



# TUCHOMĚŘICE ÚPNSÚ

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 6

### TEXTOVÁ ČÁST VÝROK

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Tuchoměřice
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	
.....	
Starosta obce pan Ing. Pavel Cihlář, Ph. D.	

Zpracovatel: Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt

Spolupráce: Ing. D. Franke Ph.D.

Pořizovatel: Obecní úřad Tuchoměřice

Datum zpracování: 3 / 2023

**PARÉ 1**

<b>1</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>	<b>4</b>
2.1	KONCEPCE BYDLENÍ A OSÍDLENÍ .....	4
2.2	KONCEPCE REKREACE .....	4
2.3	VÝROBA A NADMÍSTNÍ SLUŽBY .....	5
2.4	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU .....	5
2.5	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ .....	5
2.5.1	<i>vodní hospodářství</i> .....	5
2.5.2	<i>dešťová kanalizace</i> .....	5
2.5.3	<i>zásobování plynem</i> .....	6
2.5.4	<i>zásobování elektrickou energií</i> .....	7
2.5.5	<i>spojové vedení</i> .....	7
2.6	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA .....	7
2.7	ZÁSADY OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	9
2.7.1	<i>přírodní podmínky</i> .....	9
2.7.2	<i>krajina</i> .....	9
2.7.3	<i>ochrana přírody</i> .....	9
2.7.4	<i>ekologie krajiny</i> .....	9
2.7.5	<i>koncepty vodního režimu v krajině</i> .....	9
2.7.6	<i>hygiena životního prostředí</i> .....	10
<b>3</b>	<b>NÁVRH REGULATIVŮ .....</b>	<b>10</b>
3.1	ÚVOD – VYSVĚTLENÍ POJMŮ .....	10
3.1.1	<i>charakteristika území</i> .....	11
3.1.2	<i>přípustné (nepřípustné) využití území, činnosti a stavby</i> .....	11
3.1.3	<i>pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)</i> .....	11
3.1.4	<i>limity vyplývající z obecně platných předpisů</i> .....	12
3.1.5	<i>limity navržené změnou ÚPNSÚ</i> .....	12
3.1.6	<i>definice pojmů:</i> .....	12
3.1.7	<i>Indexy</i> .....	13
3.2	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY .....	13
	<b>Nízkopodlažní bydlení</b> .....	13
	<b>Bydlení</b> .....	13
	<b>Smíšené venkovské území</b> .....	14
	<b>Smíšené území</b> .....	14
	<b>Obslužná sféra</b> .....	15
	<b>Občanské vybavení</b> .....	15
	<b>Veřejný prostor</b> .....	16
	<b>Zemědělství, drobná výroba</b> .....	16
	<b>Sport a rekreace</b> .....	16
	<b>Sport a rekreace – hala pro jezdecký sport</b> .....	17
	<b>Výroba, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra</b> .....	17
	<b>Dopravní plochy a technické vybavení</b> .....	18
	<b>Místní komunikace</b> .....	18
	<b>Silnice III. třídy</b> .....	19
	<b>Rychlostní komunikace R7</b> .....	19
	<b>Místní komunikace pro pěší provoz</b> .....	19
	<b>Účelové komunikace</b> .....	19
	<b>Účelová komunikace v sídle</b> .....	20
	<b>Plochy dopravní vybavenosti</b> .....	20
	<b>Železnice, vlečka</b> .....	20
	<b>Hřbitov</b> .....	21
	<b>Veřejná zeleň</b> .....	21
	<b>Doprovodná zeleň v zastavěném území a zastavitelné ploše</b> .....	21
3.3	NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ .....	21
	<b>Zahrady a sady</b> .....	21

Zeleň veřejná .....	22
Zeleň doprovodná a rozptýlená .....	22
Zahrádkové osady .....	23
Louky a trvalé travní porosty .....	23
Lesy .....	23
Zemědělská půda .....	24
Vodní toky a plochy .....	24
<b>4 NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....</b>	<b>24</b>
<b>5 NÁVRH PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ .....</b>	<b>25</b>
<b>6 ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM SPOLEČNÉ ZASTAVOVACÍ STUDIE NEBO PODKLADEM PRO ÚR V CELÉM ROZSAHU VYMEZENÍ .....</b>	<b>25</b>
<b>7 OBSAH DOKUMENTACE .....</b>	<b>25</b>

## 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice současně zastavěného území vymezuje území dle odst. (3) § 139 a stavebního zákona vč.zákona č. 83/1998 Sb. Hranice je vymezena nad aktuální katastrální mapou 11/2022.

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2022 nad aktuální katastrální mapou (dále KM) ČUZK; k. ú. Tuchoměřice a k. ú. Kněžívka. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části pro území řešené změnou ÚPNSÚ č.6 (dále též Z6)<sup>1</sup>.

## 2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Rozvoj obce je vhodný zejména pro celkový rozvoj urbanizovaného území za hranicí hlavního města Prahy  
Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Sídlo Pazderna je urbanisticky zachovalý sídelní útvar, který dokladuje historický vývoj osídlení, má zachovanou stavební a uliční čáru původní zástavby a objemy budov. Vzhledem k tomu, že hranice Přírodního parku lemují ze severu současně zastavěné území, bylo ve změně č. 2 přehodnocen rozvoj sídla a nebyly vymezeny nové rozvojové plochy. Z3 navrhuje 2 plochy:

- 1 smíšené území
- 2 farma pro chov koní – podrobněji k problematice rozvoje Pazdery kpt. 1.2

Pro další vývoj v území by bylo vhodné zařadit Pazderna do plochy přírodního parku včetně částikrajiny s vymezeným biocentrem

Z2 umožňuje využití nových ploch pro průmyslovou zónu, která se v současnosti realizuje. Oproti ÚPNSÚ vznik nových 300 pracovních míst a v současnosti je vydáno ÚR na Ponte Carlo-supermarket. Vzhledem k realizaci výrobně obslužné zóny, bude převažovat dojíždka za prací do Tuchoměřic

Zastavitelná plocha ve Z5 je vymezena ve výkrese základního členění změny č.5 ozn. Z5-1. Výkres základního členění platný ÚPNSÚ neobsahuje.

Plochy změny v Z6 jsou vymezeny ve výkrese základního členění změny č.6 ozn. Z6-1 a Z6-2. Výkres základního členění platný ÚPNSÚ neobsahuje<sup>2</sup>.

### 2.1 KONCEPCE BYDLENÍ A OSÍDLENÍ

- I. Bydlení doplňuje stávající zástavbu o nové rozvojové lokality, které navazují na stávající infrastrukturu obce.
- II. Návrh ÚP navrhuje plochy pro cca 375 RD (bj.)
- III. Plochy bydlení jsou navrhovány ve svazích údolí, kde pokračují ve stávající struktuře, zástavby mimo plochy přírodní v nivních půdách Únětického potoka.
- IV. V Z2 se vymezuje plocha pro 30 b. j.
- V. Předpoklad ÚPNSÚ, že pro návrhové období dosáhne počet obyvatel 1200 zůstává zachován, požadavek velikosti parcel zůstává 1000 m<sup>2</sup>. V Z3 jsou nově vymezeny plochy pro bydlení (číslování lokalit dle výkresu č.3“ Ochrana půdního fondu změny č.3“):
  - 1 smíšené území určené mj. pro bydlení (2 bj.)
  - 2 možnost bytové jednotky pro správce nebo majitele
  - 5 nízkopodlažní byty 4-5 bj.
  - 6 nízkopodlažní byty 2 bj.
  - 7 nízkopodlažní byty 12-14 bj

### 2.2 KONCEPCE REKREACE

- I. Cestní síť je navržena na obnovu nebo nově vymezená (obnova původních cest v severní části k. ú.).
- II. ÚP navrhuje rozvojovou plochu pro víceúčelové sportovní rekreační zařízení jižně od obce.
- III. ÚP navrhuje cyklostezku podél silnice III/0072 a III/2405 pro cykloturisty. Cyklistika bude tak mít k dispozici kromě sítě místních komunikací propojení S-J a V-Z mimo zastavěné území pro samostatném pásu.

