZCU_vydani.pdf
- Z8_UP_Cernosice_2.2_HLV_vydani.pdf
- Z8_UP_Cernosice_2.3_VPS_vydani.pdf
- Z8_UP_Cernosice_4.1_KOV_vydani.pdf
- Z8_UP_Cernosice_4.3_ZPF_vydani.pdf
- Z8_UP_Cernosice_oduvodneni_vydani_GDPR__.pdf

Návrhy usnesení

A. Zastupitelstvo města Černošice

I. bere na vědomí

vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 8 Územního plánu Černošice, jak je uvedeno v textové části Odůvodnění návrhu Změny č. 8 Územního plánu Černošice

II. ověřuje

že Změna č. 8 Územního plánu Černošice není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s nadřazenou územně plánovací dokumentací

III. vydává

podle ustanovení § 104 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s § 73 odst. 1 stavebního zákona v souladu s § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Změnu č. 8 Územního plánu Černošice formou opatření obecné povahy č. 1/2026, která je přílohou tohoto usnesení.

Navrhovatel: Ing. Tomáš Hlaváček **Termín:** 8. 10. 2026 **Odpovědná osoba:** Klára Zvěrevová

17. 9. 2026 vygeneroval systém Usnesení.cz © 2015 - 2026



ZMĚNA Č. 8
ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOŠICE

Návrh pro vydání

09 / 2026

Opatření obecné povahy č. …/2026

Změna č. 8 Územního plánu Černošice

Zastupitelstvo města Černošice příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 104 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) svým usnesením č. ……. ze dne …….

vydává

Změnu č. 8 Územního plánu Černošice,

kterou se mění Územní plán Černošice, vydaný jako opatření obecné povahy č. 6/2010 dne 7. 10. 2010, ve znění Změny č. 1 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2014 dne 24. 7. 2014, Změny č. 2 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2018 dne 19. 9. 2018, Změny č. 3A Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2022 dne 24. 2. 2022, Změny č. 3B Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2023 dne 20. 4. 2023, Změny č. 4 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 2/2022 dne 24. 2. 2022 a ve znění Změny č. 5 Územního plánu Černošice, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2021 dne 9. 9. 2021, Změny č. 6A Územního plánu Černošice vydané jako opatření obecné povahy č. 2/2023 ze dne 2. 11. 2023, Změny č. 6B vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2024 ze dne 6. 3. 2024 a Změny č. 7 vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2025 ze dne 1. 12. 2025.

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal	Zastupitelstvo města Černošice
datum nabytí účinnosti	
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Klára Zvěrevová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka

Změna č. 8 Územního plánu Černošice

Zadavatel: Město Černošice
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček

Pořizovatel: Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
odpovědná úřední osoba: Ing. arch. Klára Zvěrevová

Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
číslo autorizace ČKA: 04502

Obsah dokumentace

1 Textová část
a) vymezení zastavěného území 5
b) základní koncepce rozvoje území obce 5
c) urbanistická koncepce 6
d) koncepce veřejné infrastruktury 10
e) koncepce uspořádání krajiny 13
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 15
g) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření 80
h) vymezení ploch a koridorů územních rezerv 81
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 81

2 Grafická část
2.1 – Výkres základního členění území 1 : 5 000
2.2 – Hlavní výkres 1 : 5 000
2.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

3 Textová část Odůvodnění (samostatný sešit)

4 Grafická část Odůvodnění (samostatné listy)
4.1 – Koordinační výkres 1 : 5 000
4.3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Textová část Změny č. 8 územního plánu Černošice je zpracována formou **vyznačení navržených změn** do textu platného ÚP Černošice – úplného znění po změně č. 7.

a) vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území se podle ustanovení § 116 stavebního zákona vymezuje a aktualizuje k 25. 3. 2025. Hranice zastavěného území je graficky vyznačena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese. V katastru obce Černošice je jedno velké zastavěné území a několik drobných samostatných zastavěných území.

b) základní koncepce rozvoje území obce

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) urbanistická koncepce

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

Východisky pro urbanistickou koncepci jsou:

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

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

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

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

Shrnutí základních principů pro rozvoj města:

- zachovat a podpořit zahradní residenční charakter sídla s převážně individuální zástavbou rodinnými domy

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

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

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

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

1. Urbanistická koncepce severní části sídla (Horní Černošice)

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

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

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

Na plochách v blízkosti čistírny odpadních vod, kde je omezena výstavba nadzemních objektů, budou realizovány zejména plochy zeleně a plochy dopravní infrastruktury včetně doplňkových služeb (čerpací stanice pohonných hmot) při okraji sídla, v sousedních plochách občanského vybavení komerčního (OK.Q) bude rozvíjena městotvorná zástavba obchodních a obslužných zařízení. Stávající výroba betonových směsí bude ukončena a území využito dle platného územního plánu.

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

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

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

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

2. Urbanistická koncepce jihovýchodní části sídla (Dolní Mokropsy)

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

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

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

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

Dvůr Technických služeb je navrženo optimalizovat a lépe přizpůsobit současným požadavkům. Mateřskou školu situovanou ve vile v ulici Topolská bude možné zrušit a objekt využít pro jiné služby městského významu, případně pro bydlení.

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

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

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

3. Urbanistická koncepce západní části sídla (Vráž)

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

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

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

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

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

Při hranici zastavěného území (v ulici Husova) je umístěno školské zařízení, určené k uspokojení potřebných kapacit v předškolním vzdělávání.

V oblasti Vráže lze nalézt plochy zastavěné množstvím staveb pro rodinnou rekreaci. Charakter tohoto osídlení dotváří celkovou atmosféru sídla, mnohde nepříliš žádoucí z hlediska estetického, hygienického nebo z hlediska ochrany přírody a krajiny. Často se jedná o zástavbu umístěnou na atraktivních nebo přírodně a krajině cenných plochách, přičemž dochází k jejich funkčnímu i vzhledovému znehodnocení. Tento druh staveb znamená také negativní dopad na životní prostředí, neboť nejsou vybaveny dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou (splaškovou kanalizací), která by současnou zátěž alespoň částečně eliminovala. V chatových osadách je tato zástavba částečně situována v záplavovém území se všemi riziky negativních dopadů (riziko odplavení, vyplavení žump, apod.).

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

4. Zastavitelné plochy

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

5. Transformační plochy

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

6. Systém veřejných prostranství

Územní plán vymezuje spojitý systém veřejných prostranství, přístupných komukoli bez omezení, který tvoří základní kostru urbánní struktury města. Veřejná prostranství mají kromě komunikační funkce (zajištění prostupnosti a dopravní obsluhy území) také funkci společenskou a rekreační (setkávání, hry dětí, procházky, posezení, apod.), která podporuje soudržnost a identitu obyvatel. Důležitou součástí veřejných prostranství je zeleň, která má environmentální a estetickou funkci. Při řešení veřejných prostranství je nutné respektovat všechny uvedené funkce (tedy nepreferovat jen funkci komunikační) a vytvářet uživatelsky přívětivé a bezpečné prostory.

Veřejná prostranství jsou samostatně vymezena plochami Veřejných prostranství všeobecných (PU), kde převažují zpevněné plochy, a plochami Zeleně parkové a parkově upravené (ZP), s převažujícími plochami zeleně. Další veřejná prostranství jsou zahrnuta do ploch Dopravy silniční DS (zejména průjezdní úseky silnic a samostatné cesty v krajině), ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných, ploch hromadného bydlení a dalších.

