ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 8 (REKREACE)
OBEC STŘEDOKLUKY

Digitally signed by Ing. arch. Filip Musálek
Date: 2025.02.04 12:13:34 +01'00'

M2AU s.r.o. , Údolní 222/5, Brno, 602 00, CZ
01/2025

[m2au]

OBSAH

2 OBSAH

3 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

4 CÍLE A ÚČEL STUDIE

6 000 / ŠIRŠÍ VZTAHY

8 100 / KRAJINA

12 200 / OBEC

16 300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

18 400 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

20 500 / DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

28 600 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

34 DEFINICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

38 DEFINICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DOTČENÉ ÚZEMÍ

42 UPŘESŇUJÍCÍ REGULAČNÍ PRVKY

ÚDAJE

NÁZEV:
ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 8 (REKREACE)

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Středokluky
Lidická 61, 252 68 Středokluky

Úřední osoba pořizovatele:
Ing. arch. Radek Boček

Starosta obce:
Ing. Jaroslav Paznocht

MÍSTO A ROZSAH:
Řešené území o velikosti 34,61 ha se nachází v severní část obce Středokluky. Rozloha pro návrhovou část územní studie činí 4,57 ha. Během zpracovávání FS1 bylo území rozšířeno o dotčenou část území o ploše 30,04 ha.

PARCELY:
Katastr. území: Středokluky [757381]
994, 933, 126/2, 629, 124/1, 1062, st. 26, 598/3, 1000, 598/1, 627/5, 598/4, 598/2, 598/9, 598/10, 1013/1 ,1014/5, 1034, 117, 598/15, 598/14, 598/13, st. 263/1, 598/16, st. 264, 598/17,
997, 995, 996, 1002, 998, 1001, 999, 148/1, st.486, 630, 1008, 682/1, 682/2, 1013/2, 1013/3, 1014/2, 118/1, 119, 118/2, 118/3, st. 19/1, st. 19/2, 116, 601/6, 115, st. 570, 112/24, 112/25, st. 17/3, 112/23, 112/1, 112/26, st. 17/4, 112/33, 108/1, 112/32, 1037, 670/4, 1026, 1023, 1022, 1020, 1021, 1017, 1018, 1019, 1033, 1029, 1030, 1032, 1028, 1031, 1051, 1014/1, 1015, 1016, st. 585, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1011, 1010, 597/7, 597/8, st. 435, st. 436, st. 437, st. 439

PŘEDMĚT: Územní studie

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ: leden 2025

ÚDAJE O ZPRACOVATELI

M2AU s.r.o.
Údolní 222/5, Brno-město. 602 00, CZ
IČ: 14431734, DIČ: CZ14431734
info@m2au.cz, www.m2au.cz;
ID schránky: v6zyzkf

Zastoupeno:
Ing. arch. Filip Musálek, jednatel
Ing. arch. Linda Obršálová, jednatel

AUTORSKÝ TÝM:
Ing. arch. Filip Musálek
Autorizovaný architekt, obor architektura (A.1) ČKA 05273
fm@m2au.cz, +420 728 792 007

Ing. arch. Linda Obršálová
Autorizovaný architekt, obor architektura (A.1) ČKA 05274
lo@m2au.cz, +420 721 010 636

Ing. arch. David Helešic
dh@m2au.cz, +420 724 828 392
Autorizovaný architekt, obor architektura (A.1) ČKA 05511

SPOLUPRÁCE ATELIER M2AU:
Ing. arch Silvia Pajerová

KRAJINÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Ing. Lýdia Šušlíková
autorizovaný architekt ČKA A.3. 04656
+420 777 165 666, suslikova.lydia@seznam.cz

Ing. arch. Michaela Sinkulová
+420 723 923 998, msinkulova@email.cz

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Grania s.r.o.
IČ 280 88 638, DIČ CZ28088638
Ing. Vít Rous, +420 603 537 399, rous.vitek@grania.cz
Ing. Jiří Rous, číslo autorizace ČKAIT IV00 0400436

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

VECTURA Pardubice s.r.o.
17.listopadu 233 53002, Pardubice
IČ 03020223, DIČ CZ03020223
Ing. Ondřej Kvaček
autorizovaný inženýr ČKAIT ID 00 0701616
+420 728 919 523, kvacek@vecturapardubice.cz

VSTUPNÍ PODKLADY

Analytická část - Přípravná fáze - ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 8 (REKREACE) (06/2023, M2AU s.r.o.)
Zadání územní studie ús 8 - rekreace (obec Středokluky, R. Boček, 1/2023)
platné ÚAP ORP
platný územní plán obce Středokluky
územní studie Krajinný plán obce Středokluky – Územní studie krajiny
(Jeníková, Salzmann, 05/2020)
katastrální mapa obce Středokluky
ortofotomapa obce Středokluky
digitální technická mapa obce Středokluky
digitální model terénu
kniha Středokluky 1316-2016 (M. Sedlmayerová)
projektová dokumentace k ČOV
Architektonická vize obce Středokluky (Ars Fabrica,s.r.o., 04/2017)

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Grafická část
Příloha č. 2 - Odůvodnění

CÍLE A ÚČEL STUDIE

V územním plánu Středokluky je využití ploch Z05 a K20 a dalších označených ploch které jsou součástí plochy US 8, která je zatížena podmínkou zpracování územní studie. Jelikož se jedná o území s výrazným rekreačním potenciálem a přírodními hodnotami, bylo území označené územním plánem rozšířeno o navazující plochy, které jsou na obrázku výše ohraničeny červeným polygonem. Protože pro tyto plochy není stanovena podmínka územní studie, bude řešení těchto ploch součástí pouze analytické části územní studie.

Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy přírodě hodnotných nezastavitelných ploch říční nivy s vodními plochami s možným využitím blízkých ploch k oddychu a rekreačnímu pohybu/ pobytu, využití ploch k rekreaci, bydlení a pro technickou infrastrukturu včetně vytvoření kvalitních prostranství a veřejných prostranství u těchto ploch.

Dále se jedná o vytvoření podmínek ochrany hodnot území, řešení střetu zájmů ochrany přírody a rekreace a nastavení detailnějších řešení spojených s rekreačním využitím území.

Důležitou součástí je obecná udržitelnost řešení územní studie - udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Územní studie bude řešit s cílem prověřit a navrhnout: reflexy vazeb širších vztahů v struktuře krajiny a propojení, podmínky ochrany hodnot území, řešení střetu zájmů ochrany přírody a rekreace, charakter okolí Zákolanského potoka, charakter rekreačního využití, zejména s ohledem na možnou transformaci areálů, regulaci a postup/ etapizaci výstavby a změn v území, propojení struktury krajiny, veřejných prostranství s ohledem na prostupnost území, dopravní obsluhu řešeného území vč. podmínek pro řešení dopravy v klidu, řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a rozvody sítí technické infrastruktury, i s ohledem na stávající i budoucí zařízení technické infrastruktury a ekologicky příznivý způsob nakládání s dešťovými vodami, včetně vhodných opatření pro zlepšování jejich retence a případného dalšího využití, a to při zohlednění limitů území, tedy vedení lokálního i regionálního ÚSES biokoridoru.

NÁVRH

Územní studie ÚS 8 vychází ze zadání ÚS 8 (rekreace), z Územního plánu obce Středokluky (vydalo zastupitelstvo obce Středokluky, pod č. usn. 22/ZO/60), z Krajinného plánu obce Středokluky a ze závěrů Přípravné fáze ÚS 08 (Rekreace).

POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení této územní studie s názvem „US.8 – Rekreace“ je vyžadováno schváleným a účinným územním plánem Středokluky. Tento územní plán byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Středokluky dne 31.8.2022 pod č. usn. 22/ZO/60 a nabyl na účinnosti dne 30.9.2022.
V kap. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií“ výrokové části územního plánu je vyžadováno pořízení celkem 10 samostatných územních studií ve správním území Obce Středokluky, mj. i územní studie „US.8 – Rekreace“ a to s těmito dále uvedenými rámcovými požadavky na obsah řešení této územní studie: „Územní podmínky ochrany hodnot území, střet zájmů ochrany přírody a rekreace (posoudit vztah s územím pod ochranou „Natura 2000“). Následně Obec Středokluky v únoru 2024 zorganizovala poptávkové řízení na zhotovitele této územní studie, bylo osloveno celkem 5 projektových kanceláří majících prokazatelné zkušenosti s tvorbou územních studií, zejména týkajících se veřejných prostorů. Na základě konzultací s městských architektem Ing. arch. Ivanem Gogolákem byla vybrána společnost M2AU s.r.o., která v průběhu dubna až června 2024 vypracovala analytickou část této územní studie, kdy tato analýza zároveň pořizovateli posloužila jako odborný podklad pro zpracování zadání této územní studie. Tato analytická část bude součástí odůvodnění návrhu projednávané podoby územní studie a je vyhotovena logicky v širších vazbách a s přesahem do okolních ploch oproti řešenému území územní studie „US.8 – Rekreace“. Poté, na základě provedených podkladů a analytické části územní studie, pořizovatel připravil zadání této územní studie, které bylo dne 11.6.2024 parafováno starostou obce, coby určeným zastupitelem pro pořízení této územní studie (dle nového stavebního zákona) a zástupcem pořizovatele. Následně byl projektant vyzván k vyhotovení návrhu územní studie pro její veřejné projednání, byť nyní není veřejné projednání, coby odborného a nezávazného podkladu, nyní přímo vyžadováno novým stavebním zákonem. S ohledem na Aarhuskou úmluvu a transparentnost při přeneseném výkonu státní správy nicméně pořizovatel, Obecní úřad Středokluky, hodlá s obsahem návrhu této územní studie seznámit jak veřejnost ve Středoklukách, tak si vyžádat výsledky konzultací a odborná vyjádření, případně stanoviska, od dotčených orgánů, oprávněných investorů a sousedních obcí, protože řešené území této územní studie leží na hranici správního území sousední obce Běloky.

Tento dokument je závazným podkladem pro rozhodování v území pouze v řešeném území této studie

000 / ŠIRŠÍ VZTAHY

KONCEPT

Během procesu návrhu jsme se zaměřili na tři hlavní vrstvy území a rozvinuli jejich potenciál tak, aby byl vytvořen komplexní koncepční rámec. První z nich je krajinná vrstva, druhou pak vrstva vodní, která se prolíná s krajinnou vrstvou a zároveň ovlivňuje podobu obce. Poslední vrstva se týká člověka a jeho potřeb v daném území, která musí být v souladu s předchozími vrstvami, aby bylo dosaženo funkční a harmonické celistvosti.

Krajina

Rovinatá krajina v této části středních Čech je ze západu na východ protnuta údolím, které vytvořil Zákolanský potok. Svahy levého břehu se mírně zvedají severně směrem k obci Makotřasy. Svahy pravého břehu jsou o poznání tvarově bohatší díky četným pramenům, které ze svahů stékají a napájí Zákolanský potok. Důležitým prvkem v krajině jsou remízy a lužné lesy kolem potoka, které tvoří významnou krajinnou linii, protkávají se intenzivně zemědělsky využívanou krajinou a tvoří útočišti pro živočichy. Krajina je zde typická dalekými výhledy a solitérními kopci, např. Sedlička nebo Číčovický kamýk.
Záměr byl propojit krajinné prvky podél potoka a Panského rybníka – lužní les, mokřady, vzrostlé vrby a topole i solitérní stromy – a vytvořit tak integrální celek.

Voda

Údolní niva Zákolanského potoka i samotný potok jsou nejen přírodní památkou ale i evropsky významnou lokalitou, která do Středokluk přichází ze západu od Kožové hory a pokračuje dál směrem přes Okoř a ústí do Vltavy. Údolí nabízí velký rekreační potenciál i hodnotné prostředí pro živočichy. Obnovený rybník hraje důležitou roli při vnímání obce z širokého okolí, nejen jako ochrana proti povodněmi ale hlavně jako rekreační oblast. Proto se mu ÚS věnuje jak z hlediska nepostradatelného prvku pro zachování biodiverzity, ale i pro trávení volného času a jako prostoru pro aktivní oddych. Součástí řešené vodní vrstvy je koupaliště, které již 50 let neodmyslitelně patří k životu v obci. V současné době trpí stářím, je náročné na údržbu a ztratilo na atraktivitě. Proto je nově navrženo biotopové koupaliště, kde je čistota vody zajištěna biologickoou filtrací, jsou upraveny okolní plochy a celkový koncept návrhu je zaměřen na ekonomičnost a dlouhodobou udržitelnost.

Člověk

Pěší pohyb, nezbytně důležitý pro rekreační plochy v přírodě, je v řešeném území komplikován různými bariérami. Terénní zlomy, dálnice a zaniklé historické stezky byli výzvami, s kterými bylo nutno pracovat. Navzdory tomu se podařilo vytvořit celistvou a funkční cestní síť pro pěší i vytvořit páteřní cyklostezku napříč územím. Byli navrženy chybějící urbanistická propojení s částmi obce Středokluky (jejím centrem i oblasti Na ovčíně) a cyklistická propojení směrem ke Kalingerovu mlýnu.

ODŮVODNĚNÍ

001 / ÚSES - Územní systém ekologické stability

Návrh respektuje a rozvíjí základní myšlenky a prvky ÚSES. Podrobnější popis jednotlivých opatření je uveden v částech 100 / Krajina a 400 / Krajinná infrastruktura.

002 / Vodní Hospodářství

Návrh respektuje a rozvíjí základní myšlenky a prvky vodního hospodářství a protipovodňové ochrany. Podrobnější popis jednotlivých opatření je uveden v částech 100 / Krajina a 400 / Krajinná infrastruktura.

003 / Doprava

Návrh respektuje a rozvíjí základní myšlenky dopravního napojení na širší okolí. Podrobnější popis jednotlivých opatření je uveden v části 500 / Dopravní a technická infrastruktura.