<sup>1</sup> Velmi malý rozsah

<sup>2</sup> V r. 1994 v době schválení ÚPNSÚ nebyl výkres základního členění v obsahu platné vyhlášky

- IV. V Pazderně je navržena plocha pro sportovní využití v rámci areálu chovu koní
- V. Koncepce respektuje stávající veřejná prostranství a navrhuje veřejný prostor podél potoka- tzv. promenáda

### 2.3 VÝROBA A NADMÍSTNÍ SLUŽBY

- I. V území se navrhuje plochy pro výrobu a skladování, které navazují na stávající plochy.
- II. Ekonomická aktivita obyvatelstva se bude nadále realizovat mimo obec.
- III. Rozvojová plocha výrobně obslužná je vymezena také jako nadmístní záměr v ÚAP ORP.
- IV. Koncepce zemědělské výroby se oproti ÚPNSÚ nemění, Z3 nevymezuje žádné zemědělské areály pro velkovýrobní činnost. V Pazderně je vymezena plocha pro chov koní
- V. Z3 umožňuje využití nové plochy pro průmyslovou výrobu – plocha č.4. Její znění není předem známo, a proto nelze odhadnout počet nových pracovních příležitostí.
- VI. Z5 vymezuje novou zastavitelnou plochu pro rozšíření zábavního parku.

### 2.4 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

- I. ÚP předkládá územní přípravu pro nárůst max. 375 RD. Takový nárůst počtu obyvatel předpokládá v místě služby
  - zdravotnické středisko (min. 4 ordinace)
  - předškolní zařízení pro 92 míst
  - školní zařízení
  - kulturní zařízení se sálem
  - sociální zařízení
 Ostatní služby lze saturovat v zájmovém území především v Praze.
- II. Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského vybavení – OV občanské vybavení. Tyto plochy vytváří centrální část Tuchoměřic pod klášterem, kterou ÚP rozvíjí spolu s veřejným prostranstvím podél potoka.
- III. S ohledem na rozsah navrhovaného rozvoje a stávajících kapacit OV (viz bilance ÚPNSÚ a jeho průzkumové a analytické části), ÚP navrhuje nové plochy pro školská zařízení a základní vybavení. Kapacitu mateřské školy lze v rámci současné plochy zvyšovat.
- IV. Z6 vymezuje plochu občanského vybavení, která spoluvytváří centrální část Tuchoměřic pod klášterem, kterou ÚPD rozvíjí spolu s veřejným prostranstvím podél potoka
- V. Z6 navrhuje plochu pro víceúčelovou halu.

### 2.5 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍŤ

Plocha řešená v Z5 a Z6 je navržena na zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu (vč. mlýnů), na zásobování středotlakým plynovodem a na likvidaci odpadních vod do společné splaškové kanalizace. Nová výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna napojením na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV.

#### 2.5.1 vodní hospodářství

- I. Obec je zásobena ze skupinového vodovodu. Rozvojové plochy vymezené ÚP lze zásobovat napojením na vodovodní systém, pro 5832 EO z toho navrhovaný nárůst je 4656 EO.
- II. V obci je gravitační jednotný kanalizační systém s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod (ČOV), která je v současnosti modernizována na kapacitu 6000 EO se snížením vlivu OP na okolí.
- III. V Pazderně se předpokládá čerpací stanice splaškové kanalizace vzhledem k tomu, že území spadá gravitačně do Přírodního parku a navrhovaného ÚSES

#### 2.5.2 dešťová kanalizace

Hydrologicky patří převážná část území k povodí Únětického potoka – (pouze severní část obce náleží do povodí Zákolanského potoka), který pramení v Kněževsi v nadmořské výšce 348 m (pramen Ouhalka), a jeho přítoku – Kopaninského potoka, který se do Únětického potoka vlévá zprava u Static.

Únětický potok, č. h. p. 1-12-02-010 je zároveň recipientem dešťové kanalizace a po vyčištění odpadních splaškových vod na ČOV i těchto vod.

Potok má délku toku 13,4 km a plochu povodí 47,6 km<sup>2</sup> a průměrný průtok u ústí zleva do Vltavy v Roztokách je 0,10 m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup>. **Tok je v posuzované oblasti Tuchoměřice již značně přetížen dešťovými vodami z letiště Praha – Ruzyně.** Pod obcí je suchá retenční nádrž /poldr/ zajišťující zploštění přivalových vod /kapacita koryta kolísá od jednoleté do padesátileté vody/ na hodnoty únosné pro zachování krajinyotvorné funkce toku. Dodržení zásad při hospodaření s dešťovými vodami je nutné s přihlédnutím na skutečnosti, že na dolním toku jsou chráněna území /PP Tiché údolí a Únětický potok od Únětic/

- I. S vybudováním nové oddílné dešťové kanalizace se na plochách pro bydlení neuvažuje, předpokládá se zachování současného způsobu odvodnění stávajících komunikací příkopy a stávající mělkou kanalizací zaústěnou do potoka. Dešťové vody z jednotlivých parcel a rodinných domků bude třeba likvidovat vsakem na vlastní parcele.
- II. Na plochách výrobně obslužné zóny se předpokládá oddílná kanalizace s odvedením dešťových vod přes RN do recipientu.
- III. Odtokové poměry v povodí Únětického potoka jsou limitem rozvoje obcí Tuchoměřice a Kněževse. Studie urbanizace povodí a posouzení odtokových poměrů v území na povodí Vltavy prokazuje, že limitem je řešení odtoku dešťových vod z letiště. Odtok se v současnosti projektově řeší mimo území obce a mimo povodí Únětického potoka. Pro rozvoj obce plně dostačuje objem poldru u ČOV-hodnocení povodí
- IV. V rozvojových územích výrobně obslužné zóny budou dešťové vody rozděleny důsledně na "čisté" - představované vodami ze střech a zpevněných ploch a dešťové vody s možností kontaminace z odstavňových a nákladových ploch nákladních automobilů zajišťujících zásobování objektů, které budou do dešťové kanalizace svedeny přes lapoly. Kapacity a přesné situování retenčních dešťových nádrží (dále RN) bude upřesněno v dalším stupni – územním řízení jednotlivých staveb po upřesnění konkrétního využití. Pro lokalitu v Kněževsi je stanovena lokalizace RN a rovněž u ploch pod budoucím obchvatem je lokalizována plocha pro RN konkrétněji v grafické příloze.
- V. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován s předpokladem rozšíření dešťové kanalizace. Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelném území a v zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku návrhu ÚP, která je v podmínkách pro využití ploch.
- VI. Návrh nových rozvojových lokalit respektuje podmínku pro údržbu Únětického potoka – vymezení nezastavitelného pruhu 6 m od břehové čáry na obě strany.
- VII. Návrh vymezuje plochu pro retenci dešťových vod v plochách výroby.
- VIII. Návrh silnice II/240 je navržena s dešťovou usazovací nádrží a retenčním opatřením.
- IX. V území obce je nově vymezena hranice údolní nivy, která má vodohospodářský význam jako inundační území. Jsou stanoveny regulativy pro využití území v údolní nivě
- X. Hřbitov má vymezeno OP 100 m