Nová veřejná prostranství lze umisťovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

7. Systém sídelní zeleně

Koncepce rozvoje počítá s ponecháním stávajících ploch zeleně uvnitř sídla.

Sídelní zeleň veřejně přístupná je v zastavěném území a zastavitelných plochách zastoupena především zelení městskou parkovou nebo parkově upravenou, a dále jako zeleň pásová - doprovodná na veřejných komunikacích. Tam, kde to je prostorově možné, je oboustranně podél komunikací navržen pás doprovodné zeleně (stromořadí, aleje, nebo alespoň keřový nebo travní porost). Vymezení ploch zeleně je obsaženo v plochách ZP (zeleň parková a parkově upravená) a ZZ (zeleň zahradní a sadová), ve formě doprovodné zeleně také v plochách PU (veřejná prostranství všeobecná). Systém sídlení zeleně je doplněn zelení v plochách bydlení, smíšených obytných a plochách občanského vybavení, a navazujícími plochami krajinné zeleně.

V části Dolní Mokropsy je v záplavovém území Berounky zamezeno další intenzifikaci zástavby, a to připuštěním především sportovních a rekreačních aktivit a zamezením umísťování obytných staveb.

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

d) koncepce veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura je navržena v odpovídajících kapacitách pro stávající i předpokládaný počet obyvatel v následujícím období se zohledněním spádových oblastí a velkého množství celoročně užívaných rekreačních objektů.

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

1. Dopravní infrastruktura

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

1.1. Železniční doprava

Sídlem prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať se zastávkami Černošice a Černošice – Mokropsy, která bude užívána v budoucnu zejména pro příměstskou osobní hromadnou dopravu, proto se nepočítá se změnou trasy či vymístěním z vnitřní struktury sídla. Navrhuje se modernizace a přestavba, umožňující bezkolizní překonání silnice II/115, a eliminaci hlukového dopadu na sídlo. Na železniční dopravu bude nadále navazovat autobusová doprava, zejména z železniční zastávky Černošice, zajišťující hromadnou dopravu v sídle a do okolního spádového území.

1.2. Silniční automobilová doprava

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

1.3. Síť místních a účelových komunikací

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

Místní obslužné komunikace budou přednostně řešeny jako zklidněné, popřípadě alespoň s uplatněním prvků zklidňování dopravy. V rámci možností v nich bude doplňována uliční zeleň.

Cesty v krajině (lesní a polní cesty, pěší a cyklistické stezky, apod.) budou řešeny s omezeným vjezdem vozidel, s přihlédnutím k jejich funkci a významu.

1.4. Doprava v klidu

Protože se v daném území jedná převážně o zástavbu izolovanými rodinnými domy, lze dopravu v klidu řešit na vlastních pozemcích, a to i pro případ situování živnosti jako součásti rodinného domu.

U bydlení i ostatních druhů staveb budou použity základní počty parkovacích stání dle vyhlášky, bez procentuální korekce. V centrech zástavby budou umístěna parkoviště pro návštěvníky s dostatečnou kapacitou pro pokrytí potřeb i v provozních špičkách, aby nedocházelo k parkování a odstavu vozidel na komunikacích v sousedních obytných zónách.

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

1.5. Cyklistická a pěší doprava

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

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

Stávající lávka pro pěší a cyklisty v Černošicích nevyhovuje svým umístěním ani parametry, proto je navržena nová lávka. Dimenze lávky umožní evakuaci obyvatel v případě záplav a bude navržena pro hladký průchod velkých vod.

1.6. Koridory pro dopravní infrastrukturu CNU.1, CNU.2, CNU.3 a CNU.4

Koridory jsou vymezeny pro nové pěší a cyklistické lávky přes řeku Berounku. Pro jejich využití stanoví územní plán následující podmínky, které mají přednost před podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, přes které příslušný koridor vede:

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Koncepce dopravní infrastruktury je vymezením ploch a koridorů promítnuta do výkresu č. 2.2 Hlavní výkres.

2. Technická infrastruktura

2.1. Zásobování vodou

Zásobování vodou je řešeno částečně napojením na systém hlavního města Prahy a částečně z vlastních vrtů na severním okraji katastru města a na příjezdu od Prahy - Radotína. Hlavní přívodní řad přivádí podél stávající silnice II/115 do Černošic cca 12 l/s, tj. cca 300 000 m^3/rok z VDJ v Radotíně a je zaveden do vodárny s hlavní čerpací stanicí Černošice (v ploše TU při jižním konci ulice U Vodárny).

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

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

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

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

2.2. Odkanalizování

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

Odkanalizování splaškových vod je zajištěno s ohledem na morfologii terénu systémem gravitační kanalizace doplněné o kanalizaci výtlačnou z nejníže položených míst, kde je gravitační způsob technicky

vyloučen. Kanalizačním sběračem jsou splaškové vody odvedeny do čistírny odpadních vod (plocha TO při severovýchodním okraji sídla) – dále jen „ČOV“. V případě potřeby je možnost její intenzifikace. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do Berounky.

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

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

2.3. Zásobování teplem

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

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

2.4. Zásobování elektrickou energií

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

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

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

Výrobny elektrické energie transformací slunečního záření jsou přípustné na budovách, pouze v ploše nakládání s odpady (TO) také na terénu. Výrobny elektrické energie z větru jsou nepřípustné.

2.5. Telekomunikace

Z hlediska telekomunikací spadá katastrální území Černošice do obvodu satelitní ústředny Černošice a trakčního území ATÚ Radotín. Mezi těmito body je veden optický kabel. Předpokládá se celoplošné pokrytí optickou sítí. Ústředna v Černošicích má dostatečnou rezervu i pro očekávaný konečný stav obyvatel a občanské vybavení, území je také pokryto telefonní sítí mobilních operátorů, jejichž základny jsou v katastru situovány.

Přes území katastru jsou vedeny tři radioreléové trasy, jejichž ochranná pásma je nutno respektovat.
Koncepce technické infrastruktury je vymezením ploch promítnuta do výkresu č. 2.2 Hlavní výkres.

3. Občanské vybavení

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

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

Plochy občanského vybavení v lokalitě Vráž na konci Husovy ulice je možné využít pro vybudování základny pro zajištění záchranných prací, bezpečnosti a ochrany obyvatel a pro technickou správu města.

Pro potřeby předškolního vzdělávání slouží stávající MŠ Karlická, MŠ Barevný ostrov a MŠ Husova, které vyhoví i pro předpokládaný populační vývoj.

V základním školství je navrženo zvýšení kapacity školských zařízení minimálně o dvě kmenové třídy a specializované třídy.

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

Předpokládá se také rozšíření prostorů pro Základní uměleckou školu v Černošicích v rámci její stávající zahrady, a to umístěním objektu s tanečním sálem.

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

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

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

Pošta je umístěna v přístavbě rekonstruované budovy radnice a svou velikostí odpovídá předpokládanému počtu obyvatel Černošic i spádové oblasti.

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

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

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

- rozšíření zimního stadionu a sokolovny v centru Karlštejnská
- úpravy fotbalového hřiště a dalších sportovních a volnočasových zařízení (např. skateparku) v ulici Na Drahách
- nový skatepark a hřiště s umělým povrchem za benzínovou pumpou

Předpokládá se další rozšíření turistických a cyklistických stezek.

