

Územní studie ÚS.1 – Devaterky | ČISTOPIS | 12/2025

TEXTOVÁ ČÁST

ARCHUM architekti s.r.o.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:

sídlo:

úřední osoba pořizovatele:

Obecní úřad Středokluky

Lidická 61, 252 68 Středokluky

Ing. arch. Radek Boček

Zpracovatel:

sídlo:

datová schránka:

IČ:

DIČ:

ARCHUM architekti s. r. o.

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

dx9x8vd

018 94 871

CZ 018 94 871 (plátce DPH)

oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.

Autorský tým:

urbanismus:

ARCHUM architekti

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.

ČKA 3827

Ing. arch. Petra Křivánková

Ing. arch. Jolana Kolmanová

doprava:

Ing. Miroslav Kalina

modrozelená infrastruktura:

Ing. Daniel Kahuda, Ph.D.

Ing. Adam Hloušek, ARCHUM architekti

POUŽITÉ PODKLADY

- » platné ÚAP ORP,
- » platný územní plán obce Středokluky,
- » úplné znění po změně č. 1 územního plánu Středokluky,
- » územní studie Krajinový plán obce Středokluky – Územní studie krajiny,
- » katastrální mapa obce Středokluky,
- » ortofoto mapa obce Středokluky,
- » digitální technická mapa obce Středokluky,
- » projektová dokumentace k ČOV
- » inženýrsko-geologická studie hodnotící parametry pro vsakování srážkové vody a stanovující základní parametry pro odvodnění ploch veřejné infrastruktury
- » projektová dokumentace objektu hasičárny a souvisejícího území

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST	4
A.01 VÝROKOVÁ ČÁST	4
A.01.01 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	4
A.01.02 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	8
A.01.03 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
A.01.04 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	12
A.01.05 DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB	12
A.01.06 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	14
A.01.07 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU,	24
A.01.08 NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DANÉ PLOCHY	25
A.01.09 NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	27
A.01.10 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	29
A.01.11 DALŠÍ LIMITY ÚZEMÍ	31
A.02 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	32
A.02.01 POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	32
A.02.02 VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ,	33
A.02.03 VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ VEŘEJNOSTI,	40
A.02.04 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ	40
A.02.05 DOKLADOVÁ ČÁST (PDF ODVOZENINY UPLATNĚNÝCH STANOVISEK).	40

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.01 VÝROKOVÁ ČÁST

A.01.01 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v jižní části obce Středokluky v okrese Praha-západ. Území je součástí územního plánu obce jako plocha určená k zástavbě. Stávající zastavěné území, na které územní studie navazuje má převážně rezidenční charakter. Územní studie je nazvaná Devaterky dle místního historického názvu přilehlých polností.

Území řešené územní studií je ze severu vymezeno ulicí Lidická, západně zastavěným územím rodinnými domy ukončené ulicí Jarní, dále polní cestou a krajinným pásem krajinného plánu obce (plocha K.10 v ÚP) až k hranici pozemku objektu technické stavby na ulici Lidická.



vymezení řešeného území na ortofoto mapě

V daném území se dnes nachází stavba trafostanice a barokní Sousoší sv. Ludmily a Václava u ulice Lidická.

Celé řešené území má plochu 7,8 ha.