### 2.5.3 zásobování plynem

- I. Obec Tuchoměřice bude zásobována zemním plynem z VTL RS o výkonu Q = 3 000 m<sup>3</sup>/hod. Regulační stanice na pozemku č. kat. 206/4 v k. ú. Kněžívka. Pro VTL RS je vybudován přírodní VTL plynovod, který je napojen na stávající VTL plynovod do Středokluk.
- II. Výstupní STL plynovod D 225 vede od VTL RS ul. Ke kopanině, za plánovanou odbočkou pro firmu Ponte Carlo, pokračuje v D 160/110 ul. v Kněžívce, Hlavní, U hřiště, Školní, U špejcharu až k lokalitě, kde jsou nejvyšší požadavky na odběr ZP (firma Faure – Machet, areál zámku a další výrobně obslužné areály).
- III. Lokality plánované zástavby rodinných domků (západ, severovýchod, Pod lesem, Kněžívka) budou zásobovány STL plynovody o D 63, které jsou napojeny na hlavní STL D 160/110. Stávající zástavba bude plynofikována z hlavních plynovodů uličními STL plynovody o D 63,50.
- IV. Dimenze STL plynovodů ve stávající i plánované zástavbě jsou navrženy tak, aby byly pokryty požadavky na odběr plynu s přihlédnutím k jednotlivým odběrním místům a kategoriím. Jejich kapacita je dostačující pro předpokládané odběry plynu, je uvažováno i s určitou rezervou.
- V. Tlaková hladina provozovaných plynovodů je stanovena na 0,3 MPa. STL plynovody budou provedeny z IPE (těžká řada), plynofikované objekty budou opatřeny STL regulátory pro tlak 0,3 MPa.
- VI. Celková bilance spotřeby

VII. kategorie	VIII. počet odběratelů	IX. Q <sub>hod</sub> (m <sup>3</sup> /hod)	X. Q <sub>rok</sub> (m <sup>3</sup> /rok)
		d	k

XI. obyvatelstvo	XII. 420	XIII.956	XIV. 1 572 000
XV. maloodběr	XVI. 14	XVII.575	XVIII. 148 000
XIX. velkoodběr	XX. 2	XXI. 1 300	XXII.1 600 000
XXIII. celkem	XXIV. 43 6	XXV. 831	XXVI. 320 000

#### 2.5.4 zásobování elektrickou energií

- I. Pro rozvojová území je navrženo posílení trafostanic stávajících a návrh nových TS. Upřesnění řešení bude v následném projektu pro územní řízení dle reálné etapizace výstavby.
- II. Lokalita (ozn. ve výkrese základního členění) bude napojena z vn 22kV od Kněživky
- III. Severní lokality rozvoje budou napojeny na vedení 22kV v SV části k. ú. Tuchoměřice.
- IV. Ochranná pásma – vrchní vedení stávající 10 m od krajního vodiče na obě strany, vrchní vedení návrh 7 m, trafostanice stožárová 7 m.

#### 2.5.5 spojové vedení

Zásobování v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů. Základnové stanice správců jsou stabilizované.

### 2.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA

- I. Síť místních komunikací je stabilizovaná. Na těchto komunikacích je možné uvažovat v rámci prostředků běžné silniční údržby pouze s postupným odstraňováním nejobtížnějších dopravně problémových míst – hlavně šířkových parametrů, odvodnění a rozhledových parametrů na křižovatkách.
- II. Rozvojové plochy mají vymezenou komunikaci v případě, že její trasa je fixovaná ve svém umístění. Zároveň je pak navržena v Z3 jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu. V případě, že trasu není nutné přesně lokalizovat, navrhuje plochu pro místní komunikaci zastavovací studie nebo podklady pro ÚR.
- III. Parametry v místních komunikacích jsou stanoveny v regulativu.
- IV. V plochách pro nízkopodlažní bydlení lze vézt místní komunikaci, účelovou komunikaci a pěší cesty, které se řídí nadále příslušnými regulativy.
- V. Pro cykloturistiku mohou být využity všechny komunikace účelové, místní a silnice III. tř.
- VI. Odstavování a parkování vozidel pro nově navrhované objekty, a to jak bydlení, tak i občanské vybavenosti je třeba počítat se zajištěním těchto potřeb v rámci vlastních objektů či pozemků, a to již od přípravných fází výstavby.
- VII. Navrhovaná přeložková trasa silnice II/240 začíná severně nad obcí Kněževy na jihozápadní straně rychlostní silnice R7 okružní křižovatkou. Navrhovaná okružní křižovatka zajišťuje vazby jak k trase R7<sup>3</sup> tak ve směru do Tuchoměřic, Kněževy a po silnici III/2405 do Středokluk. Mostem délky cca 50 metrů překračuje zářez rychlostní silnice R7 a dostává se do polohy západní obchvatové trasy Tuchoměřic. Křížení s hlavní trasou rychlostní silnice R7 je realizováno mimoúrovňovou křižovatkou osmičkového typu. Přeložková trasa je dále vedena na sever po okraji zastavěného území obce k navrhované mimoúrovňové křižovatce osmičkového typu s trasou silnice III/0077 a ke křížení se železniční tratí č.121 Hostivice – Podlešín. Za podjezdem tratě se navrhovaná přeložková trasa silnice II/240 stáčí východně a plynule navazuje na navrženou trasu vycházející ze záměrů „Studie napojení silnice II/240 na silnici R7“ od firmy SATRA spol. s. r.o. V dalším průběhu přeložková trasa opouští vlastní řešené území obce Tuchoměřice, znovu tentokrát nadjezdem překračuje těleso železniční tratě č.121

<sup>3</sup> Rychlostní komunikace R7 byla změněna na dálnici D7. vzhledem ke stejné hodnotě OP dálnice, je v úplném znění ponechán název R7, shodně se záměry popisované v kapitole 2.6.