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

e) koncepce uspořádání krajiny

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

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

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

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

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

1. Zelená infrastruktura a územní systém ekologické stability

Zelená infrastruktura je na území Černošic tvořena:

- územním systémem ekologické stability, vymezeným především nad plochami Přírodními všeobecnými (NU) a plochami Vodními a vodních toků (WT),
- dalšími rozsáhlými plochami krajinné zeleně, mezi které patří plochy Lesní všeobecné (LU), Smíšené krajinné všeobecné (MU) a Zeleň krajinná (ZK), a vodním tokem Švarcavy, zařazeným do ploch Vodních a vodohospodářských všeobecných (WU),
- systémem sídelní zeleně, vymezeným v Urbanistické koncepci.

Tyto plochy umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí, území ekologicky stabilizují a jsou zásadní pro zasakování dešťových vod. Rozvoj těchto ploch bude směřovat k dosažení jejich cílových stavů, vyjádřených podmínkami využití a prostorového uspořádání.

Řešeným územím procházejí funkční i navržené územní systémy ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Ve směru jihozápad – severovýchod územím procházejí souběžně dvě větve nadregionálního biokoridoru K56, tvořené jednotlivými díly tohoto biokoridoru a regionálními a lokálními biocentry:

- Po lesnatých, morfologicky členitých stráních chráněné krajinné oblasti Český kras, prochází nadregionální biokoridor 56T (terestrický). Jeho funkční součástí jsou také vložené regionální biocentrum RBC.1410a a lokální biocentra LBC.19, LBC.20 a LBC.21.
- Tok Berounky a přírodní prostředí jejích břehů sleduje nadregionální biokoridor 56V (vodní). Jeho nedílnou funkční součástí jsou regionální biocentrum RBC.056 a lokální biocentra LBC.01, LBC.02, LBC.03, LBC.04 a LBC.06.

Tam, kde jsou části systému nefunkční, nebo pouze částečně funkční, bude zajištěno jejich vytvoření či zajištěna jejich funkčnost.

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

2. Prostupnost krajiny

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

Nedostatečné je propojení území na pravý břeh řeky. Lávku pro pěší a cyklisty směrem do Prahy - Lipenců a železniční most s lávkou pro pěší směrem na Všenory je navrženo doplnit dalšími lávkami přes řeku Berounku směrem na Kazín a z Mokropes do Všenor.

3. Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou navrhována.

4. Rekreace

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

5. Ochrana před povodněmi

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

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

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

6. Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou vymezeny v místech, kde v současnosti neexistuje zeleň dle stanoveného hlavního využití plochy. Jde o plochy NU (pro založení ÚSES) a plochy ZK a ZP (pro doplnění krajinné a ochranné zeleně).

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. a jsou nad mapou katastru nemovitostí zaznamenány ohraničením, barevností a označením kódem v hlavním výkresu územního plánu.

Pro tyto plochy jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v členění odstavců Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání; v případě potřeby je stanoveno také Podmíněně přípustné využití.

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

kód	název plochy s rozdílným způsobem využití
Plochy bydlení	
BI.1	Bydlení individuální - obecné
BI.1v	Bydlení individuální - původní vilová zástavba
BI.1r	Bydlení individuální - stávající řadová zástavba
BI.1Q	Bydlení individuální - v záplavovém území
BI.2	Bydlení individuální - s možností základní vybavenosti
BI.2v	Bydlení individuální - s možností základní vybavenosti, původní vilová zástavba
BI.2Q	Bydlení individuální - s možností základní vybavenosti, v záplavovém území
BI.3	Bydlení individuální - na okraji sídla
BI.4	Bydlení individuální - v CHKO
BI.5	Bydlení individuální - s ochranou krajinného rázu (Horka)
BI.6	Bydlení individuální - lokalita Slunečná
BI.7	Bydlení individuální - s ochranou krajinného rázu (Husova)
BI.8	Bydlení individuální - lokalita Foglarova
BH.1	Bydlení hromadné - s možností základní vybavenosti
BH.2	Bydlení hromadné - obecné
Plochy rekreace	
RI	Rekreace individuální
RI.Q	Rekreace individuální - v záplavovém území
Plochy občanského vybavení	
OV	Občanské vybavení veřejné
OV.Q	Občanské vybavení veřejné - v záplavovém území
OH	Občanské vybavení hřbitovy a církevní stavby
OS.1	Občanské vybavení sport – s možností staveb a terénních úprav
OS.2	Občanské vybavení sport - bez možnosti staveb a terénních úprav
OS.3	Občanské vybavení sport - specifické
OS.Q	Občanské vybavení sport - v záplavovém území
OK.Q	Občanské vybavení komerční - v záplavovém území
Plochy veřejných prostranství	
PU	Veřejná prostranství všeobecná
Plochy zeleně	
ZP	Zeleň parková a parkově upravená
ZZ	Zeleň zahradní a sadová
ZZ.Q	Zeleň zahradní a sadová - v záplavovém území
ZK	Zeleň krajinná
ZX	Zeleň jiná
Plochy smíšené obytné	
SM.1	Smíšené obytné městské - centrum Karlštejnská
SM.2Q	Smíšené obytné městské - zóna Černošice sever, v záplavovém území
SM.3	Smíšené obytné městské - centrum Vráž
SM.4	Smíšené obytné městské - centrum Mokropsy

kód	název plochy s rozdílným způsobem využití
SM.4Q	Smíšené obytné městské - centrum Mokropsy, v záplavovém území
SM.5	Smíšené obytné městské - zóna U Koníčků
SM.6	Smíšené obytné městské - obecné
SM.7	Smíšené obytné městské - Riegrova
SM.8Q	Smíšené obytné městské – Na Vírku
Plochy dopravní infrastruktury	
DS	Doprava silniční
DX.1	Doprava jiná - parkoviště, garáže
DX.2	Doprava jiná - parkoviště pro osobní automobily
DD	Doprava drážní
Plochy technické infrastruktury	
TU	Technická infrastruktura všeobecná
TO	Nakládání s odpady
Plochy vodní a vodohospodářské	
WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné
WT	Vodní a vodních toků
Plochy lesní	
LU	Lesní všeobecné
Plochy přírodní	
NU	Přírodní všeobecné
Plochy smíšené krajinné	
MU	Smíšené krajinné všeobecné
MU.Q	Smíšené krajinné všeobecné - v záplavovém území

Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu

Územní plán obsahuje prvky regulačního plánu pro celé zastavěné území a všechny zastavitelné plochy. Tyto prvky jsou zapracovány přímo do podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétně jde o: definici podkroví, maximální výšku oplocení (včetně požadavku na jeho průhlednost), maximální výšku staveb stanovenou odlišně pro různé druhy staveb v rámci jedné plochy, maximální zastavěnost hlavní stavbou, maximální plošný rozsah a výšku konkrétní lokální dominanty, maximální počet bytových jednotek ve stavbě, maximální plochu služebního bytu, maximální kapacitu staveb pro ubytování a staveb pro veřejné stravování, minimální odstup garáže od pozemku veřejného prostranství, požadavky na materiálové a barevné řešení staveb a o tvar a sklon střechy (včetně orientace jejího hřebene).

Vymezení některých pojmů:

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

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

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

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

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

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

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

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

Maloobchodní zařízení je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji spotřebiteli.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nadzemní část stavby je část stavby, vystupující výše než 0,5 m nad úroveň přiléhajícího rostlého terénu. Do zastavěné plochy nadzemní části stavby se zahrnují pouze konstrukce, ležící nad touto úrovní.