DOPORUČENÍ

Zemědělské plochy – stávající rozměry obhospodařovaných ploch jsou z dlouhodobého hlediska ekologicky neudržitelné a doporučujeme jejich rozdělení na menší částí z důvodu prevence proti vodní a větrné erozi, záplavám nebo vysychání vodních zdrojů (opatření zadržování vody v krajině) 100 / Krajina.

KONCEPT

Mírně zařízlé údolí Zákolanského potoka formuje v okolní na strukturu chudé zemědělské krajině hodnotnou zelenou páteř. Vážou se na něj cenné biotopy, plochy pro rekreaci a pohybové trasy. Území je specifické výskytem několika pramenů a sezónních vodotečí, které tvoří proměnlivou a křehkou síť protkávající celé řešené území a na kterou se váže existence chráněných živočišných druhů.
Návrh si klade za cíl rozvinout přírodní a rekreační kvality území se zřetelem na hospodárnost řešení (závěr FS1).
Linie – pomocí komunikací několika kategorií a trasy sloužící jako biokoridory návrh lépe zpřístupňuje území. Nové cesty jsou doplněny v logice širších vztahů, jsou potvrzeny nejdůležitější prošlapy pro vytvoření pěších okruhů. Dále je navrženo několik chybějících příčných propojení. Prvky doprovází a v krajině ukotvují liniové stromořadí nebo druhově bohaté pásy stromů, keřů.
Plochy – respektují určené charaktery území vytyčené v analytické části. Území na západě tvoří stávající podmáčené louky/pastviny a lužní les, které jsou na jižní straně lemovány stabilním územím kopce Sedlička. Rozlehlá plocha podmáčených luk je navržena k renaturalizaci. Středová část území slouží především pro rekreaci - revitalizované koupaliště (koupací biotop) s odpovídajícím moderním zázemím a nový park Pod Ateliérem na místě bývalé skládky zeminy. Východní část rozvíjí území kolem stávajícího rybníku Pod Panskou, je doplněno funkční ochranné pásmo vodního toku vůči intenzivně obhospodařovaným polím. Dovybaveny jsou stávající hodnotné plochy sadů (Panská zahrada), okolí menšího rybníku a Parčík v Chaloupkách.
Body – místa s významným výhledem nebo specifickým charakterem, které zároveň vytvoří veřejná prostranství malého měřítka mimo zastavěné území, jsou akcentovány doplněním mobiliáře nebo dominantního stromu.
Návrh citlivě přistupuje ke stávajícím hodnotným vzrostlým stromům (především vrby a topoly), které drží paměť místa a mají nenahraditelnou roli v soudržnosti břehů potoka.

ODŮVODNĚNÍ

101 / Kaskády na toku u bývalého mlýnu

V době, kdy nebude biotopový bazén napouštěn, bude voda z prameniště odkloněna do nového koryta u západní strany bývalého mlýnu. Do tohto koryta bude napojen i povrchový přeliv z bazénu a společně budou vyústěny do mlýnského náhonu. Z důvodu velkého terénního rozdílu mezi areálem koupaliště a plochou parku bude na toku vytvořen systém malých kaskád, čímž se vytvoří mělký zářez v terénu a bude umožněn přirozený odtok vody. Díky tomuto řešení nebude tok překonávat velké výškové rozdíly na krátkém úseku.

102 / Koupaliště - koupací biotop

Koupaliště je navrženo jako tzv. biotopové, kde je čistota vody zajištěna primárně biologickou filtrací bez využití chemické úpravy vody (např. chlorace). Filtrace je zabudována do původní nádrže a stává se tak nejen funkční ale i estetickou součástí koupaliště a dotváří jeho přírodní charakter.
Voda bude do koupaliště přiváděna ze stávajícího prameniště a pro zajištění hygienické bezpečnosti bude zavedena nejdříve do filtrační zóny. Vodu z prameniště je také možné částečně nebo i kompletně odklonit mimo areál dle potřeby. Regulační mechanismus upravující objem vody vedené do koupacího biotopu bude v těsné blízkosti prameniště, čímž bude zajištěno oddělené vedení vod od otevřených povrchových vodních ploch svádějících dešťové srážky a od odtoku obnovovaného rybníku v Parčíku v Chaloupkách.
Potřebná technologie filtrace bude uložena pod molem, které zároveň odděluje od sebe koupací a filtrační zónu. Voda v koupališti bude primárně recirkulovaná přes filtrační zónu s dopuštěním z prameniště dle potřeby. Pro případ nadbytku vody je navržen přeliv odvádějící vodu do bývalého náhonu.
Vstup do areálu koupaliště je akcentován dvojicí dominantních stromů. V prostoru koupaliště je založena nová generace kosterních dřevin. Nabízí návštěvníkům stín a současně vizuálně odděluje areál. Druhové složení je voleno s ohledem na přilehlé břehové porosty Zákolanského potoka tak, aby se s nimi nové výsadby přirozeně propojily. Parkoviště je navrženo pod korunami stromů, které rozčlení jeho plochu. Při výsadbě dřevin do zpevněných ploch musí být dodrženy oborové standardy výsadby do prokořenitelných prostorů.

103 / Park Pod Ateliérem

Nový park kultivuje území bývalé skládky a deponii zeminy mezi koupalištěm a rybníkem Pod Panskou. Logicky doplňuje stávající rekreačně rozvinutou zónu. Jeho řešení je jednoduché, sází na přirozenost, využití přírodních materiálů a osvědčeného mobiliáře. Návrh využívá stávajících, náletových, stabilizovaných dřevin, které vytvoří první vzrostlou kostru vegetace. Hlavním motivem je okružní trasa propojující jednotlivá zákoutí: pumptrack, který využívá stávající modelace skládkované zeminy; přírodní dětské hřiště; ohniště; zatravněné amfiteátrové stupně. V parku se budou střídat otevřené prosluněné plochy a místa ve stínu stromů. Navrženo je několik typů trávníků s různou mírou údržby, od kvetoucí louky po pobytový piknikový trávník. Na SZ straně parkem prochází cyklotrasa (viz část 506), navazuje areál ČOV. Na jižní hraně ho lemuje bývalý mlýnský náhon. Náhon bude upraven do více přírodě-blízkého charakteru, který podpoří parkový charakter území. Jedná se zejména o jeho rozvlnění v terénu a vybudování dvou tůní. Navržené úpravy podporují biodiverzitu a přirozené procesy čištění vody.

104 / Zákolanský potok mezi Lidickou a ČOV

Možnosti revitalizace Zákolanského potoka mezi ulicí Lidická a areálem ČOV jsou velmi omezené. To je dáno jednak omezeným dostupným prostorem a za druhé vzrostlými stromy na březích potoka, které je potřeba zachovat. Navrženo je tedy pouze místní rozvlnění břehů v místech, kde to umožní stromy. Na druhou stranu, vzhledem podélnému sklonu toku v tomto úseku, se jedná o přirozeně spíše přímý tok. Cílem je tedy primárně začlenit tento úsek do celkové parkové koncepce řešeného území.

DOPORUČENÍ

105 / Podmáčené louky

Plocha v SZ části s povahou sezónně zaplavovaného, podmáčeného území. Návrh rozvíjí její charakter, cílem by měla být podpora přirozených renaturalizačních zásahů vodního toku s jeho nivou, což vyžaduje pouze omezené zásahy, které zachovají základní podstatu území (místa). Citlivými mírnými terénními modelacemi se získá členitější prostor - od trvale zaplavených ploch až po vystouplé “ostrovy” pro bezpečné hnízdění ptactva. Zvýší se retenční schopnost krajiny i spektrum biotopů.

106 / Renaturalizace západní části Zákolanského potoka, lužní les

Návrh podporuje zachování, respektive rozvoj přírodního charakteru území. Nivní porosty by měly být zachovány v co největším rozsahu a ideálně podpořeny “vymělčením” vodního toku tak, aby docházelo k častějšímu zaplavování nivy toku. Charakter nivy lze také podpořit vytvořením malých mokřadů a tůní, které podpoří biodiverzitu v místě a mohou sloužit jako biotop zejména pro obojživelníky. Základním principem je nicméně ponechání území v klidu bez jeho využití pro intenzivnější rekreační nebo podobné účely, maximálně je možné velice citlivě doplnit hať ový chodník.

107 / Cesty na Makotřasy

Směrem na sousední Makotřasy jsou navrženy dvě kategorie cest. Obnovena je původní historická cesta, doprovázena ovocným stromořadím. V souladu s novou koncepcí tras v obci je navržena ještě nová trasa po okraji lužního lesa, v polích doprovázena druhově bohatým pásem dřevin. Na jejich křižovatce je vytvořeno pobytové místo v krajině s výhledem na panorama obce, podpořené několika dominantními stromy, lze doplnit mobiliář.

108 / Parčík v Chaloupkách

Původní mlýnský rybník, dnes sloužící jako malý park. Zachována je stávající studna, navržena je obnova malé vodní plochy. Obvodový chodník účelově propojuje všechny prostupy parčíkem. Významným novým prvkem jsou schody po hrázi bývalého rybníku fungující jako zkratka mezi ulicí V Chaloupkách, ateliérem Aleše Veselého a dále pak parkem Pod Ateliérem. Doplněny jsou obvodové výsadby stromů a keřů, mobiliář a několik jednoduchých herních prvků.

109 / Rybník Pod Panskou

Rybník a jeho okolí, včetně již revitalizované části Zákolanského potoka je stabilizovaným a oblíbeným rekreačním místem. Návrh doplňuje chybějící vybavení a struktury. Místo s krásným výhledem na panorama obce zrcadlící se na hladině rybníka akcentuje vybudování dřevěného mola.
Kvůli technologii konstrukce hráze na ní není možné na SZ a SV břehu doplnit stromy. Novými výsadbami jsou však posíleny břehové porosty potoka, vytvořeno je ochranné pásmo vodního toku.
Po JV břehu bude probíhat cyklostezka.

110 / Vymělčení okrajových částí

Dojde k vymělčení vybraných okrajových částí rybníka a vytvoření ostrůvků pro ptáky v rákosině.

111 / Úprava břehu

Bude upraven břeh rybníka u ČOV, čímž bude stávající rovný a nepřirozeně vypadající okraj vizuálně změkčen. Bude zde osazen mobiliář, který místo zobytní.

112 / Malý rybník - Panský rybník

Část historické stopy mlýnského náhona bude obnovena a bude napájena z malého Panského rybníku. Nový tok povede při jižní hranici rybníka Pod Panskou a do Zákolanského rybníka se připojí před propustkem pod dálnicí D7. Nový tok bude v severovýchodní části, vzhledem k okolní morfologii terénu, zatrubněn.

113 / Izolační zeleň

Vytvoření zapojeného víceetážového vegetačního pásu se zastoupením jehličnatých dřevin.

114 / Ochrana stávajících významných stromů (vrby u potoka a topole u rybníka)

Jedná se především o dospělé a stárnoucí vrby a topoly, které doprovázejí potok, případně jeho přítoky, rybník a podmáčená místa. Tyto stromy mají těžko nahraditelnou funkci v soudržnosti břehů a v procesu následné přirozené revitalizaci toku. Jsou unikátním biotopem pro několik bezobratlých, ale i jiných druhů živočichů, které svůj životní cyklus vážou ke stárnoucímu dřevu. Drží paměť místa. Tvoří vzrostlou stromovou etáž v prostoru. Je důležité zpracovat pasport těchto stromů a v dalších krocích jim věnovat dostatečnou péči s ohledem na zachování co nejdelší životaschopnosti na místě.

115 / Ochranné pásmo vodního toku

Vytvoření funkčního ochranného pásma vodního toku na hranici se zemědělskou půdou podél revitalizované části Zákolanského potoka. Lze např. posunout hranici orby a získané území obdělávat v režimu trvalých travních porostů (TTP), s doplněním solitérních dřevin a jejich skupin.

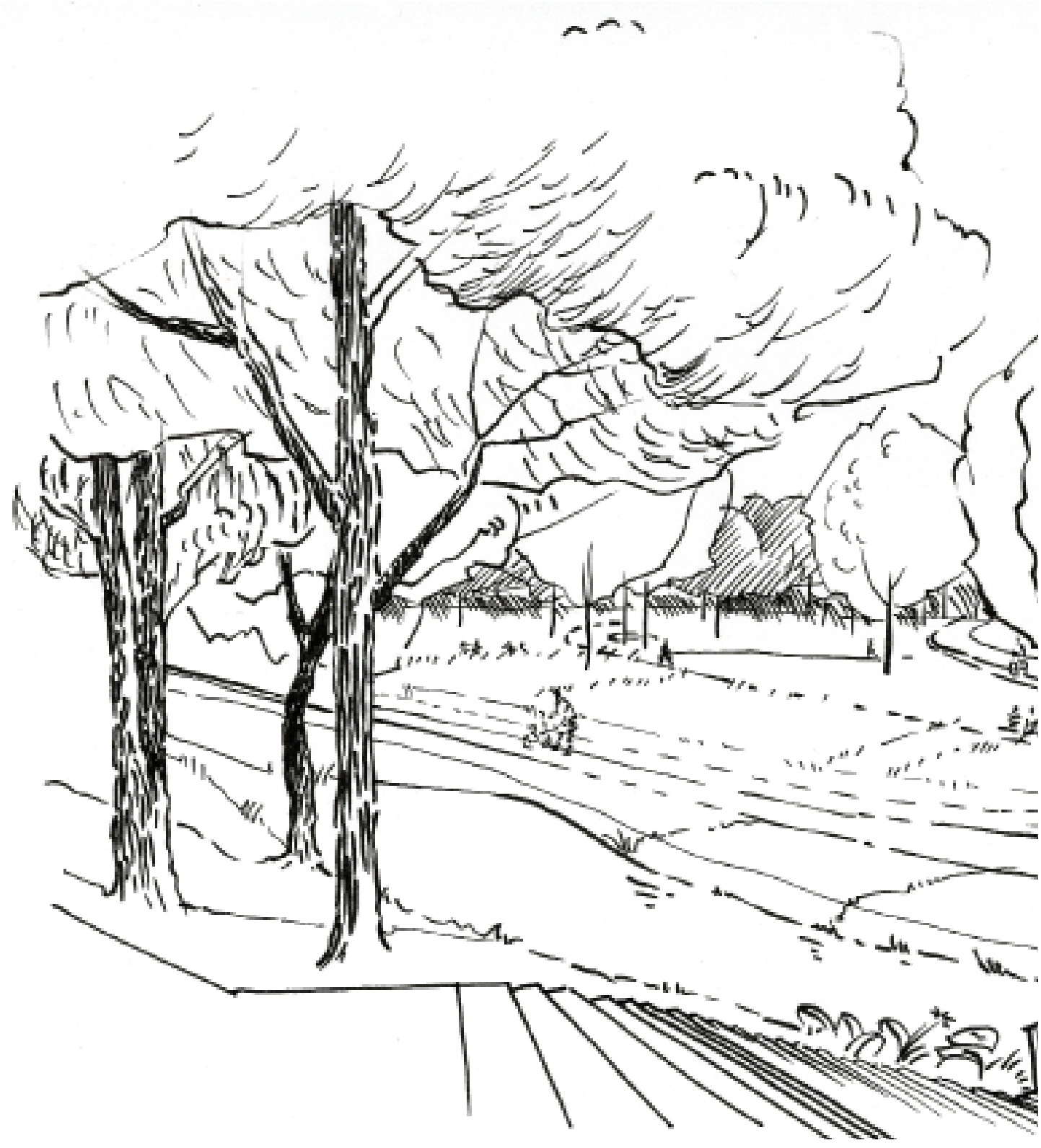
116 / Doplnění krajinné mozaiky pro zvýšení retence srážkové vody a biodiverzity krajiny