- Hostivice – Podlešín a kříží trasu silnice III/0071 vedenou z Tuchoměřic na sever do Lichocevsí. Záměr překročení souběhu železniční tratě a paralelní silniční trasy III/0071 nadjezdem přeložkové trasy silnice II/240 vychází ze záměrů studie VPÚ DECO
- VIII. Přeložková trasa silnice II/240 je, v souladu s návrhem kategorizace silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji, navržena v návrhové kategorii S11,5/80. V souladu s příslušným ustanovením ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic může být pro směrové vedení trasy uplatněn minimální poloměr směrového oblouku v doporučené hodnotě  $R=375$  m. S ohledem na mírně rovinatý až mírně zvlněný charakter území může být z hlediska výškového vedení trasy uplatněn největší dovolený výsledný sklon v hodnotě  $v=7,5$  %. Šířkové uspořádání navrhované kategorie S11,5/80 je dvoupruhové pro obousměrný provoz a skládá se ze dvou jízdních pruhů  $š=3,50$  m, dvou vodicích proužků  $š=0,25$  m a dále navazující zpevněné a nezpevněné krajnice v šířkách  $š=1,50$  m a  $š=0,50$  m. Celková délka navrhované přeložkové trasy silnice II/240 ve vlastním katastrálním území obce je asi 2.233 metrů. Návrh přeložkové trasy silnice II/240 je rovněž doložen podélným řezem v měřítku 1: 5.000/500 v odůvodnění, který prokazuje dodržení příslušných limitů výškového vedení trasy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6101
- IX. Trasy silnic III. tříd procházejících řešeným územím lze nadále považovat za stabilizované. Na těchto silnicích je možné uvažovat v rámci prostředků běžné silniční údržby pouze s postupným odstraňováním nejobtížnějších dopravně problémových míst – hlavně odvodnění a šířkové parametry. Silnice III/2408 vytváří v širším spádovém území propojení ve směru západ – východ od Kněževse a je navržena v souladu s ÚPNSÚ severním obchvatem dle dopravní studie obce na silnici III/0071 pokračující do Lichocevsí. Od obchvatu úseku III/0071 – Statenice bylo v Z2 upuštěno a silnice zůstává stabilizována ve své současné trase v údolí. Hlavním důvodem je obava, že by obchvat přenášel hlavně regionální dopravní vztahy v současně nestabilizovaném dopravním systému mikroregionu a regionu
- X. V území jsou navrženy propojovací místní komunikace, které zajišťují základní dopravní kostru obce.
- XI. V území jsou navrženy místní komunikace, které doplňují strukturu propojovacích místních komunikací.
- XII. V rozvojových plochách je v odůvodněných příkladech navržena síť místních komunikací nebo účelových komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch. Navrhované účelové komunikace (viz. grafická část) – jsou vedeny především podél stávajících silnic u rozvojových lokalit jako plochy pro bezbariérový pěší a cyklistický provoz
- XIII. Odstavování a parkování vozidel s ohledem na výlučně individuální charakter zástavby. Pro nově navrhované objekty, a to jak bydlení, tak i občanské vybavenosti je třeba počítat se zajištěním těchto potřeb v rámci vlastních objektů či pozemků, a to již od přípravných fází výstavby. U hřbitova je navrženo parkoviště, které bude upřesněno v projektu. Jeho lokalizace bude u opěrné zdi na přemostěném odvodňovacím příkopu silnice.
- XIV. Čerpací stanice pohonných hmot a základní servisní služby jsou nejbližší k dispozici v areálu ČS při mimoúrovňové křižovatce Středokluky na silnici R7.
- XV. Hromadná osobní doprava je realizovatelná autobusovou dopravou
- XVI. Železniční dráha je stabilizována včetně úrovněových přejezdů se silnicemi III. třídy a účelovými komunikacemi. Nejbližší připojení k železniční dopravě je ve stanici Tuchoměřice na trati ČD č. 121 Hostivice – Podlešín, v současné době je trať v provozu pouze v úseku Středokluky – Podlešín.
- XVII. V severní části u železničního přejezdu je navržena plocha pro železniční zastávku a vybavení železniční zastávky včetně parkoviště.
- XVIII. Z5 vymezuje komunikace v řešeném území – místní komunikaci, která navazuje na komunikace již vymezené v aktuální katastrální mapě.
- XIX. Podél řešeného území Z5 je vymezena účelová komunikace navazující na stávající polní cestu.
- XX. Z6 vymezuje v lokalitě Z6 – 1 účelovou komunikaci, která bude významným vstupem do rozvojového území, které navazuje na lokalitu. Komunikace je ve veřejném zájmu.
- XXI. Z6 vymezuje plochu pro parkování v lokalitě Kněžívka Z6 – 2 celkem 81 stání - u průjezdné silnice III./ 2405
- XXII. V souladu se zákonem č. 13/97 Sb. o pozemních komunikacích se v řešeném území uplatňují následující ochranná pásma – viz výkres limitů vyplývajících z obecně platných předpisů.
- 100 m od osy přilehlého jízdního pásu rychlostní silnice R7 její křižovatkové úseky (po změně č.5 je název komunikace změněn na dálnici D7, která má ochranné pásmo shodné s rychlostní komunikací)

- 15 m od osy vozovek silnic III. třídy.
- Ochranná pásma letiště Ruzyně jsou vymezena pro omezení výškových staveb a zasahují do obce.
- Ochranné pásmo železnice 60 m.

## 2.7 ZÁSADY OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

### 2.7.1 přírodní podmínky

- I. Z3 vymezila hranici údolní nivy včetně regulace – viz příloha elaborátu a navrhla taková opatření, která ruší zastavitelné plochy územního plánu mimo současně zastavěné území dle regulativu údolní nivy. Jedná se o plochy Z1-Z4 na kterých není realizována zástavba ani nebylo vydané ÚR ke dni 28.2.2005.
- II. V k. ú. Kněžívka je registrována lokalita poddolování pod pořadovým číslem 23 a ověřovací sonda Geofondu – viz hlavní výkres.
- III. V hlavním výkrese je vymezena plocha jako limit území, kde se nalézají pískovcové štoly

### 2.7.2 krajina

- I. Krajinotvorné prvky v území se nemění, oproti ÚPNSÚ je rozšířena plocha VKP Nad skalou a Háj.
- II. Pro ochranu krajiny a údolí je pozitivní zrušení obchvatu obce v úseku Pod Bělohradem, kde byla vymezena v původním ÚPNSÚ severně od zastavitelného území
- III. Návrh krajinotvorných opatření se oproti Z2 mění v lokalitě Pazderna, kde jde navržena plocha pro zástavbu, která leží na hranici Přírodního parku okolí Okoře – viz podrobnější kapitola 1.2.

### 2.7.3 ochrana přírody

- I. Z3 vymezila hranici údolní nivy – stanovila regulativy pro činnost a její hranici.
- II. U rozvojové lokality č5 bude zachován pás interakčního prvku, jako stabilizace a obnova, jako doprovodná veřejná zeleň v šířce 10 m mimo chodník a vozovku.
- III. U lokalit Z6 jsou vymezeny plochy pro
  - veřejnou zeleň, která je podél potoka vymezena jako veřejně prospěšné opatření
  - stabilizaci doprovodné zeleně u vymezené plochy DV podél průjezdné silnice
- IV. Rozvoj Pazderny v těsné blízkosti vedené hranice Přírodního parku okolí Okoře je podmíněn výstavbou splaškové kanalizace a přečerpáváním do Tuchoměřic

### 2.7.4 ekologie krajiny

- I. Systém regionální – do území okrajově zasahuje regionální biocentrum údolí Kopaninského potoka ve východní části.
- II. Severně od Pazderny prochází územím lokální biokoridor z Číčovic vč. části lokálního biocentra U křížku.
- III. Hlavním prvkem ÚSES v obci je převážně funkční biokoridor Nad hájem propojující biocentra vymezená v Z2 – Bílá skála (lesní společenstvo) a území Kněžívka (vegetace skal a primitivních půd – SP). Biokoridor pokračuje na území Kněževse.
- IV. U plochy č.11 (výkres č.4) doporučuje OŽP ORP Černošice uplatňovat v podrobnější dokumentaci nebo územním řízení 50 % zeleně s vyloučením skladových ploch.
- V. ÚSES je v Z2 vymezen v souladu s aktuálními podklady.

### 2.7.5 koncepce vodního režimu v krajině

- I. Obec leží v povodí Únětického potoka, kde není jakost vody pravidelně sledována.
- II. Nařízením vlády č. 61/2003 Sb. jsou jako citlivé oblasti vymezeny všechny povrchové tokyna území České republiky.
- III. Zranitelné oblasti. Vláda nařízením stanoví zranitelné oblasti a v nich upraví používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření (dále jen "akční program"). Akční program a vymezení zranitelných oblastí podléhají přezkoumání a případným úpravám v intervalech nepřesahujících 4 roky. Přezkoumání se provádí na základě vyhodnocení účinnosti opatření vyplývajících z přijatého akčního programu

- IV. V území jsou navrženy plochy k obnově a ochraně ploch údolních niv ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochranně přírody, krajiny a krajinných hodnot
- V. Je navržena plocha pro retenční opatření v povodí včetně systému odtoku dešťových vod z navrhované komunikace II/240
- VI. Na území platí limity vyplývající z obecně platných předpisů oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta 6 m