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů bez některých obvodových stěn je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci

svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy se za zastavěnou plochu nepovažují.

Nadzemní zastavěnost je poměr zastavěné plochy nadzemních částí všech staveb k celkové ploše stavebního pozemku.

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

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

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

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

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

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

Plocha zeleně na konstrukci je plochou, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě o tloušťce min. 40 cm, pod kterou je konstrukce stavby.

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

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

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

Podmínky společné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití:

1) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umisťovat a povolovat výrobky plnící funkci stavby sloužící k užívání osobami (tzv. „mobilhausy“) jako vedlejší stavby, s výjimkou povoleného dočasného zařízení staveniště, kde tento výrobek může být užíván jako stavební buňka.
2) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby, výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
3) Na celém území katastru ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umisťovat a povolovat stavby a výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) s výjimkou těch, které budou umístěny na budovách, přitom je třeba brát ohled na okolní zástavbu. Umístění těchto staveb přímo na terén je připuštěno pouze v ploše nakládání s odpady (TO) ve vazbě na stávající ČOV.
4) Stavby včetně jejich změn situované na pozemcích sousedících s pozemky nemovitých kulturních památek nesmí nadměrnou hmotou, malým odstupem a nevhodným vzhledem negativně ovlivnit hodnotu a působení nemovité kulturní památky.
5) Zařízení (§ 7 odst. 2 stavebního zákona) pro reklamu a stavby pro reklamu je možné umístit jen v plochách bydlení individuálního – s možností základní vybavenosti (BI.2, BI.2v, BI.2Q), v plochách smíšených obytných městských (SM.1, SM.2Q, SM.3, SM.4, SM.4Q, SM.5, SM.6 a SM.7) a v plochách občanského vybavení komerčního – v záplavovém území (OK.Q). Zařízení pro reklamu a stavby pro reklamu můžou být umístěny pouze na provozovně nebo pozemku provozovny, které se týkají této provozovny, výrobků a služeb v ní poskytovaných nebo firmy vlastníka nemovitosti, na které jsou umístěné.

6) Zařízení informačního systému města Černošice může být umístěno v zastavěném území a zastavitelných plochách.
7) U stožárů osvětlení sportovišť nemusí být výška stanovená v ploše s rozdílným způsobem využití dodržena, pokud osvětlení nezhorší užitné vlastnosti okolních pozemků.
8) Maximální výška oplocení při hranici s komunikací nebo s veřejným prostranstvím je 1,8 m; tato výška může být v dílčích úsecích linie oplocení překročena ve svažitém územím, a to v intencích odpovídajících sklonu svahu v daném úseku oplocení.
9) Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení - komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.
10) Připojení sousední nemovitosti (pozemků a staveb) k silnicím nebo k místním komunikacím a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti budou navrhovány a prováděny z místních komunikací nebo veřejně přístupných účelových komunikací. Ze silnic a neveřejných účelových komunikací budou tato připojení a sjezdy navrhovány jen v případě, že dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou prokáže, že toto připojení a sjezd není možno řešit podle první věty tohoto odstavce.
11) Doprava v klidu se u staveb a zařízení požaduje zabezpečit v souladu s výpočtem dle požadavků příslušné vyhlášky, územní plán nestanoví procentuální korekci počtu parkovacích stání. Krátkodobá a dlouhodobá parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby. U staveb veřejného občanského vybavení mohou být požadavky na krátkodobá parkovací stání vyřešeny na pozemcích veřejných prostranství.
12) Nové stavby vodovodu pro veřejnou potřebu budou navrhovány s parametry, aby zároveň sloužily jako zdroj požární vody. Hydranty, které budou sloužit jako zdroj požární vody, budou nadzemní. Šíře komunikací musí umožnit situování nadzemních hydrantů, přístup požárních vozidel k nim a ke stávajícím objektům.
13) Nové rozvody vody nelze povolit samostatně, aniž by v zásobovaném území nebyla řešena splašková kanalizace zakončená obecní ČOV, kromě lokality Na Pískách.
14) Nové stavby lze povolit pouze v případě, že je lze napojit na veřejnou splaškovou kanalizaci, s výjimkou lokality Na Pískách. Jímky na vyvážení v zastavitelných plochách nejsou přípustné ani jako stavby dočasné kromě lokality Na Pískách.
15) Pro srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod) ze střech objektů a zpevněných ploch bude zajištěna retence na pozemcích staveb (převážně rodinné domy - pro zálivku vegetace) a budou vsakovány v maximální možné míře na pozemku stavby.
16) Likvidace srážkových vod (včetně přívalových srážkových vod), které nebude možno likvidovat na pozemku stavby, a likvidace srážkových vod ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství bude řešena vsakováním v nezpevněných plochách veřejných prostranství (například v zatravněných plochách) a povrchovým nebo trubním svodem ústícím do nejbližších vodotečí, doplněným podle prostorových a technických možností retencí v průběhu trasy.
17) Trafostanice musí mít elektrické zařízení nad úrovní záplavy Q 100.
18) Telekomunikační stavby musí být přizpůsobeny zejména hmotou a výškou urbánnímu a přírodnímu prostředí. Pro jejich situování v plochách s rozdílným způsobem využití neplatí regulativ stanovující maximální výšku.
19) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní infrastrukturu (včetně cyklistických stezek), technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
20) V nezastavěném území se nesmí umisťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě cyklistických stezek), které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.
21) Podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem jsou závazné pro umisťování nové zástavby a změny dokončených staveb. Tyto podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba musí řídit již platnou regulací dle územního plánu.
22) Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů je možné umísťovat přednostně v plochách:

- DS | doprava silniční
- DX.1 | doprava jiná – parkoviště, garáže
- DX.2 | doprava jiná – parkoviště pro osobní automobily
- DD | doprava drážní
- TU | technická infrastruktura všeobecná
- TO | nakládání s odpady
- PU | veřejná prostranství všeobecná

V ostatních druzích ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné jí umísťovat jen v případech, kdy by její umístění mimo tyto plochy vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady. Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nadřazených systémů se rozumí infrastruktura obsluhující území v rozsahu městské čtvrtě, celého města, příp. v rozsahu ještě větším.

23) Hlavní využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje primární účel, pro který je plocha vymezena; přípustné využití stanovuje další možné způsoby využití, stavby a aktivity, pro které může být plocha využita, aniž by tím byly zhoršeny podmínky pro hlavní využití plochy.

24) Stanovuje se obecné pravidlo pro výstavbu ve svažitém území, dle kterého se nepřipouští zásadně měnit charakter terénu masivními terénními úpravami; koncepce umístění staveb a úprava pozemků musí primárně vycházet ze stávajícího tvaru terénu.

25) Stanovuje se obecné pravidlo pro záměry rozšiřování pozemních komunikací podél ploch se stanovenou prostorovou regulací; takové rozšíření je možné i v případech, kdy by došlo k porušení prostorové regulace stanovené pro dotčené plochy ohledně minimální velikosti pozemku, zastavěnosti pozemku a podílu zeleně na pozemku.

26) Není-li v regulaci pro konkrétní plochu stanoveno jinak, jsou ve všech plochách nepřípustné na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako stavební parcela a dalších pozemkových parcelách zpravidla pod společným oplocením tvořících souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku, stavby pro bydlení do 80 m^2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení (viz příloha č. 2 stavebního zákona).