Podél nově navržených cest v okolní krajině je vhodné doplnit vegetaci - liniové doprovodné pásy vegetace, druhově pestré, víceetážové. Ve vybraných místech doplnit remízky a druhově bohaté plochy - kombinace stromů a zapojených keřových skupin. Vzniknou tak nové úkryty v

jinak jednotvárné zemědělské krajině. Nové prvky člení bloky orné půdy, zvýší kapacitu zadržování srážkové vody v krajině, poskytnou útočiště živočichům a podpoří biodiverzitu. To vše je navrženo s respektem k zachování funkčního a racionálního využití krajiny.

117 / Obecná doporučení k vegetaci

Je nutné klást důraz na správnou technologii výsadby vzhledem k lokálním stanovištním podmínkám (zhutněná navážka, zeminy různých kvalit, výsadba dřevin do zpevněného povrchu). Je nezbytné navrhnout vhodný management údržby s ohledem na navržené funkce ploch/prvků.



KONCEPT

ÚS řeší prostorovou regulaci staveb na nezastavěných pozemcích v řešeném území v plochách BV - bydlení venkovské a regulaci objektů v plochách RO - plochy rekreace. Regulace jsou navrženy v souladu s územním plánem obce Středokluky. Respektují stávající zástavbu v jednotlivých lokalitách, její objemové a tvarové řešení. Návrh klade důraz na urbanistický kontext a typickou strukturu středočeské vesnice. Důležitým aspektem při návrhu regulací byl ohled na dálkové pohledy na vesnici a vybrané lokality.
V souladu s těmito principy byly stanoveny konkrétní podmínky a kritéria pro novou výstavbu sloužící jako vodítko pro další účastníky stavebního procesu.

ODŮVODNĚNÍ

201 / Regulace

Regulační výkresy byly zpracovány pro 3 hlavní lokality a týkají se stavebních objektů rodinných domů, staveb v areálu biotopu a drobného objektu veřejných toalet.
Při návrhu jsou využity obecné regulativy, které jsou popsány v části Upřesňující regulační prvky (str.42).

201.1 / Koupaliště - Biotop

Areál biotopu je regulován takto: posun uliční čáry bazénu biotopu má za cíl vytvořit reprezentativní a pobytové prostranství před vstupem do nové restaurace i areálu biotopu. Umístění staveb je navrženo s ohledem na strukturu stávající okolní zástavby a navazuje na přiléhající cestní síť, což přispívá k zachování urbanistického charakteru lokality. Řešení má za cíl odclonit hluk z biotopu směrem k vesnici. Tím bude zajištěno klidné prostředí pro obyvatele a zároveň podpoří konání aktivit v areálu biotopu. Vizuální odclonění aktivit od pozemků s rodinnými domy pomáhá i umístění jednoduché stavby s provlékacími kabinkami rovnoběžně s ulicí U koupaliště.

Blíže popsáno ve výkrese 201.1 Regulace Koupaliště

Napojení na technické inženýrské sítě je popsáno v části 500.

201.2 / Veřejné toalety

Objekt veřejných toalet je navržen vně parku na požadavek investora. Jeho strategické umístění v blízkosti sportovních hřišť, pumptracku a zároveň blízko centrální části Parku pod ateliérem poskytuje uživatelům snadný přístup k hygienickému zázemí a zvyšuje komfort návštěvníkům.

Jedná se o drobnou, jednopodlažní stavbu, která na sebe nepoutá pozornost. Je umístěna mezi stromy a je možné ji částečně zapustit do terénu s využitím materiálu z navážek v těsné blízkosti místa, kde je stavba navržena. Objekt je napojen na elektrickou síť a vodovod. Splachování toalet je možné řešit kombinací užitkové a pitné vody. Vzhledem k blízkosti splaškové kanalizace je vyřešena jednoduchá likvidace odpadů. Součástí navrhované stavby může být zázemí se skladem pro údržbu hřišť.

Objekt veřejných toalet je také možné umístit v blízkosti ČOV, což představuje praktické a ekonomicky efektivní řešení díky zkrácení vedení inženýrských sítí.

Blíže popsáno ve výkrese 201.2 Regulace Veřejné toalety

DOPORUČENÍ

202 / Varianty využití nezastavěné části pozemku 148/1

Pozemek 148/1 bude rozdělen a v místě biokoridoru bude umožněn prostup pro pěší a živočichy směrem z nebo na kopec Sedlička. Bude vytvořen chodník mezi severní cyklostezkou a jižní ulicí Nad Běloky. Toto řešení podpoří koncept pěších tras a okruhů. V místě biokoridoru nebude umístěna stavba ani plot. Východní části pozemku se věnuje prostorová regulace 201.2. Západní část bude řešena jednou z následujících variant:

1. odkoupení obcí a zachování pěší propojky (preferovaná varianta)

Část pozemku, která není územní studii určena k stavbě RD bude v případě dohody s majitelem odkoupena obcí. Kromě zlepšení prostupnosti územím vznikne tímto řešením možnost dotvoření příjemného prostoru přírodního charakteru s výsadbou nových stromů.

2. přičlenění k rodinným domům

Pozemek bude rozdělen na menší částí, které budou prodány majitelům sousedních pozemků rodinných domů. Tímto způsobem dojde k rozšíření pozemků a vytvoření více soukromého prostoru pro rodinné domy.

3. ponechání soukromé zahrady

Pozemek bude po vytvoření prostupu v místě biokoridoru využíván v zbylé ploše jako soukromá zahrada.

203 / Regulace doporučené

203.1 / Pod Sedličkami

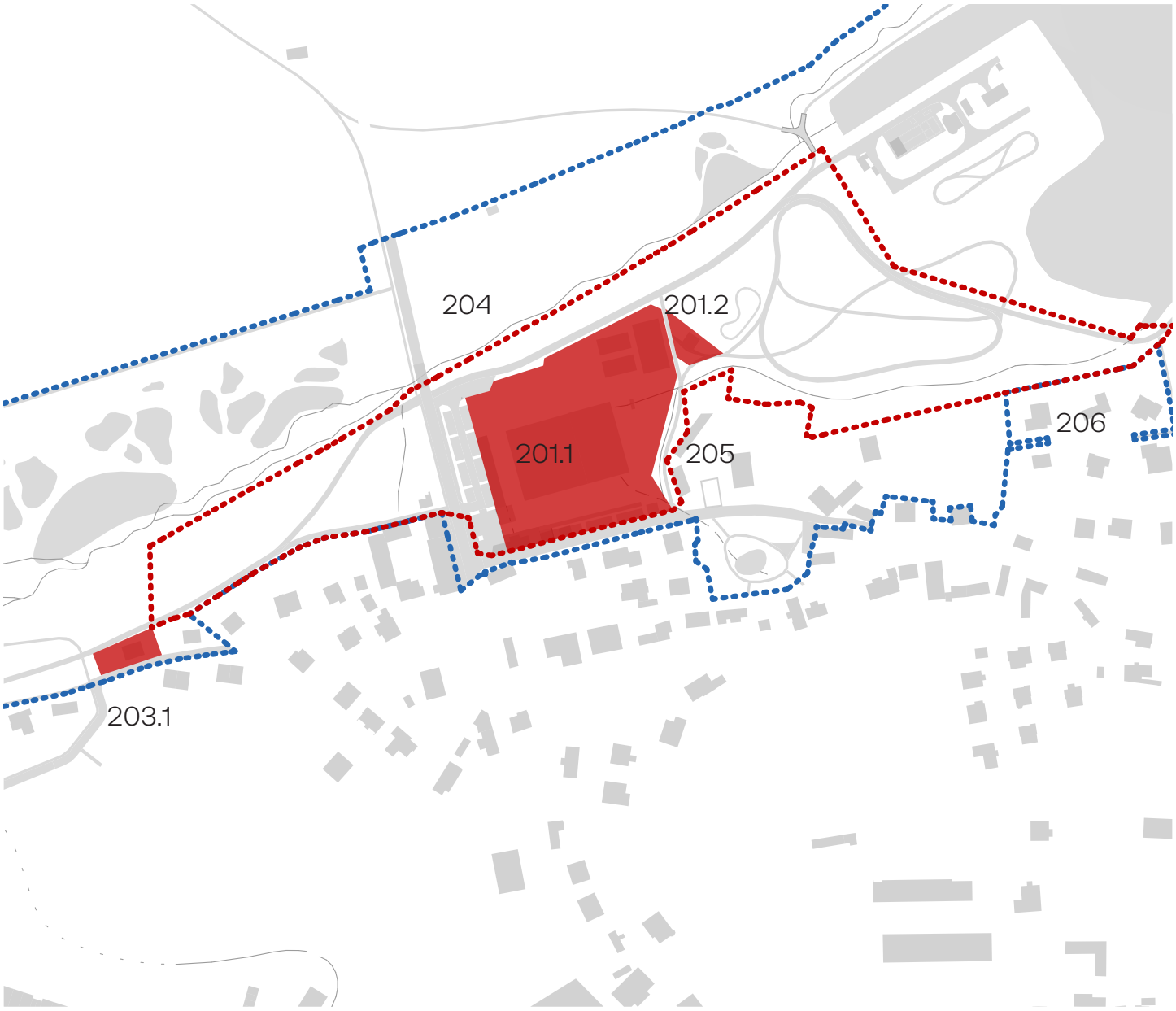
Při dělení pozemku je nutné dodržet minimální plochu pozemků stanovenou územním plánem obce, a to 500 m2. Pozemek 148/1 bude rozdělen tak, aby rozčlenění umožňovalo pěší propojení ulici Nad Běloky s cyklostezkou severně od pozemku. Hrana objektu RD musí být minimálně 10 metrů od hranice biokoridoru, rovněž plot nesmí zasahovat do plochy biokoridoru.

Blíže popsáno ve výkrese 203.1 Regulace Pod Sedličkami

Napojení na technické inženýrské sítě je popsáno v části 500.

204 / Pozemek 1010

Soukromý pozemek, který v současnosti slouží pro chov ovcí. Dle platného územního plánu patří pozemek do ploch NP - plochy přírodní, kterých účelem je zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Na pozemku nesmí vznikat stavby v případě, že se nejedná o prvky technické infrastruktury, u kterých prokazatelně není možné jiné technické řešení. Pozemek spadá do plochy lokálního biocentra LBC 2 a proto je nutné dodržovat podmínky pro prvky ÚSES. Dle ÚP obce Středokluky bodu e) 2.1 (3), který definuje funkční využití ploch biocenter, je v místě nepřípustné umisťování staveb, odvodňování pozemků a oplocování, intenzifikace obhospodařování či odlesňování.
Opocení ani stavby, kterou jsou na tomto pozemku umístěné, se zde vůbec nemají vyskytovat a zpracovatel ÚS nerozumí tomu, jak je možné, že zde tento oplocený areál vzniknul.



205 / Sochařský ateliér Aleše Veselého

Bývalý ateliér významného českého sochaře, navzdory velké hodnotě a potenciálu, je v současnosti veřejnosti nepřístupný a chátrá. V historii byl na pozemku vodní mlýn a dodnes je v terénním reliéfu kolem pozemku směrem k rybníku rozeznatelná poloha mlýnského náhonu. Na pozemku se zachovalo torzo stěn bývalého mlýna a je zde umístěna i novější stavba ateliéru. Pozemek má dvě výškové úrovně a je osázen monumentálními sochami.

ÚS navrhuje dvě varianty využití pozemku:

uzavřený areál (preferovaná varianta)

V tomto režimu jsou vymezeny určité body, odkud je možné nahlédnout do ateliéru a zahrady se sochami, jako jsou okna bývalého mlýna nebo průhledy přes komponovanou zeleň. Vhodné je upravit oplocení pozemku po celém obvodu a vytvořit nové místa, přes které by bylo možné nahlédnou dovnitř z takových míst, aby vynikly silné stránky areálu. Všechny průhledy by byly zabezpečeny proti vniknutí do areálu.

Pod dohledem správce areálu by ateliér a jeho zahrada mohli poskytnou prostory pro konání uměleckých akcí, například sochařských sympozií, které mohou přinést do obce nové prvky formou uměleckých děl. Mohly by být vytvořeny sochy, lavice nebo jiný městský mobiliář, který by byl umístěn na veřejných prostranstvích obce. Tímto způsobem se otevírá potenciál pro vytvoření nové tradice v obci.