### 2.7.6 hygiena životního prostředí

- I. Urbanizované území obce je odkanalizováno jednotnou a v návrhu oddílnou splaškovou kanalizací do společné čistírny odpadních vod
- II. Návrh rozvojových území nebude představovat žádný velký nebo střední zdroj znečištění
- III. Návrh silnice II/240 bude představovat zdroj nových emisí z dopravy
- IV. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu (skupina 91 Katalogu a kategorizace odpadů) a vyváží odpad na provozovanou skládku obce. Organizovaný svaz odpadů a separace některých druhů odpadů (plasty, sklo, papír) je stabilizovaný. Nebezpečný odpad je sbírán pověřenou firmou.
- V. Podle mapy radonového indexu leží převážná část obce v oblasti s nízkým radonovým rizikem
- VI. V blízkosti obce bylo provozováno 5 velkých, 9 středních a několik desítek malých zdrojů znečišťování ovzduší. Nejvýznamnější jsou zdroje bývalých SONP Kladno, Středokluky, Roztoky a Kněžves. Stávajícím velkým a středním zdrojům znečišťování jsou stanoveny emisní limity dosažitelné pouze nejlepšími dostupnými technologiemi. Zlepšení imisní situace u malých zdrojů a domácích topenišť je dosahováno příslušnými předpisy s požadavky na kvalitu paliv k přímému spalování.
- VII. V obci není vyhlášeno žádné hygienické OP zemědělské živočišné výroby

**Hluk a vibrace** – Nejvýznamnějším zdrojem hluku je provoz silnice I/7 (viz intenzity kap. Doprava) a provoz letiště Ruzyně. Stanovená zóna hlukové zátěže pro ÚŘ je upravena v Z2 dle dohody se správou letišť 4/2001 pod limitem **navržená hranice ochranného hlukového pásma zóny B**

Provoz na ploše pro supermarket (vydané ÚR) je v prognóze stanoven na předpokládané zatížení – emise:  $M_p = 2440 * (0,150 * 1,6 + 20 / 60 * 0,15) / 3600 = 0,193$  [g/s]

Výpočet předpokládá emise NOx osobního vozidla a dodávky 1,6 g/km a při volnoběhu 0,15 g/min. Počítá se před a po každé jízdě s chodem motoru 20 s. Imisní příspěvek z emise vzniklé na ploše parkoviště se počítá jako znečištění z bodového zdroje o konečné velikosti

V okolí Letiště Praha – Ruzyně je vyhlášeno ochranné hlukové pásmo. Hranici tvoří izofona  $L_{dvn} = 65$  decibelů v denním období (a  $L_n = 55$  dB v noci).

V ochranném hlukovém pásmu letiště Praha Ruzyně jsou vymezeny dvě hlukové zóny s následující specifikací:

Zóna A

$L_{dvn} = 65-75$  dB v denní době

$L_n = 55-65$  dB v noční době

V domech, školách, nemocnicích ad. se výběrově kontroluje dodržení limitů pro vnitřní hluk. Vyhodnocení a další opatření zajišťuje ČSL.

Před výstavbou nových objektů s výjimkou výrobních provozů musí stavebník předložit stavebnímu úřadu průkaz o splnění limitu pro vnitřní hluk ve stavbách. Výstavbu předškolních a školních zařízení, nemocnic, lázeňských domů, rekreačních zařízení a jiných staveb citlivých na hluk může stavební úřad zamítnout.

Zóna B:  $L_{dvn} = \text{min. } 75$  dB v denní době

$L_n = \text{min. } 65$  dB v noční době

Ve stávajících obytných domech, školách, nemocnicích ad. jsou zavedeny důsledné a ucelené kontroly dodržení limitu pro vnitřní hluk. Když se zjistí odchylka, navrhne se a provede zvukoizolace. Výstavba nových obytných domů, zdravotnických a školských zařízení není v zóně B možná mimo schválený územní plán. Tak se zajistí, aby se na území s vyšší hlukovou zátěží nezvyšoval počet trvale žijících obyvatel.

## 3 NÁVRH REGULATIVŮ

Kapitola obsahuje regulativy ÚPNSÚ po změnách č. 1–6.

### 3.1 ÚVOD – VYSVĚTLENÍ POJMŮ

Pro každou část řešeného území, rozlišně vyznačenou v grafické dokumentaci, jsou v následujícím textu uvedeny regulativy v tomto členění:

- a) regulativy funkčního využití
- b) limity

**ad a) jsou členěny:**

- a.1- charakteristika území;
- a.2- přípustné využití území, činnosti a stavby;
- a.3- nepřípustné využití území, činnosti a stavby;
- a.4- pravidla pro uspořádání území (funkční, objemová, plošná apod.), jsou-li pro regulativ stanoveny.

**ad b) jsou členěny:**

- b.1- limity vyplývající z obecně platných předpisů
- b.2- limity navržené změnou č. 6 ÚPNSÚ nejsou vymezeny

### 3.1.1 charakteristika území

V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou dále nazývány "FUNKCE ÚZEMÍ".

Funkce území jsou uzpůsobeny s ohledem na:

#### 1. základní činnosti

- I. bydlení (trvalé, dočasné)
- II. práce – činnosti prováděné pro obživu. Jedná se např. o manipulaci s energiemi, materiály, informacemi, jejich vytváření; včetně zpracovávání, úpravu, skladování a dopravu produktů těchto činností; zahrnuje např. zemědělskou a lesní prvovýrobu, průmyslovou i řemeslnou výrobu, podnikatelské činnosti nevýrobní povahy apod.
- III. rekreace – činnosti spojené s trávením volného času a odpočinkem.

#### 2. vybavení území, nezbytné pro provádění základních činností

Vybavení území spočívá ve speciální úpravě, objektech a zařízeních v území veřejné infrastruktury:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- občanské vybavení

Jedná se o zařízení určená nejen k poskytování služeb dobrovolně vyhledávaných (např. opravářských, výrobních, obchodních, stravovacích, kulturních, sportovních), ale i k plnění zákony předepsaných povinností (např. školství, správní úřady, sociální služby, zdravotnictví apod.). Toto vybavení lze rozlišit na základní, které slouží uspokojování denních potřeb obyvatel a vyšší (nadmístní), využívané méně často, a proto závislé na širším okruhu uživatelů, než jsou pouze obyvatelé města, obce nebo jejich částí.

V oddílu charakteristika území jsou uváděny:

- Hlavní, rozhodující funkce území; dále kdy je účelné ostatní funkce podříditi funkci hlavní.
- Případně více funkcí, lze-li stanovit takové podmínky a způsob provádění činností, které zabrání případným střetům a rušení. V těchto územích je zastoupeno více činností, slouží více účelům (tzv. území smíšená)

### 3.1.2 přípustné (nepřípustné) využití území, činnosti a stavby

Je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních.

### 3.1.3 pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

Uvádí potřebné údaje např. o rozměrech pozemků a staveb, podmínky pro jejich umístění požadavky na tvar, případně velikost staveb vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území

### 3.1.4 limity vyplývající z obecně platných předpisů

Jsou dány příslušným zákonem, vyhláškou nebo normou. V rámci Z2 jsou uváděny limity stabilizované nebo limity navržené ve změně č.2 ke změně (např. návrh kategorizace silnic, kategorie lesa) s tím, že změna limitu by byla provedena jiným správním řízením mimo proces ÚPD. **Limity jsou zobrazené v hl. výkrese, nejsou však předmětem schvalování.**

Obsah limitů je v rámci úplného znění po změně č.6 ÚPNSÚ aktualizován k datu 2/2023. jedná se o tyto limity:

- Území s častým výskytem archeologických nálezů
- Elektronické komunikační zařízení
- Elektrické vedení VVN
- OP radaru Kbely
- Staré ekologické zátěže
- Památný strom
- OP vodního zdroje
- Aktivní zóna záplavy
- Záplavové území
- Laserové OP letiště Vodochody sektor A, B a Ruzyně
- Regionální ÚSES (těsně přiléhající k hranici obce dle současně platné ZUR SK)
- Zabezpečovací zařízení MO
- ZPF I. třídy ochrany není zobrazeno z důvodu nepřehlednosti výkresu. Lze ho dohledat ve výkrese předpokládaných záborů ZPF ve změně č.3.
- Poddolované území č.2049 Tuchoměřice po těžbě Fe rud

### 3.1.5 limity navržené změnou ÚPNSÚ

Jsou omezení nebo vlastnosti území popsané jako součást závazné části ÚPD. Jejich platnost vznikla schválením závazné části změny č.2

Regulativy a limity jsou v grafické části dokumentace zobrazeny v Hlavním výkrese vč. dopravy a ÚSES– výkres č. 1 tak, že představují soubor závazných prvků v jedné grafické příloze.