BI.1 | Bydlení individuální – obecné

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

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

BI.1v | Bydlení individuální – původní vilová zástavba

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

BI.1r | Bydlení individuální – stávající řadová zástavba

Hlavní využití:

- bydlení v řadových rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

BI.1Q | Bydlení individuální – v záplavovém území

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

BI.2 | Bydlení individuální – s možností základní vybavenosti

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

BI.2v | Bydlení individuální – s možností základní vybavenosti, původní vilová zástavba

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1600 m^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1600 m^2, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1600 m^2, pokud pozemek vznikl před přede dnem nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Černošice
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zpevněné plochy mohou tvořit max. 20 % z celkové plochy pozemku
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 %
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška staveb hlavních nesmí překročit výšku okolní stávající zástavby rodinnými domy (okolní vilová zástavba)
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

BI.2Q | Bydlení individuální – s možností základní vybavenosti, v záplavovém území

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

BI.3 | Bydlení individuální – na okraji sídla

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1100 m^2 na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BI.3
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1100 m^2 na minimálně 70 % každé jednotlivé plochy BI.3, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 15 %
- podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku.
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí a patro nebo přízemí a podkroví (dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 8 m, pokud není v regulačním plánu stanoveno jinak
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m, pokud není v regulačním plánu stanoveno jinak
- maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 m
- stavby rodinných domů můžou mít nejvíce 2 bytové jednotky
- ~~vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).~~
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství
- hlavní a doplňkové stavby kromě oplocení musí být od lesních pozemků vzdáleny min. 20 m
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter zahradního města, ve kterém jsou jednotlivé rodinné domy mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

BI.4 | Bydlení individuální – v CHKO

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 1000 m^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- v zastavitelných plochách je minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu 800 m^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- na jednom pozemku je přípustné umístění pouze jedné stavby hlavní
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 20 %
- podíl zeleně musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku
- všechny přípustné stavby mohou mít nejvýše přízemí a podkroví (jedno nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 9,5 m, maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- maximální výška staveb pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby je 10,5 m
- zástavba se svým vzhledem a hmotou musí přibližovat charakteru tradičních venkovských staveb v regionu (k jejich hlavním znakům patří zejména: výrazně obdélný půdorys, symetrická sedlová nebo polovalbová střecha s hřebenem v podélné ose stavby, skládaná střešní krytina barvy červené až červenohnědé a světlá barevnost zděných konstrukcí)
- novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby)
- stavby garáží musí být umístěny minimálně 0,6 m od hranice pozemku veřejného prostranství

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

BI.5 | Bydlení individuální – s ochranou krajinného rázu (Horka)

Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BI.5

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené výše v hlavním či přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

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

BI.6 | Bydlení individuální – lokalita Slunečná

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- změnu užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy a výstavbu nových rodinných domů na plochách dosud užívaných pro rodinnou rekreaci bude možné povolovat až po vybudování a povolení užívání páteřní obousměrné komunikace prostorem lokality o minimální šířce veřejného prostranství 8 m, nebo po vybudování systému komunikací pro jednosměrný provoz (případně provoz s výhybnami), kdy šířka veřejného prostranství bude minimálně 6,5 m. Do doby splnění této podmínky bude plocha užívána pro rodinnou rekreaci. Přípustné je splnění podmínky i po logických částech lokality (například komunikační větev).
- ~~vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro trvalé bydlení (nesmí obsahovat bytové jednotky).~~
- všechny stavby pro rodinnou rekreaci i stavby přípustného využití musí být vybaveny zařízením na odvádění a jímání nebo čištění odpadních vod, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť, tj. například i na dočasnou stavbu nepropustné jímky umístěné co nejblíže pozemní komunikaci umožňující její vyvážení. Nepropustné jímky na vyvážení jsou přípustné jako stavby dočasné do doby, než bude technicky možné stavbu hlavní napojit na kanalizaci.
- minimální velikost nově vymezovaného stavebního pozemku určeného pro bydlení, rekreaci nebo občanské vybavení je 1000 m^2
- Podmínky pro rodinné domy:
  - celková zastavěnost pozemku rodinného domu může být maximálně 30 %
  - zastavěnost rodinným domem může být maximálně 20 %
  - podíl zeleně musí být minimálně 70 % z celkové plochy pozemku rodinného domu
  - rodinné domy mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - stavby rodinných domů můžou mít nejvíce 2 bytové jednotky
  - maximální výška rodinných domů je 8 m
  - maximální výška vedlejších staveb u rodinných domů je 5 m
- Podmínky pro ostatní stavby, zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci:

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

BI.7 | Bydlení individuální – s ochranou krajinného rázu (Husova)

Hlavní využití:

- jeden izolovaný rodinný dům v ploše BI.7

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené výše v hlavním či přípustném využití
- vedlejší stavby ani jejich části nesmí být určeny pro bydlení (nesmí obsahovat byty)

Podmínky prostorového uspořádání:

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

BI.8 | Bydlení individuální – lokalita Foglarova

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

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

BH.1 | Bydlení hromadné – s možností základní vybavenosti

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

BH.2 | Bydlení hromadné – obecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

RI | Rekreace individuální

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

RI.Q | Rekreace individuální – v záplavovém území

Hlavní využití:

- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci včetně zahrad

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

OV | Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně musí být minimálně 20~~25~~ % z celkové plochy pozemku; požadavek na podíl zeleně nemusí splňovat pozemky areálů služeb technického charakteru (hasičská zbrojnice, technické služby apod.)
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- ~~změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek~~
- Podmínky pro stavby dle hlavního využití~~občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu~~:
  - ~~hlavní~~ stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální přípustná výška staveb ~~hlavních~~ musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (hasičská věž, zvonice, apod.)
- Podmínky pro stavby dle přípustného využití~~ostatní stavby~~:
  - ~~zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %~~
  - ~~hlavní~~ stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální výška ~~hlavních~~ staveb je 10,5 m
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (konstrukce na sušení hadic, osvětlovací stožár, apod.)
  - ~~maximální výška vedlejších staveb je 5 m.~~
- Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:
  - pokud je na ploše občanského vybavení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebo v textové části g) tohoto opatření obecné povahy uvedeno konkrétní určení (konkrétní druh) veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření (například mateřská škola), nelze v této funkční ploše umisťovat nebo povolovat jinou stavbu jmenovanou v hlavním nebo přípustném využití, která neodpovídá tomuto konkrétnímu určení nebo druhu, dříve, než bude prokázáno, že předmětná plocha je užívána pro stanovené konkrétní určení v potřebném rozsahu a bez závad. Tato podmínka neplatí pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

OV.Q | Občanské vybavení veřejné – v záplavovém území

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 20~~25~~ % z celkové plochy pozemku; požadavek na podíl zeleně nemusí splňovat pozemky areálů služeb technického charakteru (hasičská zbrojnice, technické služby apod.)
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- ~~změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek~~
- Podmínky pro stavby dle hlavního využití~~občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu~~:
  - ~~hlavní~~ stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální přípustná výška staveb ~~hlavních~~ musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (hasičská věž, zvonice, apod.)
- Podmínky pro stavby dle přípustného využití~~ostatní stavby~~:
  - ~~hlavní~~ stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
  - maximální výška ~~hlavních~~ staveb je 10,5 m
  - výškové omezení se nevztahuje na speciální stavby a konstrukce, nezbytné pro hlavní využití plochy (konstrukce na sušení hadic, osvětlovací stožár, apod.)
  - ~~maximální výška vedlejších staveb je 5 m.~~
- trafostanice musí být umisťovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