Občasné otevření areálu pro veřejnost pod dohledem správců by umožnilo konání prohlídek soch a přiblížilo by tvorbu a dílo Aleše Veselého širší veřejnosti, což může podpořit kulturní povědomí v regionu. Navržené opatření mohou zlepšit vztah obyvatel obce k tomuto místu.

veřejně přístupný areál

a) celoročně otevřený areál umožňující prostup územím

Areál by byl v tomto režimu volně přístupný veřejnosti a byly by vytvořeny vstupy z ulice U koupaliště a ze severní strany, směrem z parku. Tento přístup by zlepšil průchodnost mezi obcí a parkem pod ateliérem. Možnost návštěvy a trávení volného času v zahradě by mohlo zlepšit vztah obyvatel k místu.

b) symbolické vstupné

Vstup by byl zajištěn pod dohledem a bylo by zavedeno symbolické vstupné, které by umožnilo financování údržby areálu a péči o umělecké díla.
Areál by bylo vhodné upravit tak, aby vznikly zpevněné plochy a mlatové chodníky kolem soch. Byl by doplněn drobný mobiliář a osvětlení. Důraz by byl kladen na výsadbu nových stromů s ohledem na umístění soch a respekt k nim.
Režim veřejně přístupného areálu nese rizika jako komplikovaná ochrana uměleckých děl, finanční náročnost a potenciální vandalismus.

Blíže popsáno ve výkrese P.2.3 Ateliér Aleše Veselého

206 / Otevření branek v ulici V Lukách

Lepší prostupnost mezi obcí a nově vzniklým parkem by pomohlo také permanentní otevření branek, které vedou z ulice V Lukách směrem do polí na východě.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

KONCEPT

Územní studie je v souladu s nadřízenými dokumenty (Územní plán obce Středokluky (vydalo zastupitelstvo obce Středokluky, pod č. usn. 22/ZO/60), zadání ÚS 8 (Rekreace) Krajinný plán obce Středokluky a závěr Přípravné fáze ÚS 08 (Rekreace).

Funkční využití ploch je navrženo tak, aby funkční plochy logicky navazovaly na své širší okolí a vytvářely celistvá území, byl kladen důraz na propojení ploch zeleně, respektování propojení prvků ÚSES a zachování ekologických hodnot území. Zároveň byla zohledněna potřeba ploch rekreace, která doplňují programové využití území. Studie dodržuje regulativy dané ÚP a doplňuje a upřesňuje podmínky pro využití území u jednotlivých ploch. Studie může sloužit jako podklad pro jeho změnu.

Grafickým doplněním kapitoly je výkres 300 Využití území.

Byly zpracovány prostorové regulace pro stavby na nezastavěných pozemcích vymezených pro venkovské bydlení a pro stavby v plochách rekreace, viz část 200 / Obec.

ODŮVODNĚNÍ

Navrhované změny ploch využití

Odůvodnění popisuje plochy ze západu na východ.

Plochy WX - vodní a vodohospodářské jiné v místě mokřadů a lužního lesa jsou změněny na plochy

NP - plochy přírodní. Hlavní funkcí ploch WX je zadržení vody v krajině, ale dle návrhu mají mokřady sloužit více pro ochranu přírody a krajiny a přírodě blízké porosty, které podpoří biodiverzitu a vytvoří domov pro množství živočichů. Této navrhované a dle ekologů pro toto území nejvíce vhodné náplní více odpovídá plocha NP.

V místě louky jsou upraveny hranice ploch NP - plocha přírodní a MNr - plochy smíšené nezastavěného území - rekreace nepobytová tak, aby rozhraní ploch navazovalo na navrhovanou trasu cyklostezky a polohu dětského hřiště.

Plocha MNl - plochy smíšené nezastavěného území - lesnické využití je odstraněna, protože v dané ploše ztrácí význam a plocha MNr v plné míře naplňuje plánované využití.

Plochy BV - bydlení venkovské nejsou v žádném místě upravené, odstraněné nebo doplněné.

Rozsah ploch RO - plochy rekreace byl částečně upraven. V místě areálu biotopového koupaliště byl ponechán z důvodu vhodnosti a potřeby sportovní a rekreační veřejné vybavenosti. Plocha RO v místě Parku pod ateliérem (Pod Panskou - současný název) byla změněna na plochu NP, která lépe odráží navrhovanou funkci parku a potřebu ochrany přírody

Areál ČOV spadající do ploch TI - technická infrastruktura bude mít díky plánované intenzifikaci menší plošné nároky. Díky tomu je možné část plochy TI nahradit plochou MNr a vytvořit tak další rekreační plochy. ÚS navrhuje v dané ploše místo pro potencionální výstavbu pumptracku.

Plochy rybníka jsou v ÚP opraveny. V současném ÚP je v grafické části správně zvolená šrafa, ale špatně popsána plocha WX- jako WT

Plochy DS - doprava silniční jsou v hlavních ulicích Lidická a U koupaliště ponechány. V místě komunikace k ČOV je plocha DS posunuta směrem na jih dál od toku Zákolanského potoka. V lokalitě V Lukách je plocha DS doplněna v místě navrhovaného propojení ulic V Lukách a U koupaliště.

Plochy ve východní části řešeného území jsou náplní a využitím vhodné a ÚS je v plné míře respektuje.

Upřesnění podmínek využití území

NP - *přírodní plochy*
Navrhujeme do bodu (2) přípustného využití doplnit pěší, cyklistické a naučné stezky a prvky drobné architektury (např. přírodní prvky dětského hřiště, přístřešky, dřevěné nebo přírodní konstrukce) pokud neohrozí přírodní funkce a hodnoty v území.

DOPORUČENÍ

Plochy AZ - ***plochy zemědělské*** v západní části severně od řešeného území rozšířit směrem na jih po hranici řešeného území pro docílení celistvosti funkcí pozemků a umožnění obsluhy pozemků (997, 783, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 a 843).

400 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

KONCEPT

ÚS respektuje vymezení prvků ÚSES v souladu s ÚP obce a respektuje krajinný plán obce Středokluky. V současné době navržený funkční ÚSES zajišťuje potřebné vazby mezi jednotlivými prvky krajiny s vyšší mírou ekologické stability.

ODŮVODNĚNÍ

401 / pěší průchod v ulici Pod Sedličkami

Lokální biokoridor LBK 10, který tvoří propojení údolní nivy Zákolanského potoka a lokálního biocentra Na Sedmerkách je v současné době protnut oplocením pozemku 148/1.

Dle návrhu ÚS bude oplocení upraveno tak, aby nezasahovalo do plochy biokoridoru a tak byla umožněna jednoduchá migrace mezi biocentry. Hranice objektu nového RD na pozemku 148/1 bude ve vzdálenosti minimálně 10 m od hranice biokoridoru.

402 / propustek pod dálnicí

Součástí regionálního biokoridoru RK6009 Dolanský Háj - Kalingerův mlýn je propustek pod dálnicí D7. Je navržena taková forma propustku, která umožní přirozenou migraci. Bude ponechána jedna strana podobná současnému stavu, kdy jsou na břehu (okraji propustku) kameny určené pro živočichy, které se přirozeně pohybují po souši. Zároveň nebude omezen průtok vody.

Zákolanský potok

Zákolanský potok tvoří páteř prvků ÚSES v řešeném území a spojuje několik biocenter po jeho toku ze západu na východ. Z pravého břehu se do něj připojují další biokoridor z kopce Sedlička a biokoridor procházející starými sady, které propojuje biocentrum rybníka s biocentrem lesíka u sjezdu z D7.

403 / Zákolanský potok - přírodní památka

Přírodní památka je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny definována jako přírodní útvar menší rozlohy, zejména geologický či geomorfologický útvar, naleziště vzácných nerostů nebo ohrožených druhů ve fragmentech ekosystémů, s regionálním ekologickým, vědeckým či estetickým významem, a to i takový, který vedle přírody formoval svou činností člověk.

Předmětem ochrany přírodní památky je biotop a populace kriticky ohroženého a evropsky prioritního druhu raka kamenáče (Austropotamobius torrentium) a populace kriticky ohroženého raka říčního (Astacus astacus), a dále přírodní stanoviště 91E0 - Smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno - Padion, Alnion incanae, Salicion albae), 9170 - Dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum, 6410 - Bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (Molinion caeruleae) a 6510 - Extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenantherion, Brachipodion - Centaurion nemoralis).

404 / Zákolanský potok - Evropsky významná lokalita

Evropsky významné lokality (EVL) jsou jedním ze dvou typů chráněných území v rámci soustavy Natura 2000. EVL jsou v České republice vyhlašovány formou nařízení vlády prostřednictvím tzv. národního seznamu.

Předmět ochrany: rak kamenáč (Austropotamobius torrentium)

405 / Protipovodňová ochrana

Velká část řešeného území se nachází v zóně Q 100. Rybník Pod Panskou a mokřady na severozápadě tvoří aktivní zónu záplavového území.

Jižní hrana Zákolanského potoka se výškově ani polohově nemění a proto návrh studie nijakým způsobem neovlivní rozlivovou zónu směrem k zástavbě obce. Severně od toku v oblasti mokrých luk jsou doplněny mělké lokální deprese ve směru povrchového toku, které umožňují rozliv a zajišťují přirozené zadržování vody v krajině, postupné vypařování v daném místě a zlepšují lokální mikroklima.

Ve východní části řešeného území má protipovodňovou funkci rybník pod Panskou.

DOPORUČENÍ

406 / Interakční prvky kolem pěšin směrem na Makotřasy

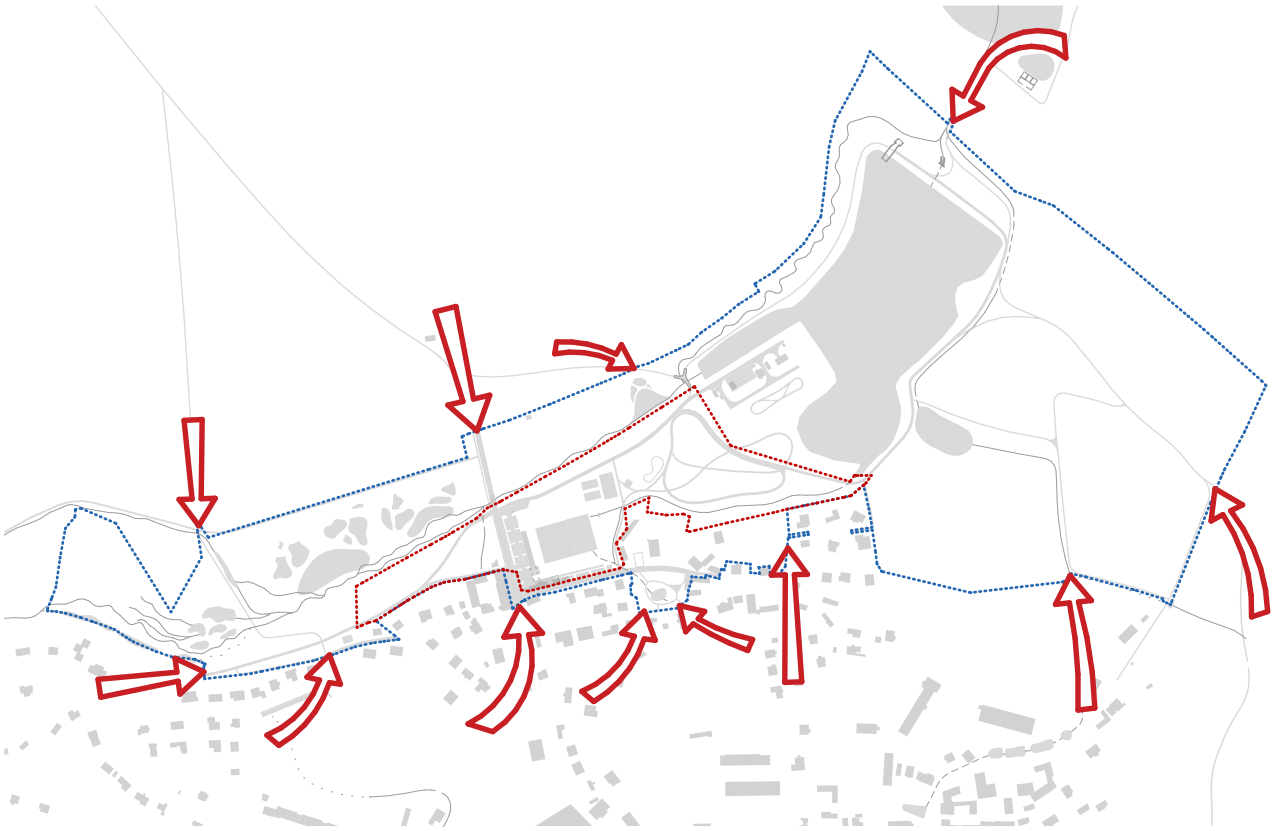
Budou doplněny interakční prvky - krajinné segmenty, které na lokální úrovni příznivě působí na okolní krajinu. Budou tvořeny remízy kolem pěších tras od řešeného území směrem na Makotřasy. Druhově bohaté pásy keřů a stromů umožní trvalou existenci druhů organismů, které mají menší prostorové nároky.

500 / DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

KONCEPT

Obec je protkaná zdánlivě dostačující cestní sítí, která je ale uzpůsobena spíše k automobilové dopravě. Pohyb pěšky a částečně i na kole je znesnadněn výraznými bariérami v území. Terénní zlom odděluje ze severu obec od krajiny a dálnice na východě jakoby rozděluje celé území bývalého rybníka na dvě části. Zaniklé historické cesty jsou proto stále v paměti a jsou alespoň za určitých podmínek využívány.

Studie obnovuje historické propojky a doplňuje je nově vytvořenými vstupy do území.
Důraz je kladen na širší propojení řešeného území s okolními obcemi a krajinou. Hlavní dopravní skelet tvořen dvěma liniemi - ulici Lidická a novou cyklostezkou od Bělok směrem na Kalingerův mlýn, je doplněn pěšími okruhy. Obyvatelé obce i turisté si mohou při každé návštěvě vybrat z mnoha okruhů, které byly systémem chodníků vytvořeny. Tam, kde to bylo pro obsluhu území potřebné, byly doplněny zpevněné obslužné komunikace.