Pro kterékoliv území, kromě možného funkčního využití (daného regulativem), platí zároveň závazné i ostatní omezení a vlastnosti limitů.

Navržený lokální ÚSES je shodný s návrhem ve změně č.3, protože ve změně č.5 nebyl předmětem řešení.

### 3.1.6 definice pojmů:

- I. **účelová stavba** = stavba pro výrobní činnost nebo pro občanské vybavení
- II. **zastavěnost pozemku** = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %.
- III. **parter** = 1.nadzemní podlaží stavby
- IV. **uliční čára** = hranice oddělující veřejné prostranství od soukromých pozemků a ploch
- V. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce
- VI. **občanské vybavení** zahrnuje pro potřeby tohoto ÚP základní občanské vybavení, občanské vybavení ve veřejném zájmu a nadmístní vybavení pro kulturu, školství, maloobchod a zdravotnictví
- VII. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- VIII. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- IX. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové střechy s max. plochou 60% rozlohy podlaží pod podkrovím

### 3.1.7 Indexy

Označení v grafické části územního plánu určuje specifické využití popsané v podmínkách pro využití ploch nebo stanovuje podmíněčné využití ploch.

## 3.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel u nových parcel min. výměry 1000 m<sup>2</sup>.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, příp. vlastním pozemku;
- III. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby;
- IV. plochy veřejné zeleně;
- V. podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy
- VI. místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová a skladovací činnost svlastními stavbami a prostory

#### PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. nové rodinné domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- IV. nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 1 000 m<sup>2</sup>, slouží rekreaci vlastníků. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 35 %. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- V. provozovny živností mohou být umísťovány pouze v rodinných domech. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vyhrazených plochách
- VI. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD
- VII. likvidace dešťových vod na pozemku
- VIII. podmínkou rozvojových ploch pro bydlení na Pazderně je realizace splaškové kanalizace.
- IX. hlavní hřeben nových staveb v lokalitě Pod Bělohradem bude rovnoběžný s vrstevnicemi

### BYDLENÍ

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na konkrétně vyhrazeném, příp. vlastním pozemku hromadné patrové garáže nebo podzemní
- III. podnikatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední byty), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy kromě činností vyjmenovaných v bodě III
- IV. plochy veřejné zeleně;

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. nástavba dalších podlaží bytových domů;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami;
- III. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích
- IV. přechodné ubytování

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení;
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. vyhrazené pozemky bytových domů mohou být i oploceny. Povoleny jsou přístavby;
- IV. provozovny živností mohou být umísťovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů;
- V. nepovolují se provozovny živností, které vyvolají veřejný provoz zákazníků překračující intenzitu běžnou v bytovém domě na ochranu majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu

### **SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ**

#### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Území je určeno pro bydlení různých forem, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb, pro dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo zemědělskou prvovýrobu, nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň. Jedná se výhradně o území původních zemědělských areálů a statků.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. Odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku. Odstavování bude řešeno detailně včetně bilance potřeby parkovacích míst v následném projektu pro povolení činnosti.
- II. Zemědělská výrobní činnost (popř. výrobní jiná činnost a služby); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- III. Trvalé bydlení správce nebo majitele.

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Průmyslová výroba velkého rozsahu s dopravou narušující bydlení, rekreaci a občanské vybavení sousedních pozemků nad obvyklou úroveň

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. Na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.
- II. Likvidace dešťových vod na pozemku
- III. Podmínkou rozvojových ploch pro bydlení na Pazderně je realizace splaškové kanalizace

### **SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**

#### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Území je určeno pro bydlení různých forem, pro dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu – občanské vybavení nebo drobná výrobní činnost nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. Odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku. Odstavování bude řešeno detailně včetně bilance potřeby parkovacích míst v následném projektu pro územní řízení nebo stavební povolení;
- II. Výrobní činnost a služby; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany) nebo ochranného pásma, je-li vymezena;
- III. Trvalé bydlení správce nebo majitele

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Průmyslová výroba velkého rozsahu s dopravou narušující bydlení, rekreaci a občanské vybavení sousedních pozemků nad obvyklou úroveň.

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. Na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.
- II. Likvidace dešťových vod na pozemku
- III. Podmínkou rozvojových ploch pro bydlení na Pazderně je realizace splaškové kanalizace

## **OBSLUŽNÁ SFÉRA**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení. Podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určené převážně obsluze a potřebám místních obyvatel (služby, obchod, veřejné stravování, kulturní zařízení apod.), bez bližšího určení druhu a umístění jednotlivých zařízení v této části území

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném konkrétním pozemku nebo na vlastním pozemku, v kapacitě určené normou pro odstavování vozidel občanského vybavení;
- II. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena kromě vyjmenovaného nepřípustného využití;
- III. trvalé bydlení správce, majitele nebo zaměstnanců
- IV. výrobní služby s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena
- V. plochy veřejné zeleně
- VI. účelové komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost se stavbami;
- III. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- IV. průmyslová a skladová činnost
- V. výstavba, přestavba a dostavba maloobchodních zařízení nad 300 m<sup>2</sup> prodejní plochy

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. v případě výstavby nebo přestavby objektů pro hromadné využití, je nutné projekt přizpůsobit využití v krizových situacích, popř. pro úkryt obyvatel
- III. nebezpečné plochy u nových ploch budou tvořit 30% plochy stavebního pozemku
- IV. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD

## **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je občanské vybavení

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. parkovací a odstavná stání
- II. víceúčelová hala
- III. plochy pro celoroční sportovní činnost
- IV. bytové jednotky v max. počtu 3 bj. v jedné ploše
- V. plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství
- VI. Účelová komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Pokud plocha zasahuje do aktivní zóny záplavových území Únětického potoka, nesmí se umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou

- I. 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,
- II. staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- III. nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
- IV. zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. nové domy mají nejvýše 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou.

- II. v případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

## **VEŘEJNÝ PROSTOR**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je pro veřejné komunikace, veřejnou zeleň a rekreační využití

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. vodní plochy
- II. parkovací a odstavná stání
- III. plochy technické infrastruktury
- IV. plochy pro celoroční sportovní činnost
- V. parkoviště veřejné, které není zřízeno pro potřeby (dle normových ukazatelů) staveb občanského vybavení a služeb v zastavěném a zastavitelném území
- VI. bytové jednotky v max. počtu 3 bj. v jedné ploše

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- I. plocha určená k výsadbě alejí nebo jiné zeleně nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury
- II. nově budované chodníky min. šířky 2 m

## **ZEMĚDĚLSTVÍ, DROBNÁ VÝROBA**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Hlavní činností území je zemědělská výroba se soustředěním účelových staveb a zařízení.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- II. podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vymezeno;
- III. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma;
- IV. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, přechodné ubytování zaměstnanců,
- V. sportovní činnost spojená se zemědělstvím (např. agroturistika, jízárna apod.).

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. bydlení v bytových domech;
- III. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- IV. maloobchodní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy.

### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. maximální kapacita areálu chovu hospodářských zvířat je dána hranicí vyhlášeného hygienického ochranného pásma, které bude součástí územního řízení.
- II. v území je nutné zřídit nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky;
- III. podmínkou rozvojových ploch pro bydlení na Pazderně je realizace splaškové kanalizace.

## **SPORT A REKREACE**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Hlavní funkcí území je rekreace a sport

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. odstavování vozidel na konkrétně vyhrazeném pozemku;
- II. plochy a stavby pro sport;
- III. účelové komunikace

## **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení
- II. chatová zástavba
- III. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- IV. výrobní, průmyslová a skladovací činnost se stavbami.

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. budou stanovena dle konkrétního záměru v rámci územního řízení;
- II. v území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení;
- III. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem;

## **SPORT A REKREACE – HALA PRO JEZDECKÝ SPORT**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Výstavba, která bude sloužit pro jezdecký sport včetně výuky jízdy na koni

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Výstavba, která je nutná pro chod areálu v souvislosti s jezdeckým sportem (např. pěší komunikace, venkovní stání pro koně, sklad nářadí, sušení dek apod.)

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. průmyslová výroba s dopravou narušující bydlení a rekreaci
- II. bydlení
- III. veškeré takové využití, které není uvedeno v hlavním nebo přípustném využití;

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. objekt bude jednopodlažní, střechy budou sedlové, valbové nebo pultové. Rozměry haly jsou dány 50 x 22 x 6 m. 2 pole stěn v celkové délce cca 12 m u haly budou moci být otevřené (zvednuté) na výšku 0,5 m nad terén tak, aby byl zajištěn bezproblémový průtok vody např. v případě ucpání průtočných profilů u propustku;
- II. část pozemku určená pro jezdeckou halu nebude oplocena;
- III. vzdálenost staveb od nejbližší hranice lesního pozemku bude 25 m;

## **VÝROBA, SKLADY A VÝROBNÍ SLUŽBY, NADMÍSTNÍ OBSLUŽNÁ SFÉRA**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Hlavní funkcí území je výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby a navazující pracovní služby provozovny nebo sklady

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem;
- II. trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců;
- III. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem;
- IV. na p.č. 196/18 k. Kněžívka jsou povoleny činnosti související s realizací zábavního centra

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení
- II. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení na 20 % ploch pozemku, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území, esteticky oddělovat pohledově exponovaná území;
- II. součástí projektu bude dokumentace řešení odstavování vozidel zákazníků i zaměstnanců a řešení odtoku dešťových vod z území;
- III. součástí podnikatelského záměru bude mj. stanovení přepravních kapacit dopravy do závodu;

- IV. v případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel;
- V. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

## DOPRAVNÍ PLOCHY A TECHNICKÉ VYBAVENÍ

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení s konkrétní funkcí určenou indexem v legendě v grafické části a plochy pro technické zařízení infrastruktury obce: P– parkoviště

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. odstavování vozidel;
- II. veřejná zeleň;
- III. místní komunikace.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiná než hlavní funkce území, vyznačená indexem, je nepřipustná.

### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. dopravní plochy: jsou stanoveny v platných normách (ČSN 73 60 58, ČSN 73 60 56, ON 73 64 26, ČSN 73 60 59);
- II. pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadbazeleně
- III. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

## MÍSTNÍ KOMUNIKACE

(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní obslužné komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě funkční třídy MK C – obslužné

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle
- II. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- III. výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- IV. pěší a cyklistický provoz;
- V. ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné, než přípustné činnosti území jsou nepřipustné, včetně tras MHD

### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 20 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 4,5 m s vyhýbacími pásy ve vzd. 50 m, v nově zastavovaném území 5,5 m
- II. **šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8,5m**
- III. podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě
- IV. odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. povrch musí být vyspádován;
- VI. součástí komunikace může být zpomalovací opatření;
- VII. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu;
- VIII. trasy navržené ve výhledovém období územního plánu jsou vedeny jako územní rezervy, kde není možno povolovat žádné trvalé stavby. Koridor pro ochranu minimální šířky 8,5 m.

### SILNICE III. TŘÍDY

- I. údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.
- II. pro výhledovou etapu územního plánu chránit nezastavitelný koridor, min. šířka 12,5 m.
- III. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

### RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE R7

- I. údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.
- II. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

### MÍSTNÍ KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ PROVOZ

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní charakteristikou komunikace je pěší provoz, s možností dopravní obsluhy a zásobování provozoven dle příkázaného režimu.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. cyklistická doprava dle vymezeného režimu
- II. odstavování vozidel na vyhrazených místech dle stanoveného režimu
- III. pěší provoz;
- IV. doprovodná zeleň ve vyčleněných plochách

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné, než přípustné činnosti území nejsou přípustné.

#### PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. potřebné technické údaje jsou uvedeny v platných ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10
- II. **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 1,2 m
- III. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu

### ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, nebo místní komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu, pěší nebo cyklistický provoz. Komunikace jsou veřejně přístupné bez omezení

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. přístup speciální účelové dopravy;
- II. pěší veřejný provoz;
- III. cyklistický veřejný provoz;
- IV. doprovodná zeleň.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné než přípustné činnosti území.

#### PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m;
- II. minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace šířky 6.5 m
- III. podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění;
- IV. podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře 1 m pozemku

## ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží zejména ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, komunální techniky a zajišťuje zároveň veřejný pěší nebo cyklistický provoz.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. ukládání technické infrastruktury
- II. doprovodná zeleň
- III. výhybny dle místních podmínek
- IV. cesta pro pěší

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. musí vyhovovat nárokům vozidel pro které je určena, u nově budovaných cest minimální šíře vozovky 3,0 m. V zóně Pod Bělohradem, kde komunikace slouží pro chodce a technickou infrastrukturu, lze snížit šířku vozovky na 2,0 m.
- II. minimální pozemek pro výstavbu nebo rekonstrukci účelové komunikace šířky 4.5 m pokud slouží i pro obsluhu plochy bydlení. V zóně Pod Bělohradem, kde komunikace slouží pro chodce a technickou infrastrukturu, lze snížit šířku pozemku na 2,5 m.
- III. podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace, která je navržena větší šířky – min. 2 m.

## PLOCHY DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je dopravní vybavení s funkcí veřejného parkování nebo jiná manipulační plocha pro dopravní služby

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. veřejná zeleň
- II. účelová komunikace

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Součástí nově navržených ploch je výsadba stromové zeleně do terénu (nepřípustné jsou kontejnery a květináče) na min. 15 % plochy.

## ŽELEZNICE, VLEČKA

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Železnice včetně železničních zařízení, sloužící kolejové veřejné dopravě

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. železniční doprava, odstavování vozidel železniční dopravy, včetně rychlodráhy;
- II. železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou a službami pro zaměstnance;
- III. přechodné ubytování zaměstnanců.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné, než přípustné činnosti území jsou nepřípustné

### PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

- I. řídí se platnými předpisy v železniční dopravě;
- II. na území zároveň platí všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu

## HŘBITOV

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Hlavní funkcí území je konkrétní občanské vybavení, plocha a účelové stavby pro pohřbívání

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku;
- II. funkce nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany - 50 m od hranice pozemku);
- III. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiná než hlavní funkce území, je nepřipustná

### PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

Budou stanovena dle konkrétního záměru

## VEŘEJNÁ ZELEŇ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je veřejná zeleň s funkcí reprezentativní, rekreační a estetickou

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. plochy a zařízení pro sport
- II. vodní plochy
- III. plochy technické infrastruktury
- IV. komunikace pro pěší a cyklisty, účelové komunikace
- V. pohotovostní parkování

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. plocha určená k výsadbě alejí nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury
- II. parkoviště veřejné může tvořit max. 20 % plochy

## DOPROVODNÁ ZELEŇ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOŠE

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je veřejná doprovodná zeleň s funkcí reprezentativní, rekreační a estetickou

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. vodní plochy
- II. komunikace pro pěší a cyklisty, účelové komunikace, vjezdy
- III. účelové komunikace v minimálním rozsahu a v nejkratším možném přerušení zeleně

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Plocha určená k výsadbě alejí nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury

## 3.3 NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

### ZAHRADY A SADY

#### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást současně zastavěných území pro bydlení a základní vybavení měst a obcí

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. zahrada, louka, sad, popř. další speciální zemědělské kultury
- II. odstavování vozidel na vlastním pozemku
- III. samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství bez staveb (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy
- IV. plochy pro sport

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. bydlení v bytových domech
- II. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích
- III. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami
- IV. výrobní, průmyslová a skladovací činnost se stavbami
- V. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory
- VI. dočasné ubytování (hotely, penzióny, ubytovny, zotavovny, motely, campings apod.)