- v území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001Sb.), se výše uvedená regulace neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která

jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

OH | Občanské vybavení hřbitovy a církevní stavby

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

OS.1 | Občanské vybavení sport – s možností staveb a terénních úprav

Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

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

OS.2 | Občanské vybavení sport – bez možnosti staveb a terénních úprav

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

OS.3 | Občanské vybavení sport – specifické

Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

Přípustné využití, pokud regulační plán nestanoví jinak::

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

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

OS.Q | Občanské vybavení sport – v záplavovém území

Hlavní využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 20 %
- zpevněné plochy mohou být maximálně 70 % z plochy pozemku
- podíl zeleně musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku (požadavek může být naplněn na přímo sousedících plochách veřejné zeleně – MU | smíšené krajinné všeobecné)
- maximální výška staveb je 7,5 m, kromě nafukovacích hal
- vliv činností (například hluk, osvětlení, frekvence dopravy) nesmí negativně zasahovat sousední pozemky
- nepřípustné je umístění rozsáhlejších sportovních areálů, které by vyvolaly dopravní zátěž převažující 100 nových vozidel denně, pokud nejsou přímo napojeny na silnici II. třídy
- doprovodné služby není možno situovat ve funkční ploše samostatně bez hlavní stavby nebo zařízení pro sport a rekreaci
- při stavbě objektu v zastavěném území je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekt musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou
- trafostanice musí být umisťovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.
- stavby umožní povodňové průtoky vod.
- oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

OK.Q | Občanské vybavení komerční – v záplavovém území

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PU | Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory přístupné každému bez omezení, například náměstí včetně pítek, kašen, pomníků, apod.),
- pozemky silnic a místních komunikací, účelových komunikací, cyklistických a pěších cest, chodníků, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (technické vybavení komunikací, jejich křižovatek, tunelů), portály tunelů, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, lávky, stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku, apod.,
- veřejná zeleň včetně izolační a doprovodné.

Přípustné využití:

- parkovací zálivy a parkovací stání,
- zálivy zastávek autobusů, stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě,
- stavby informačních systémů, dopravního značení,
- drobná architektura a mobiliář,
- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad),
- stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- stavby a využití, které neodpovídají hlavnímu nebo přípustnému využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- liniové komunikační prostory (komunikace i samostatné chodníky) budou vybaveny pásy zeleně, pokud možno oboustranně

ZP | Zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- fragmenty krajinné zeleně v sídle v přírodě blízkém stavu; doprovodná, ochranná a izolační zeleň v sídle, například podél komunikací.
- pobytové plochy nepokryté vegetací, například zpevněné plochy pro pohyb a pobyt pěších, cesty pro krátkodobý oddych a rekreaci, cyklistické stezky, plochy pro neorganizovaný sport
- stavby a plochy pro údržbu dané plochy
- dětská hřiště, pískoviště, drobné sportovní prvky (např. cvičební), oplocení nezbytné pro fungování těchto zařízení, lavičky a další mobiliář, drobné stavby zahradní architektury a drobná architektura, sochařská díla
- drobné vodní toky a plochy
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti a údržby plochy-
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy
- rozšíření stávajících veřejně přístupných pozemních komunikací

Nepřípustné využití:

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny výše v hlavním a přípustném využití
- oplocení trvale zamezující volnému vstupu a užívání veřejného prostranství veřejností

Podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 15 %

ZZ | Zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:

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

ZZ.Q | Zeleň zahradní a sadová – v záplavovém území

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma výše uvedených

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínek prostorového uspořádání:

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

ZK | Zeleň krajinná

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty, louky, mýtiny
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady
- nezpevněné plochy pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, herní prvky, lavičky a další mobiliář, apod.)
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)
- udržovací práce u stávajících staveb

Podmíněně přípustné využití:

- následující stavby je možno umisťovat, pokud současně neplatí zvláštní předpisy (ochrana přírody), které stavby omezují nebo vylučují:
    - dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
    - liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

ZX | Zeleň jiná

Hlavní využití:

- plochy určené k pěstitelské činnosti

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

SM.1 | Smíšené obytné městské – centrum Karlštejnská

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

SM.2Q | Smíšené obytné městské – zóna Černošice sever, v záplavovém území

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

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

SM.3 | Smíšené obytné městské – centrum Vráž

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

SM.4 | Smíšené obytné městské – centrum Mokropsy

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím podlaží přístupného z úrovně přilehlého veřejného prostranstvípřízemí pro obchod a služby

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m^2, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m^2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- zastavěnost podzemní částí hlavní stavby lze zvýšit až na 80 % za podmínky, že alespoň 25% stavebního pozemku bude řešeno jako veřejné prostranství a zároveň nadzemní zastavěnost hlavní stavbou nepřekročí 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- podíl zeleně nemusí být splněn v případě, že alespoň 25% stavebního pozemku bude řešeno jako veřejné prostranství a zároveň součet ploch zeleně a ploch zeleně na konstrukci neklesne pod 20 %
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m
- v ploše na rozhraní ulic Dr. Janského a Ke Hřišti je nad třetím nadzemním podlažím přípustné ustupující podlaží a nárožní lokální dominanta celkem nad max. 25 % nadzemní části hlavní stavby tak, že maximální výška hlavní stavby nepřekročí 15 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- bydlení ve stavbách nesmí být situováno v přízemí staveb
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě, původnímu historickému půdorysu a měřítku výstavby
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.4Q | Smíšené obytné městské – centrum Mokropsy, v záplavovém území

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

SM.5 | Smíšené obytné městské – zóna U Koníčků

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání, pokud regulační plán nestanoví jinak:

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

SM.6 | Smíšené obytné městské – obecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

SM.7 | Smíšené obytné městské – Riegrova

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m2, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- v zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m2, pokud pozemek vznikl před rokem 2009
- další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby je 12 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- hmota a výška stavby nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě
- nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí

SM.8Q | Smíšené obytné městské – Na Vírku

Hlavní využití:

- víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby
- stavby pro obchodní prodej, nerušící služby a drobnou nerušící výrobu

Přípustné využití:

- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě
- bydlení jako součást víceúčelových staveb
- stravování, ubytování a administrativa jako součást víceúčelových staveb
- stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením, jako například garáže, bazény, altány, zahradní domky
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení)
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména rušivá výroba, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, nové stavby určené pouze pro bydlení, nové stavby pro rodinnou rekreaci
- všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby, nebo které obsahují byty
- skladování látek, které mohou významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, sklady odplavitelných movitých věcí, stavby, jejichž provoz může ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, nedemontovatelné oplocení, které může bránit průtoku a odtoku vod, zadržovat tuhé části