ODŮVODNĚNÍ

Obslužné komunikace

501 / Vjezd do ČOV, odsunutí cesty

Místo vjezdu na oblužnou komunikace pro ČOV z ulice Lidická bude zachováno, bude však upravena geometrie cesty. Komunikace bude odsunuta od Zákolanského potoka a kořenů vzrostlých vrb. Materiálově jde o pásy z betonové dlažby pro pojezd vozidel, které budou doplněny sypaným štěrkem.

502 / Vjezd do biotopu

Pro výstavbu, údržbu a čištění biotopu a jeho areálu je nutné zajistit vjezd pro automobily. Jsou navrženy dvě vjezdové brány. Jedna je situována v severní části areálu od přístupové komunikace k ČOV, druhá je z ulice U koupaliště. Oba vjezdy navazují na částečně zpevněnou plochu propojenou s parkovištěm a umístění bran je navrženo tak, aby byl zajištěn jednoduchý přístup k technologiím biotopu pod molem a nedošlo k rozporu s konceptem návrhu zeleně. Materiálové řešení vjezdových ploch je uvažováno jako betonová zatravňovací dlažba nebo štěrkotrávník.

503 / Výlov a údržba rybníka

Přístup k místu určenému pro výlov ryb a údržbu rybníka bude po cyklostezce na jižním břehu. Komunikace bude dimenzována na pojezd automobily a bude stejně jako cesta do ČOV z dvojice betonových pasů doplněné štěrkem.

Cyklistické trasy

504 / Cyklotrasa z Bělok ke Kalingerovau mlýnu

Páteřní osou bezmotorové dopravy v území je cyklostezka od Bělok podél Zákolanského potoka, po jižní straně rybníka v chládku vzrostlých topolů směrem ke Kalingerovu mlýnu a dál k obci Černovičky a Číčovice. Tvoří tak nadlokální rekreační a dopravní prvek v území. Důležitým bodem cyklostezky je její rozšíření u ulice Lidická, kde je ohraničena v místě hrany břehu Zákolanského potoka posedovou zídkou a tvoří místo pro odpočinek cyklistů a pěších s pohledem na rozvolněný tok a výhled do krajiny a v dálce na Makotřasy. V části nad areálem biotopu je sjednocena s přístupovou komunikací do ČOV a dál v parku je z důvodu bezpečnosti oddělena od hlavního okruhu.
Materiálově se jedná o dvojicí pásů z betonové dlažby doplněné štěrkem, jelikož ve velké části trasy je cyklostezka spojena s obslužnou komunikaci dimenzovanou i pro pojezd aut.

505 / Cyklotrasa Lidická

Druhá navrhovaná cyklotrasa dle Krajinného plánu je podél ulice Lidická, tuto trasu ÚS respektuje a ponechává.

Pěší trasy

Jedním z nejdůležitějších aspektů při návrhu ÚS byla úvaha nad pěším pohybem v území. Prostupnost mezi obcí a řešeným územím pro chodce je nově umožněna nejen z ulice Lidická, ale i z dalších směrů. Ze severu na jih se jedná o spojky mezi obcí a řešeným územím a spojení s obcí Makotřasy. V západo východním směru je to bohatá cestní síť, která vytváří okruhy různých délek. Klíčovým je pěší propojení pod dálnicí D7, které spojuje obě strany katastrálního území Středokluk. Chodníky v urbanizované části obce budou dlážděné, pěšiny krajinou budou štěrkové.

506 / Pěšiny v parku

Pěšiny v Parku pod ateliérem jsou navrženy tak, aby vytvářely propojení mezi důležitými body v území a zároveň aby se co nejvíce přizpůsobily konfiguraci terénu pro minimalizaci zemních prací. Pro plynulost tras jsou v některých místech navrženy vyrovnávací schodiště.

507 / Hlavní okruh parku

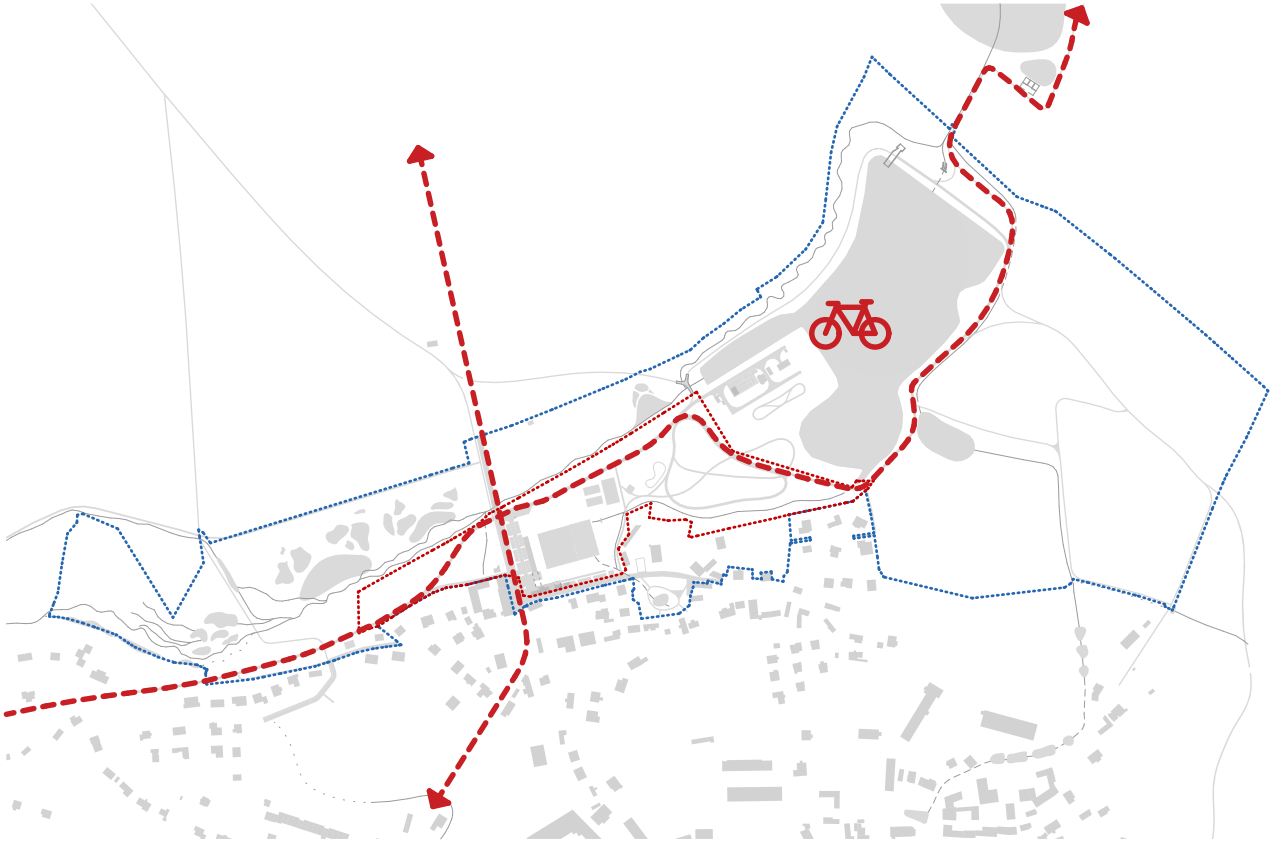
Hlavní okruh v Parku pod ateliérem tvoří věnec kolem květnaté louky, dětského hřiště, ohniště a terénního amfiteátru. Probarvený červený beton, ze kterého je tento páteřní okruh vytvořený, ho odlišuje od ostatních komunikací. Vzhledem ke zvolenému materiálu je vhodný i pro kolečkové brusle či koloběžky.

Mosty

V obci se nachází množství pramenů a přítoků Zákolanského potoka, které jsou důležitou součástí krajiny i obce. Tvoří však v určitém smyslu bariéru v území a pro zajištění plnohodnotné prostupnosti jsou v území navrženy mosty a lávky.

508 / U ČOV

Atypický betonový most tvaru Y propojuje tři důležité trasy. Překlenuje část toku, která směřuje do rybníka. Na druhé straně toku se most rozdvojuje a jedna větev uzavírá



hlavní okruh kolem rybníka, a druhá větev umožňuje přechod přes revitalizovanou část toku směrem na Makotřasy. Konstrukce bude dimenzována na pojezd malým traktorem.

509 / U koupaliště

Jednoduchý dřevěný můstek dimenzován pro chodce bude sloužit pro překlenutí toku z pramene a povrchového odtoku vody z biotopu.

510 / Most na Lidické

Stávající most na ulici Lidická přes Zákolanský potok byl nedávno zrekonstruovaný a ÚS do něj stavebně nezasahuje.

Statická doprava (kapacita, výpočet počtu parkovacích míst)

511 / Parkování Biotop

Současný stav a počet parkovacích míst není pro nově navržený biotop dostačující. Proto budou vytvořeny nové parkovací místa a ty budou rozděleny do dvou míst.

Hlavní parkoviště u vstupu do areálu biotopu je průjezdné, vjezdy jsou z ulice Lidická a z obslužné komunikace vedoucí do ČOV. Parkovací stání i středová komunikace budou navrženy z polopropustného materiálu - zatravňovací dlažby nebo štěrkotrávníku. Stání jsou doplněny stromy a od silnice odděleny chodníkem a pásem zeleně.

Parkovací stání z ulice U koupaliště jsou přístupná přímo ze silnice. Materiálové řešení je stejné jako u hlavního parkoviště.

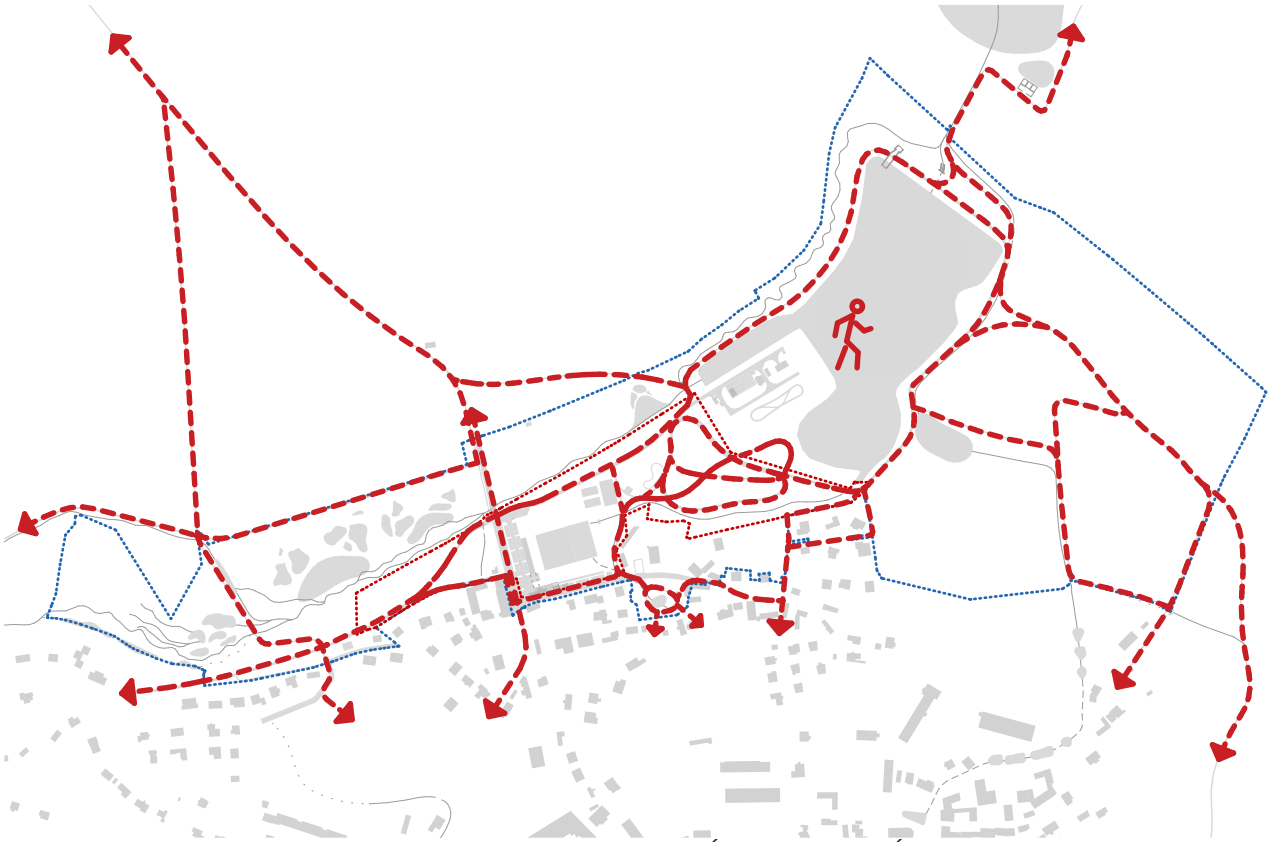
Výpočet statické dopravy

Plochy:

- plocha pozemku (včetně objektů a hřišť): 9 905 m2
- okamžitá plocha areálu: 6 800 m2
- koupací plocha: 1 460 m2
- regenerační plocha: 975 m2

Počet návštěvníků:

- ve vodě: 150 os.
  1460/10 = 146 os.
  1460/8 = 183 os.
- v areálu: 150x2,5 = 375 os.
  150x2,2 = 330 os.



Počet parkovacích míst:
pro přírodní koupaliště 3-6 návštěvníků na 1 stání
- 330/6 = 55 parkovacích stání z toho 3 bezbariérové

Počet návštěvníků na 1 parkovací stání byl zvolen s ohledem na předpokládanou skladbu návštěvníků. Je očekáváno, že část lidí, kteří navštíví biotop, bude ze Středokluk a blízkého okolí a přijedou na kole nebo pěšky. Tomu odpovídá i vyšší počet stojanů na kola.