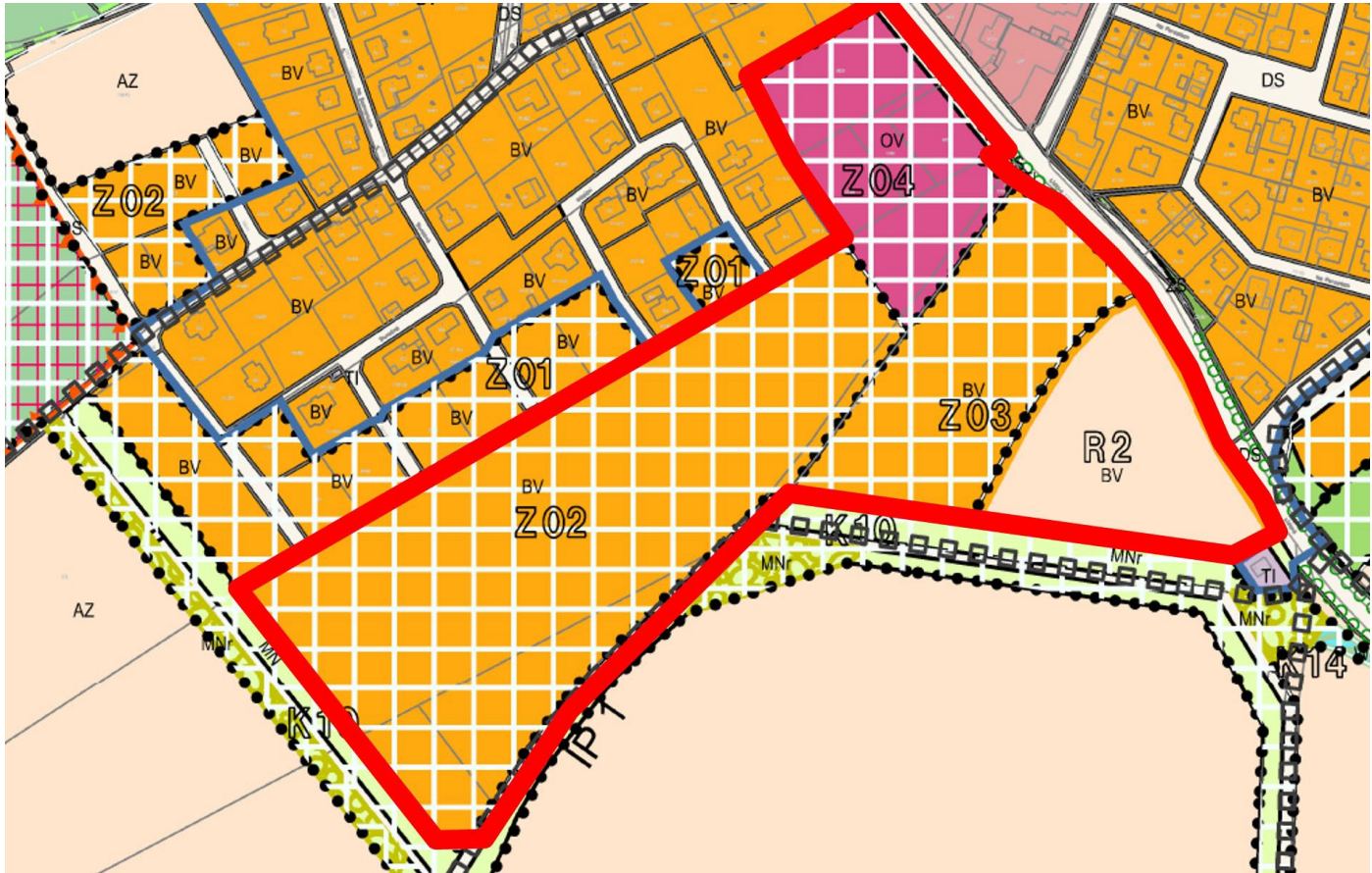
Veškeré návaznosti mimo řešené území jsou v rámci studie koordinovány. Byly napojeny všechny navazující komunikace, uliční prostranství a bezmotorová propojení, stejně tak i technická infrastruktura. Obec má nyní dvě lokální centra u obec. úřadu a u kostela. Návrhem řešeného území by mělo vzniknout třetí lokální centrum (veřejný prostor s navazujícím aktivním parterem) pro doplnění kontextu celého sídla obce Středokluky.

Z hlediska širších vztahů je významné vymezení a vzájemné propojení ploch veřejné zeleně, kterými procházejí pěší, turistické a cyklistické trasy.

Územní plán

Řešené území dle platného územního plánu tvoří zastavitelné plochy Z.02, Z.03, Z.04 a plocha rezervy R2.

Na řešeném území se nachází tyto plochy s rozdílným způsobem využití: „BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ“, „OV - OBČANKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ“ a „DS - DOPRAVA SILNIČNÍ“.



výřez platného ÚP v době vzniku územní studie a vyznačeným řešeným územím

Výčet ploch rozdílného způsobu využití řešeného území dle platného územního plánu:

Ozn.	kód RZV - využití	účel využití
Z02, Z03, R2	BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Z04	OV	OBČANKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
-	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ

tabulka ploch RZV a účel využití dle platného územního plánu

Vlastnické poměry

Řešené území se nachází v katastrálním území Středokluky [757381].

Řešené území je vymezeno na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

číslo parcely	vlastník	dotčená výměra [m²]	druh pozemku
980/1	[redacted]	3699	Orná půda
979/1		1702	Orná půda
975		1462	Orná půda
997	[redacted]	34412	Orná půda
186/1		147	Zastavěná pl. a nádvoří
976	[redacted]	4400	Orná půda
935	[redacted]	24488	Orná půda
981	[redacted]	1520	Orná půda
1049	[redacted]	1626	Orná půda
1035	obec Středokluky	1528	Ostatní plocha
1106		2105	Ostatní plocha
625/5		27	Ostatní plocha

výčet dotčených parcel řešeným územím

Pozn.: uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování studie.