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

Přípustné jsou drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost

### **ZELEŇ VEŘEJNÁ**

#### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Hlavní funkcí území je rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení s nezbytnou údržbou. Jedná se o rozsáhlé ucelené území určené každodenní rekreaci

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. veřejná plocha zeleně (park, zahrada, louka);
- II. plochy a zařízení pro sport;
- III. pasivní i aktivní rekreační pobyt;
- IV. trvalé bydlení správce nebo majitele staveb
- V. rekreační pobyt na loukách;
- VI. nezbytná odborná údržba zeleně;
- VII. pěší cesty;
- VIII. cyklistické cesty;
- IX. místní komunikace s upraveným režimem nebo účelové komunikace.

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami
- III. výrobní, průmyslová a skladovací činnost
- IV. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích
- V. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory
- VI. průjezdná silniční doprava

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou architekturou, umožňující rekreační pobyt.

### **ZELEŇ DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ**

#### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Území slouží jako ochrana před vzájemnými negativními vlivy jednotlivých částí území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem ruší a jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb. Zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou. Vedlejší využití je i pro rekreaci

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. veřejná zeleň, les, louka
- II. veřejný park
- III. plochy pro sport
- IV. rekreační pobyt
- V. nezbytná odborná údržba zeleně
- VI. pěší cesty
- VII. cyklistické komunikace, popř. účelové komunikace

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území

#### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. území neslouží k ukládání technických sítí
- II. je nutné odborně navrhnout vyvážené zastoupení keřových a stromových porostů

## **ZAHRÁDKOVÉ OSADY**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Hlavní funkcí území je aktivní rekreace městských obyvatel zaměřená na samozásobitelskou nebo chovatelskou činnost

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. zahrada, louka, sad, speciální zemědělské pěstební kultury;
- II. odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- III. pěší a účelové komunikace veřejně přístupné;
- IV. samozásobitelská nebo chovatelská činnost s drobnými účelovými stavbami a společnými užitkovými stavbami;
- V. veřejné parkově upravené plochy;
- VI. sportovní plochy;
- VII. místní komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. bydlení v bytových domech;
- II. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- III. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- IV. podnikatelská a výrobní, průmyslová a skladovací činnost, která nesouvisí s rostlinnou produkcí;
- V. veřejnosti nepřístupné komunikace.

### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

- I. budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení;
- II. nepřipouští se neprůhledné ohrazení (oplocení);
- III. nově utvářené parcely budou vymezeny nad 600 m<sup>2</sup>

## **LOUKY A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Stabilizovaný druh pozemku katastru nemovitostí – louka, pastvina bez možnosti změny na jiné funkční ~~vyt~~

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. ochranná funkce;
- II. přírodní a ekologická funkce;
- III. doprovodná zeleň;
- IV. účelové komunikace

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Jiné využití není povoleno

### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

Budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

## **LESY**

### **CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ**

Stabilizovaný druh pozemku katastru nemovitostí – pozemky určené k plnění funkcí lesa dle zákona o ~~les~~

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

- I. hospodářská funkce
- II. ochranná funkce, přírodní a ekologická funkce;
- III. doprovodná zeleň;
- IV. účelové cesty a lesní dopravní síť

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Jiné využití není povoleno

### **PRÁVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)**

Využití ploch se řídí jinými právními předpisy.

## ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Druh pozemku katastru nemovitostí – orná půda, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina – změna druhu pozemků se provádí jiným správním řízením.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. orná půda
- II. vinice
- III. zahrada
- IV. ovocný sad
- V. louka, pastvina
- VI. doprovodná zeleň
- VII. účelová komunikace
- VIII. dočasná zemědělská stavba pro zemědělské obhospodařování bez ustájení zvířat a možnost pobytu osob, povolení jiným správním řízením

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné využití není povoleno.

### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

Budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

## VODNÍ TOKY A PLOCHY

### CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Přírodní nebo upravený vodní tok, druh pozemku katastru nemovitostí – vodní plocha s možným způsobem využití dle katastru nemovitostí

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. rybochovné využití;
- II. přírodní a ekologická funkce vodní plochy;
- III. doprovodná zeleň;
- IV. náhon ke mlýnu, odtok ze mlýna

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

Jiné využití není povoleno

### PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (FUNKČNÍ, OBJEMOVÉ, PLOŠNÉ A POD.)

Budou upřesněny dle konkrétního záměru v rámci správního řízení.

## 4 NÁVRH PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

součástí návrhu je samostatný výkres v měřítku 1: 5 000

č. VPS	popis
1.	síť místních komunikací pro obsluhu území určeného pro zástavbu rodinných domků a rozšíření stávajících komunikací
2.	síť místních komunikací pro obsluhu území určeného pro zástavbu rodinných domků a rozšíření stávajících komunikací
3.	veřejná komunikace pro pěší provoz
4.	návrh cesty z důvodů zlepšení odtokových poměrů, přístup na pozemky a zlepšení parametrů hlavní pěší trasy do centrální části obce. Hlavní charakteristikou komunikace je pěší provoz
5.	Návrh trasy místní komunikace sloužící pro obsluhu průmyslové zóny. Lokalizace je vázána na přejezd železnice a vzdálenost od ní
6.	rekonstrukce polní cesty pro zlepšení šířkových parametrů, popř. umístění odstavných ploch
7.	rozšíření polní cesty na parametry místní komunikace – příjezd do smíšeného území
8.	obnova polní cesty – účelová komunikace pro vedení inženýrských sítí a přístupy na okolní pozemky

č. VPS	popis
D Z5 - 1	Místní komunikace, její rozšíření

## 5 NÁVRH PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ

Plocha označená **VPO Z6** sloužící ke snižování ohrožení území před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti území je součástí výkresu č. 4 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Plocha leží na nivní půdě v hranici údolní nivy (VKP ze zákona č. 114/92 Sb.)..

## 6 ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM SPOLEČNÉ ZASTAVOVACÍ STUDIE NEBO PODKLADEM PRO ÚR V CELÉM ROZSAHU VYMEZENÍ

Hranice je vymezena z důvodu nutného prověření možností dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v přísl. parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území.

## 7 OBSAH DOKUMENTACE

- a) Textová a tabelární část – ÚPNSÚ Tuchoměřice úplné znění<sup>4</sup> po změně č. 6
- b) Grafická část
  - 1. Hlavní výkres včetně dopravy a ÚSES 1: 5000
  - 2. Technické vybavení 1: 5000
  - 3. Návrh ploch pro veřejně prospěšné stavby 1: 5000

---

4 Rekonstruovaný text po změně č.3, kde byl oddělen text výroku od textu odůvodnění