Technická infrastruktura

ÚS respektuje vedení sítí technické infrastruktury. Vzhledem k povaze navrhovaných opatření se nepředpokládá výrazné zvýšení spotřeby energií.

Technická infrastruktura (zásobování vodou, odkanalizování území, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace a zásobování plynem) bude řešena napojením se na stávající technickou infrastrukturu.

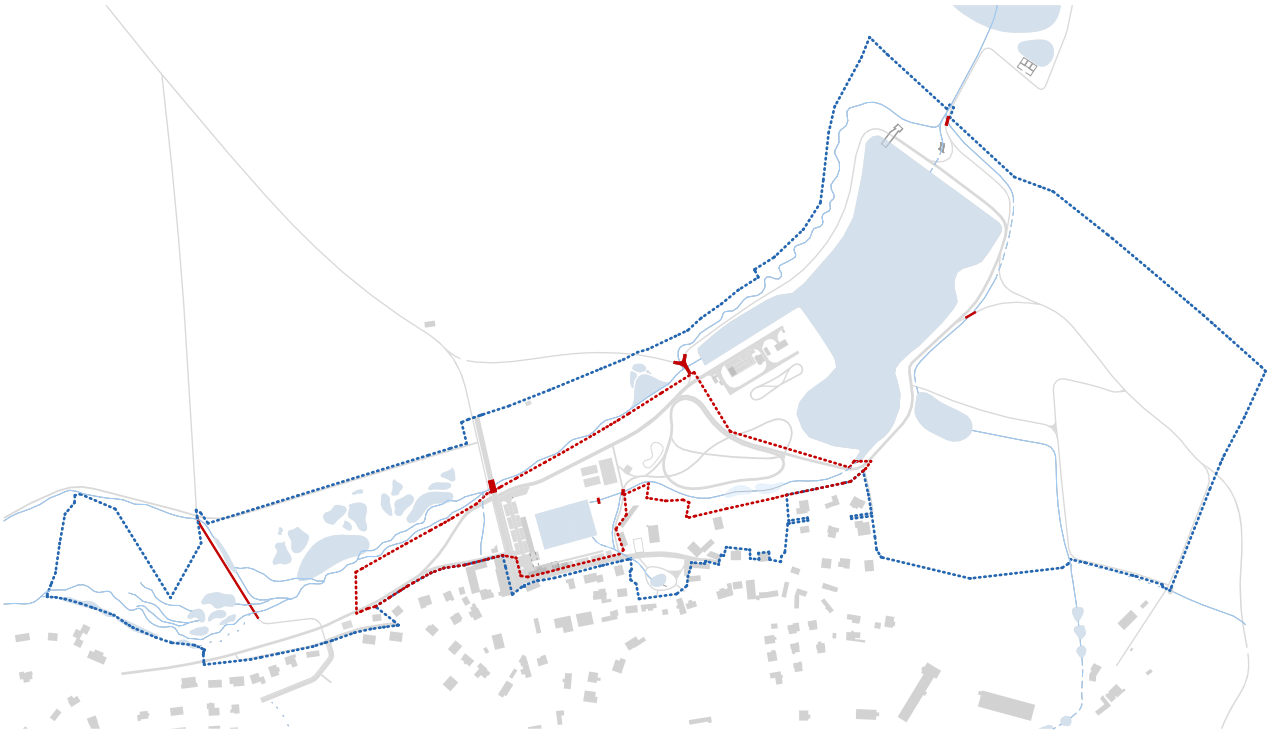
Jedná se o lokality, pro které byly zpracovány prostorové regulace a připojeny budou objekty rodinných domů, veřejných toalet, restaurace a sezónně využívané zázemí biotopu. Pro objekt přírodního amfiteátru v Parku pod ateliérem je možné vybudovat zázemí pódia s přívodem elektrického proudu pro případné osvětlení a ozvučení. Všechny inženýrské sítě budou napojeny na stávající nadřazenou síť technické infrastruktury.

Nově bude zásobování elektrickou energií řešeno v místě navrhovaného veřejného osvětlení na jižním břehu rybníka, jelikož se jedná o neurbanizovanou část obce.
Konkrétní návrh všech tras technické infrastruktury bude řešen v dalších stupních projektové dokumentace.

Odpadové hospodářství

512/ Odpady biotop

Velkoobjemové nádoby pro separovaný i směsný odpad z restaurace a biotopu jsou umístěny za zadní části restaurace u vstupu pro zaměstnance. Dané místo není tak pohledově exponováno jako původní umístění v ulici Lidická a zároveň je jednoduše dostupné z ulice U koupaliště a umožní nekomplikovaný svoz. Kapacita stanoviště pro sběr tříděných odpadů je stanovena na min. 8 kontejnerů.

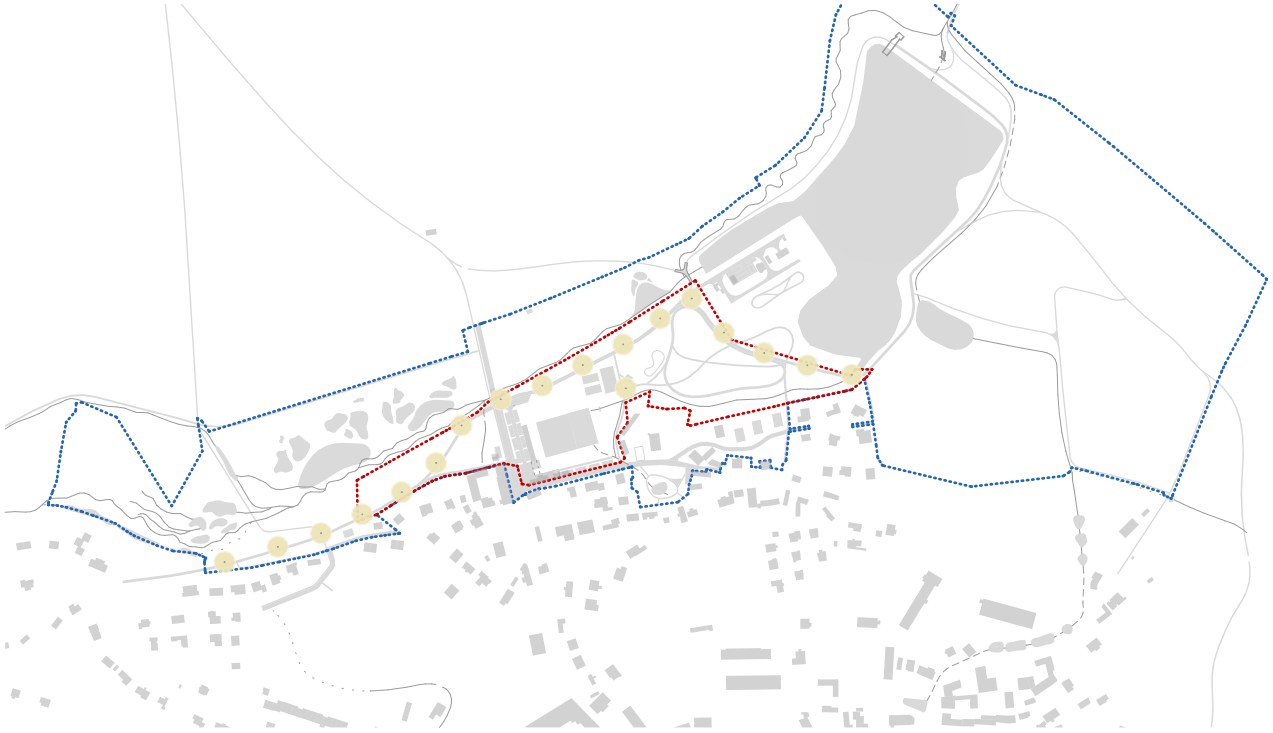


Veřejné osvětlení

Systém veřejného osvětlení je navržen s ohledem na bezpečnost chodců a zároveň nízkou hladinu světelného smogu.

513 / Osvětlení od Bělok po ČOV (preferovaná zpracovatelem ÚS)

Varianta Běloky - ČOV počítá s osazením pouličního osvětlení v místě cyklostezky od Bělok po vstup do ČOV. Vzhledem k menšímu počtu lamp a krátkému vedení NN je výhodou ekonomická nenáročnost.



DOPORUČENÍ

514 / Cesta pro traktory nad mokřadem

Pro obsluhu lužního lesa a soukromých zemědělsky obhospodařovaných pozemků bude vytvořena komunikace na severní hraně mokřadů. Půjde o štěrkovou obslužnou komunikaci dimenzovanou pro pojezd traktoru.

515 / Parčík v Chaloukách

Původní rybník u pramene, který již v minulosti napájel koupaliště bude obnoven a budou doplněny pěší trasy a upraveny plochy kolem něj. Přidáním navrhovaných 4 vstupních bodů se parčík stane vyhledávanou zkratkou mezi ulicemi V Chaloupkách a U koupaliště a díky vzrostlé vrbě a nové výsadbě i příjemným pobytovým místem.

516 / Most přes obnovený tok

Přes obnovený tok na jižní straně rybníku budou postaveny 2 mosty. Jeden v blízkosti starého sadu, druhý bude u dálničního propustku v místě cyklostezky.

517 / Haťový chodník

Dřevěný haťový chodník po okraji lužního lesa, přes drobné prameny napájející Zákolanský potok a kolem laguny bude zpřístupní jedinečný biotop v území. Umožní chodcům přejít zamokřený lužní les suchou nohou a vytvoří specifickou atmosféru. Je veden okrajovou části lesa kvůli zachování přírodních hodnot lesa a ochrany fauny a flóry. Je důležitým prvkem pro propojení Středokluk a Makotřas. Může být součástí naučné stezky.

518 / Odpady park pod Ateliérem

V parku i krajině budou umístěny menší odpadkové koše na místech přístupných po cestě dimenzované na pojezd automobilem (malý traktor).

519 / Odvodnění dálnice

Nádrže pro odvodnění dálnice (odlučovač ropných látek a retenční nádrž) doporučujeme umístit severně od dálnice v místě určeném územním plánem pro technickou infrastrukturu (územní rezerva TI). Výhodou místa je jeho terénní morfologie a přístupnost po zpevněné cyklostezce od obce Černovičky. Nutno dodržet podmínky stanovené pro prvky ÚSES a navrhnout v přírodě blízké formě.

520 / Protihluková stěna

Dálnice D7 kromě toho, že tvoří významnou bariéru v území pro pěší, cyklisty i živočíchy, je zdrojem hluku, který se šíří velkou částí řešeného území. Proto je vhodné pro eliminaci nadměrného ruchu vystavět na dálnici protihlukové stěny. Vzhledem k přírodnímu okolí je adekvátní použití přírodních materiálů jako dřevo nebo kámen, nebo využít materiály, které umožňují porost zelení.

521 / Pěší propojení U andělíčka – Na ovčíně

V širším kontextu je důležité propojení okolí rybníka s jihovýchodní části obce. Jedná se o příjemnou stezku přírodou kolem starých sadů, přes les a kolem studánky U andělíčka.

522 / Zpevněná silnice Nad Běloky – Pod Sedličkami

Propojení slepých ulic Nad Běloky a Pod Sedličkami je nevyhnutné pro plánovanou rekonstrukci ulic a fungující obslužnost. V místech, kde v současnosti není komunikace zpevněná, budou použity propustné materiály (např. betonová dlažba se širokou spárou).

523 / U Sedličky

Sedlička - v současnosti těžce dostupné místo, které má díky možnosti dálkových výhledů potenciál stát se oblíbeným cílem pro pěší. Je však potřeba vytvořit místa pro nástup na vrchol Sedličky z veřejné komunikace. Vhodné je propojení s pravým břehem Zákolanského potoka.

524 / Úprava dálničního propustku a cyklostezka směr Černovičky / Číčovice

Při příležitosti rozšiřování dálnice by měla nastat možnost upravit propustek pod dálnicí D7 a tím vytvořit bezpečné a příjemné přepojení obou stran katastrálního území obce. Primárním cílem by mělo být vytvoření zpevněného povrchu, který umožní pěším a cyklistům projít skrz propustek a zároveň bude ponechán bezpečný a pohodlný prostup pro živočichy a nebude omezen průtok Zákolanského potoka. Sekundární je úprava vstupních části propustku. Blíže popsáno ve výkrese P.2.2.10 Propustek situace a P.2.2.11 Propustek

525 / Úvozová cesta do Makotřas

Studie obnovuje historickú úvozovou cestu tvořící propojku mezi Středokluky a obcí Makotřasy. Toto propojení se objevuje na všech starých mapách a tvořilo přirozenou spojnici obcí. I v současnosti je na ortofotomapách stále vidět její trasu v polích. Zájem o obnovení cesty projevili obyvatelé obce i během participace. Studie tuto trasu na jihu mírně prodlužuje a napojuje ji na systém pěších tras severně od parku, kde vzniká významná křižovatka. Na cestu se připojuje i nová trasa, která vytváří spojení mezi západní části obce Středokluky, lužním lesem a Makotřasy.

600 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

KONCEPT

Analýza stávajícího stavu a výsledky přípravné fáze FS1 byli důležitým podkladem pro návrh veřejné vybavenosti v území. Dotazníkové šetření a veřejné setkání umožnily získat důležité informace o požadavcích a zájmech obyvatel využívajících území. Součástí procesu návrhu byla rešerše obdobných rekreačních oblastí a jejich programu. Nezbytně nutná byla úvaha o ochraně přírodních a ekologických hodnot území s cílem minimalizovat negativní dopady na životní prostředí a zároveň poskytnout dostatečně širokou paletu aktivit pro různé skupiny obyvatel, což přispěje k rozmanitosti a atraktivitě místa.