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 1000 m^2
- zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 1000 m^2, tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné
- minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury
- celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %
- podíl zeleně musí být minimálně 50 %
- v ochranném pásmu vodního zdroje I. stupně je nepřípustné umisťování budov a zvětšování rozsahu zpevněných ploch
- hlavní stavby mohou mít nejvýše přízemí, patro a podkroví (dvě nadzemní podlaží a podkroví), podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
- maximální výška hlavní stavby bez provozovny (zejména rodinný dům) je 9,5 m
- maximální výška hlavní stavby s provozovnou na min. 70 % podlahové plochy přízemí je 10,5 m
- maximální výška vedlejších staveb je 5 m
- oplocení musí být demontovatelné nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity a nesmí bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody; směrem do volné krajiny musí být oplocení řešeno jako průhledné
- veškeré stavební záměry musí ctít stávající urbanistický charakter na přechodu sídla do krajiny, ve kterém jsou jednotlivé stavby mezi sebou navzájem odděleny zelení, přičemž prostor mezi stavbami je dostatečný i pro zeleň vzrostlou

DS | Doprava silniční

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

DX.1 | Doprava jiná – parkoviště, garáže

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

DX.2 | Doprava jiná – parkoviště pro osobní automobily

Hlavní využití:

- parkoviště na terénu pro osobní vozidla

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

DD | Doprava drážní

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

TU | Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

TO | Nakládání s odpady

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb podzemní umístění)
- výrobny elektrické energie transformací slunečního záření, umístěné na budovách i na terénu
- u rekultivovaných ploch: mobiliář a další podobné prvky, které zvyšují využitelnost plochy, oplocení pro zajištění funkčnosti
- zeleň

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

WU | Vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

- řeky, potoky, rybníky

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení, která neslouží k provozu a k údržbě plochy, vyjma protipovodňových staveb a terénních úprav pro zamezení rozlivu vod, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod.

WT | Vodní a vodních toků

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

LU | Lesní všeobecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

NU | Přírodní všeobecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- plochy nízké i vysoké zeleně, mokřady, drobné přirozené vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- neintenzivní produkční a hospodářská činnost, pouze pokud není v rozporu s přírodním charakterem plochy a nenaruší hlavní využití
- rekreační využití vyjma pobytové rekreace, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území
- umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody liniových staveb dopravní a technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) a staveb k zajištění hlavního využití, přičemž přes prostory biocenter lze vést pouze pěší a cyklistické cesty. Dokumentace pro vydání veřejnoprávního titulu v takovém případě prokáže, že umístěním a provedením těchto staveb nedojde k narušení hlavního využití v době provádění ani v době užívání staveb.

Nepřípustné využití:

- všechny rušivé činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- umisťování staveb s výjimkou výše uvedených
- vynětí pozemků z pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)
- oplocování pozemků
- nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav většího rozsahu
- změny vodního režimu
- produkční činnosti
- užívání pozemků způsobem vyžadujícím intenzívní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, používání biocidů
- záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin
- zneškodňování odpadů, hnojení, používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

Podmínky prostorového uspořádání:

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

MU | Smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

Přípustné využití:

- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady.
- orná půda (zemědělská rostlinná produkce),
- pobytové louky pro krátkodobý oddych a rekreaci v přírodě s možností instalace sportovního zařízení (např. dřevěné prvky pro cvičení, lezecké stěny, herní prvky, lavičky a další mobiliář, přístřešky, apod.); oplocení nezbytné pro fungování těchto zařízení je přípustné pouze bez pevných základů a jen v plochách navazujících na stávající zástavbu
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory
- liniové stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění)
- stavby technické infrastruktury, opatření a terénní úpravy s účelem zvyšování ekologické stability území (rekultivace, retence vody v krajině, protierozní opatření apod.)

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako mlatové

MU.Q | Smíšené krajinné všeobecné – v záplavovém území

Hlavní využití:

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání:

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

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

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

kód	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Dopravní infrastruktura	
VD.1	Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati)
VD.2	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - navrhovaná komunikace V Habřinách
VD.3	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - rozšíření mostu nad železniční tratí (ulice Slunečná)
VD.4	Pozemní komunikační síť a prostranství včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace - komunikace a náměstí v centru Černošic Karlštejnská včetně autobusového terminálu (parkoviště, podzemní garáže včetně garáží pro stavby centra, apod.)
VD.5	Přeložka II/115 včetně návazných komunikací a technických staveb: - návrh přeložky komunikace II/115 mezi Karlickou v Radotíně včetně mimoúrovňové křižovatky a Radotínskou u bývalého zahradnictví
VD.6	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - nová obslužná komunikace podél železniční trati
VD.7	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh přeložky komunikace II/115 - propojení Radotínské s Vrážskou (Komenského) včetně nového podjezdu pod železnicí
VD.8	Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh propojení Radotínská - Kazínská
VD.9a	Úprava křížení ulice Zdeňka Lhoty a ulice Kazínská, úprava podchodu a vybudování nového nástupiště
VD.9b	Řešení lokální dopravní závady na ulici Zdeňka Lhoty – optimalizace trasy, úprava rozhledových poměrů
VD.10	Úprava situování cyklostezky (2 lokality)
VD.11	Úprava situování cyklostezky
VD.12	Rozšíření pozemní komunikace v ulici Tolstého
VD.k1	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
VD.k2	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
VD.k3	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
VD.k4	Koridor pro umístění pěší a cyklistické lávky
Technická infrastruktura	
VT.1	Vodní zdroj Černošice
VT.2	Suchý poldr při ulici Na Poustkách
Občanské vybavení	
VO.1	Hřbitov Vráž
~~VO.2~~	~~Integrovaný záchranný systém Vráž - Hasičská zbrojnice, cvičiště hasičského záchranného sboru a policie, civilní ochrana obyvatelstva + havarijní systém / technické služby města, případně sběrný dvůr~~
VO.3	Mateřská škola Karlická Černošice
Zelená infrastruktura	
VZ.1	Parková plocha kolem lokality Vápenice - dolní
VZ.2	Parková plocha kolem lokality Vápenice - horní
VZ.3	Parková plocha lokalita Na Koutech - jih
VZ.4	Parková plocha lokalita Na Koutech - sever
VZ.5	Parkové plochy u hřbitova Vráž

kód	název, konkrétní určení, popis, identifikace
Snižování nebezpečí v území	
VN.1	Protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky

Vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám je možné i za účelem realizace staveb a opatření přímo souvisejících a podmiňujících realizaci výše vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření.

h) vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva se stanovuje pro:

- R.DS – situování přeložky komunikace II/115 v úseku Radotínská – Vrážská – Dobřichovická v katastrálním území Černošice; rezerva bude pro celou přeložku tak, jak je ve výkresu základního členění území. Prověření výškového a směrového vedení trasy, a potřebnosti přeložky (jejích jednotlivých částí) v čase a v souvislosti s urbanistickými, dopravními, bezpečnostními a hygienickými důvody v porovnání s náklady bude provedeno pořízením podrobnější dokumentace stavby přeložky komunikace II/115 (dopravní studie).
- R.OH – plochu hřbitova, podmínka prověření se nestanovuje.
- R.PU1 – realizaci podjezdu železniční trati ulicí Dr. Janského včetně přilehlých úseků této komunikace pro napojení okolních komunikací a nemovitostí. Podmínkou prověření je zpracování podrobnější dokumentace (dopravní studie).
- R.PU2 – realizaci propojení ulic Javorová a V Habřinách, podmínka prověření se nestanovuje.

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

Textová část Změny č. 8 územního plánu Černošice obsahuje 81 stran formátu A4. Grafická část obsahuje tyto tři výkresy:

2.1 Výkres základního členění území
2.2 Hlavní výkres
2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Poučení:

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.

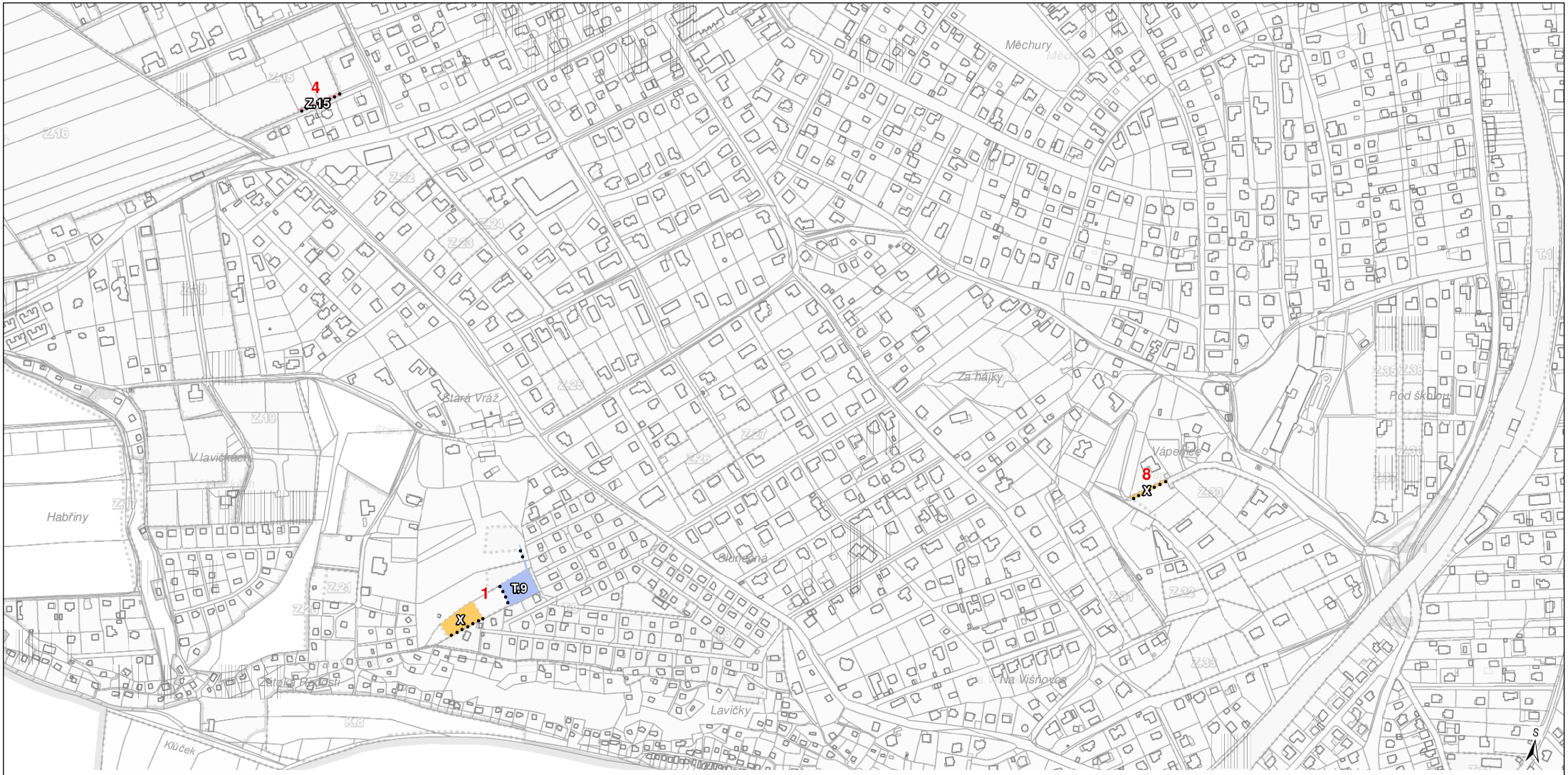
Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

……..……

Mgr. Filip Kořínek

starosta města



0 50 100 200 300 400 500 m

souřadnicový systém S-JTSK

Legenda

1 Označení požadavku dle Zadání

Plochy změn

Z.15 Zastavitelná plocha

T.12 Transformační plocha

Upravená hranice plochy změn

Rušená část plochy změn

Jako podklad je černobíle zobrazen Výkres základního členění území v platném znění.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OOP

název ÚPD:	**Změna č. 8 Územního plánu Černošice**
správní orgán který ÚPD vydal:	**Zastupitelstvo města Černošice**
datum nabytí účinnosti:	.....
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	**Ing. arch. Klára Zvěrevová** vedoucí odboru územního plánování, MěÚ Černošice

Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka aut. architekt pro obor územní plánování číslo autorizace ČKA: 04502	Pořizovatel: Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 259 252 28 Černošice	Zadavatel: Město Černošice Karlštejnská 259 252 28 Černošice
Autorizovaná osoba: Ing. arch. Marek Bečka	Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Klára Zvěrevová	Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček

Dokumentace: **ZMĚNA Č. 8 ÚP ČERNOŠICE**	Část: **výrok**	Datum: **09-2026**
Etapa: **NÁVRH PRO VYDÁNÍ**	Formát: **420 x 297 mm**	Číslo výkresu: **2.1**
Název výkresu: **VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**	Měřítko: **1 : 5 000**	

Územní plán Černošice

Změna č. 8

Hlavní výkres



Legenda

1 Označení požadavku dle Zadání

Plochy změn

········ Upravená hranice plochy změn

Plochy s rozdílným způsobem využití

stabilizované plochy	plochy změn	
BI	BI	Bydlení individuální (členěné na BI.1, BI.3 a BI.6)
RI		Rekreace individuální
OV	OV	Občanské vybavení veřejné (členěné na OV a OV.Q)
OS	OS	Občanské vybavení sport (členěné na OS.2 a OS.Q)
OH		Občanské vybavení hřbitovy a církevní stavby
PU	PU	Veřejná prostranství všeobecná
ZZ		Zeleň zahradní a sadová (členěná na ZZ)
SM	SM	Smíšené obytné městské (členěné na SM.4 a SM.8Q)

Jako podklad je černobíle zobrazen Hlavní výkres ÚP v platném znění.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OOP

název ÚPD:	**Změna č. 8 Územního plánu Černošice**
správní orgán který ÚPD vydal:	**Zastupitelstvo města Černošice**
datum nabytí účinnosti:	....
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	**Ing. arch. Klára Zvěrevová** vedoucí odboru územního plánování, MěÚ Černošice

Zpracovatel:	Pořizovatel:	Zadavatel:
Ing. arch. Marek Bečka aut. architekt pro obor územní plánování číslo autorizace ČKA: 04502	Městský úřad Černošice Odbor územního plánování Karlštejnská 259 252 28 Černošice	Město Černošice Karlštejnská 259 252 28 Černošice
Autorizovaná osoba: Ing. arch. Marek Bečka	Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Klára Zvěrevová	Určený zastupitel: Ing. Tomáš Hlaváček

Dokumentace:	Část:	Datum:
ZMĚNA Č. 8 ÚP ČERNOŠICE	**výrok**	**09-2026**
Etapa: **NÁVRH PRO VYDÁNÍ**	Formát: **594 x 841 mm**	Číslo výkresu: **2.2**
Název výkresu: **HLAVNÍ VÝKRES**	Měřítko: **1 : 5 000**	