ODŮVODNĚNÍ

601 / Biotop

Původně hasičská nádrž ze sedmdesátých let minulého století dnes sloužící jako koupaliště. Výstavba bazénu na okraji obce probíhala formou akce Z, na které se podíleli místní obyvatelé. Právě tato iniciativa a úsilí občanů při výstavbě podpořilo jejich vztah k místu. Avšak současné technické řešení bazénu je nevyhovující a vede k nepříznivým hygienickým podmínkám a rychlemu zhoršování kvality vody prakticky hned po napuštění. Proto je navržena úprava stávající vodní nádrže z betonových panelů na biotopový bazén, který využívá samočistící mechanismy a biologické procesy udržování čisté vody za působení vodních rostlin.

Bazén je rozdělen na dvě části, a to koupací, která se pozvolna svažuje a část regenerační, která slouží na čištění vody a je osazena rostlinami. V regenerační části je pod dřevěným molem umístěn technologický objekt pro přečerpávání vody. Zdrojem vody zůstane pramen v Parčíku v Chaloupkách, který historicky sloužil pro napájení předehřívací nádrže a následnému přívodu do bazénu. Nyní by byla voda z pramene směrována do biotopového bazénu nebo by prošla systémem kaskád do menších rybníčku v místě bývalého mlýnského náhonu a nakonec do rybníku pod Panskou.

Vstup do areálu bude umožněn z ulice Lidická přes pokladnu a dál po levé straně do převlékáren a hygienického zázemí.

Hranicí biotopu a místních komunikací na jižní a západní straně tvoří výše zmíněné stavby restaurace, zázemí a převlékáren. V této části areálu je možnost umístit další provozovny a služby jako cykloservis, sauny, rehabilitace a masáže v prostorách budov podél ulice Lidická. Preferované je místo v severní části areálu v blízkosti cyklostezky a vjezdu na parkoviště. Od pěších tras a obslužné komunikace pro přístup do ČOV je areál biotopu oddělen plotem z ocelových sloupků a doplněn zelení. Nepravidelný tvar plotu v severní části areálu umožňuje rozmanitější umístění stromů před a za plot čím je vytvořen plynulejší přechod mezi “obcí a krajinou”. Oplocení ve východní části je doplněno tzv. haha příkopem, ve kterém bude vybudován systém malých kaskád pro odtok vody z pramene, která nebude využita pro naplnění biotopového bazénu.

602 / Restaurace

Nová restaurace se nachází na nároží ulic Lidická a U koupaliště a navazuje na přibližnou polohu bývalé hospody Plovárna. Ta v minulosti hrála důležitou úlohu během letních měsíců, kdy koupaliště přitahovalo velké množství návštěvníků z obce i širšího okolí. Stávající stavebně-technické řešení ani kapacita již ale neodpovídají současným požadavkům na moderní restauraci.
V návrhu zohledňujeme důležitost propojení roli restaurace s funkcí koupaliště. Navrhujeme prostor, který bude schopen efektivně zvládnout počet návštěvníků během letní sezóny a současně poskytne komfortní a příjemné prostředí pro stravování i menší oslavy po celý rok.
Doplňkovou funkcí restaurace je malé dětské hřiště vedle venkovní terasy kryté dřevěnou

pergolou, která sluneční světlo částečně propustí, ale zajistí, aby se plocha hřiště nepřehřívala.
Obsluha návštěvníků koupaliště je realizována přes výdejní okénko, aby nedošlo ke křížení provozů a byl zajištěn dohled nad vstupem do biotopového koupaliště. Návštěvníci koupaliště mají možnost posezení na terase restaurace s výhledem do areálu biotopu, návštěvníci restaurace mohou využít kromě odbytového prostoru zahrádku u hlavního vstupu do restaurace nebo terasu s přístupem na dětské hřiště.
Vstup do odbytového prostoru je z menšího veřejného prostranství, kde je možné umístit zahrádku restaurace. Ta má za cíl oživení předprostoru a podporu veřejného života.

603 / Sportovní hřiště

Z veřejného setkání během přípravné fáze FS1 vyplynula nespokojenost obyvatel se stávajícím zchátralým stavem hřišť v areáli koupaliště. Nové sportoviště v severovýchodní části areálu biotopu je vhodným funkčním doplněním koupaliště a poskytuje návštěvníkům další možnost aktivního odpočinku. S cílem zlepšit jeho dostupnost jsou navrženy 2 vstupy přes uzavíratelné branky, umožňující přístup jak z koupaliště, tak z prostoru parku. Branka z parku bude uzamykatelná a klíč bude možné propůjčit od správce areálu.

Dětská hřiště

604 / u ulice Lidická

Západně od ulice Lidická je v řešeném území navrženo centrální dětské hřiště. Na požadavek investora je navrženo oplocení dětského hřiště, které zajistí bezpečnost a zároveň bude respektovat přírodní okolní prostředí. Je možné využít stávající herní prvky v areálu koupaliště a u hospody Plovárna. Stávající pramen malého vodního toku bude použit jako vodní prvek a součást dětského hřiště. Část dětského hřiště je umístěna na plochách BV - bydlení venkovské, které dle ÚP obce předpokládá možnost využití také pro veřejné prostranství. Dětské hřiště a jeho okolí bude řešeno v duchu parkově upravené zeleně.

605 / v Parku pod ateliérem

Menší dětská hřiště nebo samostatné hrací prvky budou v Parku pod ateliérem. Půjde o drobné hrací prvky z přírodních materiálů, například z částí kmenů stromů nebo větve nepravidelných tvarů umístěné v mlatu nebo na zatravněné ploše.

Pumptrack

Během přípravné fáze FS1 byl obyvateli obce projeven zájem o vybudování přírodní dráhy pro kola - pumptracku s možností dalších skate-parkových překážek. Díky množství sutě z ražby pražského metra je v místě navrženého pumptracku dostatečné množství navážek, které je možné využít pro výstavbu pumptracku. Tyto prvky si často staví fanoušci sportu sami, jelikož smyčky, hrboly a zatáčky nevyžadují úplnou přesnost. Pumptracky bývají využívány širokým spektrem sportovců, protože je zde možné jezdit na kole, skateboard nebo koloběžce.

606 / Pumptrack v parku

Malý okruh může vzniknout západně od hlavního okruhu parku a budou využity stávající navážky hlíny v daném místě.

Mobiliář

V místech křížení pěších tras nebo pěších tras s cyklotrasou jsou umisťovány jednoduché dřevěné lavice, které tvoří příjemné místo k odpočinku a poskytují výhledy do krajiny. Lavice u louky, rybníku a v parku slouží pro oddech a sledování bližšího okolí, naopak lavice ve východní částí území v blízkosti polí a lesa U andělíčka poskytují díky své poloze v kopci dálkové výhledy na obec a okolní krajinu.

Na západním břehu rybníka Pod Panskou je navrženo dřevěné molo, které umožní bližší přístup k vodě a podobně slouží jako odpočinkové místo.
Na strategických místech, často u křižovatek, jsou navrženy hmotovo jednoduché odpadkové koše.
Nedaleko sportovních hřišť je na břehu potoka umístěno pobytové schodiště, které umožňuje bližší přístup k vodě.
Zájem o ohniště projevili obyvatelé obce během participace. Implementací tohoto prvku do řešeného území vznikne další místo pro setkávání a trávení času v přírodě.
Je možné jej řešit jako komunitní grilovací stanice s pronajímatelným grilem nebo ohniště s lavicemi. Ohniště je navrženo tak, aby zapadalo do prostředí, jsou využity přírodní materiály jako dřevo na lavicích nebo kameny vytvářející nehořlavou podestu grilovacího místa.
Jedná se o drobnou stavbu dřevěné konstrukce hmotově a materiálově navazující na návrh objektů koupaliště.

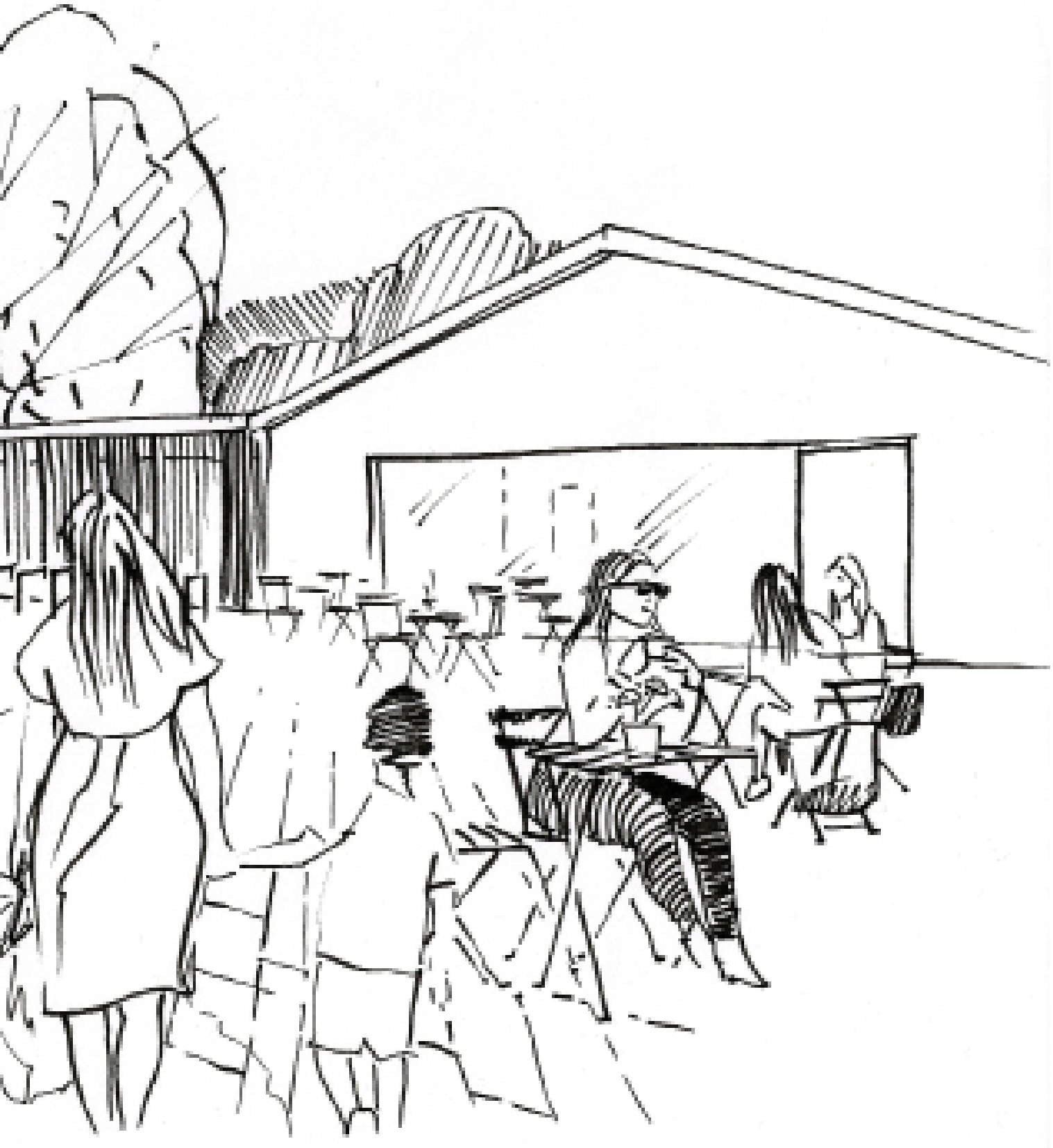
DOPORUČENÍ

607 / Dětská hřiště u křižovatek

Další decentralizované menší dětská hřiště budou v místě křížení cest. Půjde o drobné hrací prvky z přírodních materiálů jako například části kmenů stromů nebo větve nepravidelných tvarů umístěné v mlatu nebo na zatravněné ploše. Přírodní hrací prvky budou umístěny v lokalitách jako Parčík v Chaloupkách nebo v blízkosti jižní části rybníka Pod Panskou.

608 / Pumptrack u ČOV (preferovaný zpracovatele ÚS)

Větší prostor u ČOV umožňuje vystavět delší dráhu s větším množstvím zatáček a hrbolů. Tato poloha navíc umožní návštěvníkům dráhy užívat si jízdu bez toho, aby rušili okolní prostředí.
Podmínkou pro vybudování pumptracku v této lokalitě je úprava oplocení ČOV, aby nedošlo k vstupu do areálu nepovolaným osobám.



DEFINICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

PLOCHY REKREACE RO

Územní studie dodržuje a dále upřesňuje podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití.

Převažující účel využití
Plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem a sportovním využitím předmětného území (fotbalový areál, koupaliště)

Přípustné využití
Sportovní hřiště, koupaliště, rehabilitační zařízení, zařízení pro hasičský sport apod., přírodně-rekreační plochy v údolí Zákolanského potoka, veřejná prostranství nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněné využití
Objekty šaten a sociálního vybavení – jen jako součást sportovní hřiště, koupaliště, maloobchod, stravovací zařízení - jen jako součást sportovního areálu, koupaliště (bufet), tribuna - jen jako součást fotbalové hřiště, přístřešky pro automobily a techniku - jen jako součást sportovního areálu, byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení - jen jako součást sportovního areálu

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání:
Výšková regulace zástavby max. 1 NP s podkrovím do výšky max. 5 m

Další podmínky rozhodování o změnách v území:
Likvidace dešťových vod zajištěna na parcele, doprava v klidu - parkování musí být zajištěno na stavebním pozemku, pro každou bytovou jednotku 1,5 stání, pro každou ubytovací jednotku 1 stání, stavby je možno navrhovat a realizovat pouze mimo záplavové území Q100, je nezbytné doložit, že likvidace splaškových i dešťových vod z těchto ploch nebude mít negativní vliv na celistvost, nebo předmět ochrany EVL Zákolanský potok, a to jak z hlediska kvality, tak objemu vypouštěných vod.

PLOCHY BYDLENÍ BV

Územní studie dodržuje a dále upřesňuje podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití.

Převažující účel využití
Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím

Přípustné využití
Bydlení v samostatně stojících rodinných domech, navazující plochy soukromých zahrad, veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněné využití
maloobchod, restaurační a stravovací zařízení - jen jako vestavěná vybavenost do rodinných domů, příp. jako přístavba do 80 m2 v přízemí objektů, stavby a zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb - jen jako vestavěná vybavenost do rodinných domů, příp. jako přístavba do 80 m2 v přízemí objektů

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání:
Zachování převažujícího charakteru okolní zástavby, minimální výměra parcel ve stávající zástavbě: min. 500 m2, minimální výměra parcel pro nové zastavitelné plochy: min. 800 m2, pokud není stanoveno jinak, výšková regulace zástavby max. 2 NP nebo 1 NP s podkrovím do výšky max. 9 m, zastavěná plocha pozemku - stávající nebo max. 40 %, pokud není stanoveno jinak, u pozemků větších 1200 m2 se stanovuje maximální zastavěná plocha 240 m2, plocha zeleně na pozemku - stávající nebo min. 60 %, pokud není stanoveno jinak

Další podmínky rozhodování o změnách v území:
Likvidace dešťových vod zajištěna na parcele, doprava v klidu - parkování musí být zajištěno na stavebním pozemku, pro každou bytovou jednotku 1,5 stání, je nezbytné doložit, že likvidace splaškových i dešťových vod z těchto ploch nebude mít negativní vliv na celistvost, nebo předmět ochrany EVL Zákolanský potok, a to jak z hlediska kvality, tak objemu vypouštěných vod.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - LESNICKÉ VYUŽITÍ - MN-I

Územní studie dodržuje a dále upřesňuje podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití.

Převažující účel využití
Přírodní nezastavitelné plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, vysoká nelesní zeleň.

Přípustné využití
Drobné pozemky určené k plnění funkcí lesa, střední a vysoká zeleň mimo-lesního charakteru, izolační a ochranná vzrostlá zeleň, zvláště kolem komunikací a staveb dopravní infrastruktury.

Podmíněné využití
související dopravní a technická infrastruktura, např. cesty, účelové komunikace, pokud neohrozí přírodní funkce a hodnoty v území, odpočívky, vyhlídky – mimo prvky ÚSES.

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání:
Jen přízemní stavby do 2,5m výšky a 5 m2 půdorysné návrhy (přístřešky, houpačky, stojany na kola, apod, dřevěné nebo přírodní konstrukce), podzemní stavby

Další podmínky rozhodování o změnách v území:
V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

PLOCHY MN-L BYLY Z ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYJMUTY.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - REKREACE NEPOBYTOVÁ - MN-R

Územní studie dodržuje a dále upřesňuje podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití.

Převažující účel využití
Přírodní nezastavitelné plochy s možností využití pro nepobytovou rekreaci na plochách přírodního charakteru

Přípustné využití
Trvalé travní porosty, ovocné sady, drobné pozemky určené k plnění funkcí lesa, střední a vysoká zeleň mimo-lesního charakteru, plochy pro nepobytovou rekreaci, vždy jen přírodního charakteru, pěší, cyklistické a naučné stezky, pokud neohrozí přírodní funkce a hodnoty v území

Podmíněné využití
Související dopravní a technická infrastruktura, např. cesty, účelové komunikace, pokud neohrozí přírodní funkce a hodnoty v území, odpočívky, vyhlídky - mimo prvky ÚSES.

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání:
Jen přízemní stavby do 2,5m výšky a 5 m2 půdorysné návrhy (přístřešky, houpačky, stojany na kola, apod, dřevěné nebo přírodní konstrukce), podzemní stavby.

Další podmínky rozhodování o změnách v území:
V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

PLOCHY DOPRAVA SILNIČNÍ - DS

Územní studie dodržuje a dále upřesňuje podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití.

Převažující účel využití
Plochy silniční dopravy

Přípustné využití
Silniční pozemky dálnic a silnic I., II. a III. třídy, pozemky místních komunikací I., II., III. třídy, pokud mají charakter silniční stavby, pozemky na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. chodníky, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně), pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, mobiliář, veřejná prostranství vč. související zeleně, nezbytná technická infrastruktura

Podmíněné využití
Technické infrastruktury - pokud neomezí převažující a přípustné využití

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Všechny plochy a stavby musí zajistit a podpořit pěší prostupnost území, propojení a návaznost prvků ÚSES a zajistit prostupnost krajiny

Další podmínky rozhodování o změnách v území
Respektovat podmínky ochranného pásma dráhy, je nezbytné doložit, že likvidace splaškových i dešťových vod z těchto ploch nebude mít negativní vliv na celistvost, nebo předmět ochrany EVL Zákolanský potok, a to jak z hlediska kvality, tak objemu vypouštěných vod.

DEFINICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DOTČENÉ ÚZEMÍ

Vzhledem k rozšíření zadání návrhové části územní studie o dotčené území vyplývající ze závěru přípravné fáze FS1 jsou zde doplněny funkční plochy nacházející se v dotčeném území vymezeném zadáním ÚS 8.

PLOCHY PŘÍRODNÍ - NP

Převažující účel využití
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter)

Přípustné využití
Přírodě blízké porosty (remízky, křoviny, mokřady, litorální porosty, meze apod.),trvalé travní porosty, drobné pozemky určené k plnění funkcí lesa, střední a vysoká zeleň mimo-lesního charakteru, vodní plochy a koryta vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití

Podmíněně přípustné využití
Nové stavby technické infrastruktury, i podzemní, budou moci být umisťovány pouze v případech, kdy prokazatelně není možné jiné technické řešení

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní nebo podzemní stavby technické nebo dopravní infrastruktury

Další podmínky rozhodování o změnách v území
V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

Upřesnění podmínek využití území
Navrhujeme do přípustného využití doplnit pěší, cyklistické a naučné stezky a prvky drobné architektury (např. přírodní prvky dětského hřiště, přístřešky, dřevěné nebo přírodní konstrukce) pokud neohrozí přírodní funkce a hodnoty v území.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - AZ

Převažující účel využití
Plochy vymezené pro zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, tj. orná půda, louky a pastviny a ostatní zemědělsky obhospodařované plochy

Přípustné využití
Pozemky zemědělského půdního fondu, izolační a doprovodná zeleň, stavby a zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – aleje, větrolamy, protipovodňová opatření, stok, remízky apod.

Podmíněně přípustné využití
Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství – jen pro zemědělskou prvovýrobu (např. seník, silážní žlab, dočasné stavby) nerušící krajinný rád, související dopravní infrastruktura, účelové komunikace, cyklostezky, odpočívky apod., vodní plochy do 200 m2, související technická infrastruktura, jen podzemní vedení inženýrských sítí nebo nadzemní vedení v souběhu s interakčními prvky v krajině (aleje, stromořadí)

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní stavby do 2,5m výšky a do 30 m2 půdorysné plochy

Další podmínky rozhodování o změnách v území
V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - TI

Převažující účel využití
umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu

Přípustné využití
Stavby a zařízení technické infrastruktury, stavby vodovodů, vodojemů, stavby kanalizací, čistíren odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, stavby trafostanic, energetických vedení, stavby komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení, veřejné komunikační sítě a produktovody, pozemky související dopravní infrastruktury

Podmíněně přípustné využití
odstavné plochy a garáže správce staveb a zařízení – jen s přímou vazbou a jako doplňující funkce pro stavbu technické infrastruktury

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Nestanovuje se

Další podmínky rozhodování o změnách v území
Je nezbytné doložit, že likvidace splaškových i dešťových vod z těchto ploch nebude mít negativní vliv na celistvost, nebo předmět ochrany EVL Zákolanský potok, a to jak z hlediska kvality, tak objemu vypouštěných vod

ZELEŇ SÍDELNÍ - ZS

Převažující účel využití
Plochy veřejné zeleně, parky a další prostory přístupné bez omezení

Přípustné využití
Veřejná prostranství s prvky drobné architektury, parky, malé vodní plochy, dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití
Stavby a prvky drobné architektury parteru, nezbytná technická infrastruktura – podzemní nebo nadzemní vedení technické infrastruktury, umístění místních a účelových komunikací a vjezdů na přilehlé stavební pozemky

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní stavby do 2,5m výšky a do 12 m2 půdorysné plochy

Další podmínky rozhodování o změnách v území
V místech dotyku nebo překryvu s komunikacemi je zde možné realizovat rozšíření těchto přilehlých staveb dopravní infrastruktury

ZELEŇ ZAHRADY A SADY - ZZ

Převažující účel využití
Plochy pro zahradnické a sadovnické využití s možností oplocení

Přípustné využití
Sady, zahrady soukromé, okrasné, trvalé travní porosty, jiné rostlinné porosty

Podmíněně přípustné využití
Stavby pro sadovnické a zahradnické účely (sklad nářadí, sklad pěstovaných produktů, včelíny, apod., pařeniště, skleníky, fóliovníky apod.), nezbytná technická infrastruktura – podzemní nebo nadzemní vedení technické infrastruktury

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní stavby do 2,5m výšky a do 15 m2 půdorysné plochy

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ PRIORITY - MN-P

Převažující účel využití
Přírodní nezastavitelné plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, plochy trvalých travních porostů a solitérní vysoká nelesní zeleň

Přípustné využití
Trvalé travní porosty, solitérní dřeviny a další střední a vysoká zeleň mimo lesního charakteru, vodní plochy a koryta vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití

Podmíněně přípustné využití
související dopravní a technická infrastruktura, např. cesty, účelové komunikace, pokud neohrozí přírodní funkce a hodnoty v území

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní stavby do 2,5m výšky a 5 m2 půdorysné návrhy (přístřešky, houpačky, stojany na kola, apod, dřevěné nebo přírodní konstrukce), podzemní stavby

Další podmínky rozhodování o změnách v území
V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

VODNÍ PLOCHY A TOKY - WT

Převažující účel využití
Vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich

Přípustné využití
Vodní plochy a toky, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla)

Podmíněně přípustné využití
Stavby a zařízení s protipovodňovou funkcí s trvalou nebo dočasnou vodní hladinou, nezbytná dopravní a technická infrastruktura – jen přímo související s danou vodní plochou, např. přemostění a lávky, stavidla a hráze apod.

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní stavby (např. hráze, výpustě, molo, přístaviště apod.)

Další podmínky rozhodování o změnách v území
V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ JINÉ - WX

Převažující účel využití
Plochy sloužící pro zadržení vody v krajině

Přípustné využití
Vodní plochy a toky, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla), plochy, stavby a zařízení s protipovodňovou funkcí s trvalou nebo dočasnou vodní hladinou

Podmíněně přípustné využití
Nezbytná dopravní a technická infrastruktura – jen přímo související s danou plochou, např. přemostění a lávky, stavidla a hráze apod.

Nepřípustné využití
Všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

Podmínky prostorového uspořádání
Jen přízemní stavby (např. hráze, výpustě apod.)

Další podmínky rozhodování o změnách v území

V místech překryvu s prvky ÚSES musí být dodrženy navíc podmínky stanovené pro prvky ÚSES

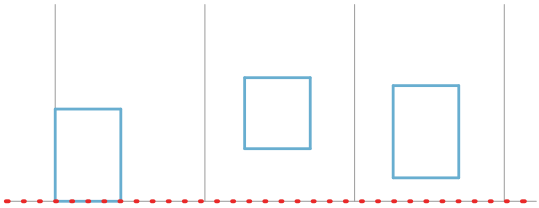
UPŘESŇUJÍCÍ REGULAČNÍ PRVKY

Pro upřesnění výše zmíněných podmínek ÚS navíc využívá regulárních prvků

Stavební čára - volná

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku a maximální odstup od hranice pozemku,

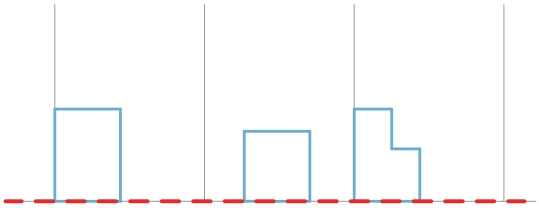
1. jehož zástavba může ustupovat
2. která nesmí být v celé délce souvisle a úplně zastavěna



Stavební čára - otevřená

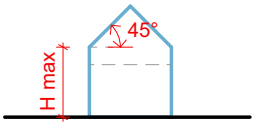
Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku,

1. jehož zástavba nesmí ustupovat
2. která nesmí být v celé délce souvisle a úplně zastavěna



Výšková regulace

Stanovuje výškové maximální omezení hlavní stavby. Výškou se rozumí svislá vzdálenost od přilehlé úrovně terénu v místě vstupu do objektu v návaznosti na veřejné prostranství nebo komunikaci po úroveň okapní hrany domu u sedlové střechy. Maximální výška stavby je dána v metrech.
X = počet úplných podlaží
Y = podrokví
Je-li je uvedené S, je možné vystavět podkroví; pokud není uvedena hodnota Y, tak se označením X rozumí maximální počet nadzemních podlaží, které jsou zakončeny buď plochou střechou nebo šikmou střechou o sklonu do 45° vždy bez obytného podkroví.
Z = maximální regulovaná výška stavby



Zastavitelná plocha

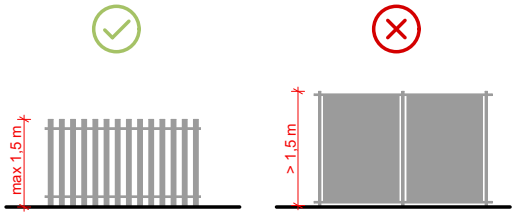
Určuje procento a plochu v m2 zastavitelné plochy parcely. Zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

Počet podlaží / regulovaná výška

Udává počet nadzemních podlaží a maximální výšku okapní hrany u sedlové střechy.

Oplocení

Udává charakter a maximální výšku oplocení pozemku



Směr pěší

Udává hlavní směry pěšího propojení

Směr osobní dopravy

Udává hlavní směry obsluhy osobní dopravou