Vlastnické vztahy jsou znázorněny na následujícím schématu.



vlastnické poměry řešeného území podložené návrhem

Etapizace

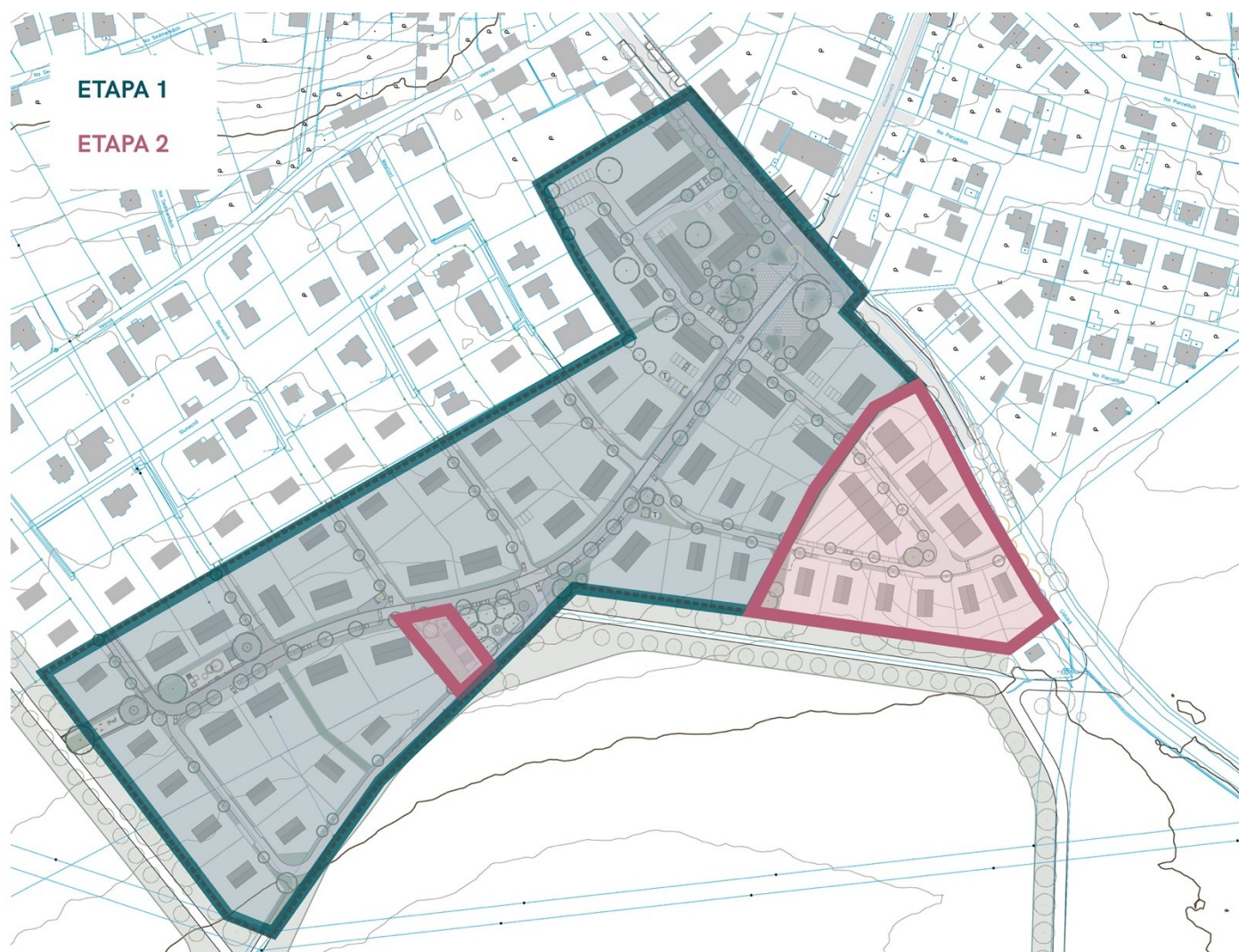
Návrh je rozdělen na dvě etapy výstavby.

První etapou je výstavba ploch územního plánu Z.02, Z.03, Z.04 dle platného územního plánu. Tyto plochy tvoří rezidenční plochy a občanská vybavenost.

Ve druhé etapě výstavby v řešeném území je v návrhu územní studie počítáno se změnou územního plánu. Jedná se o plochu rezervy R.2 spolu s výstavbou objektu občanské vybavenosti bloku V.I (v ploše Z.02) a úpravě podlažnosti objektů v centru území (objekty ploch Z.03 a Z.04 navazující na nestavební blok N.I a N.II). Studie není v této části zpracována v souladu s ÚP. Navrhovaná změna umožní vyšší hustotu zástavby v ploše rezervy, umístění veřejné vybavenosti v návaznosti na veřejné prostranství a vyšší podlažnost pro objekty s aktivním parterem.

Návrh územní studie slouží jako podklad pro budoucí změnu ÚP.

Etapizace je znázorněna na následujícím schématu:



Schematické zobrazení etapizace území na příkladu ilustrativní zástavby

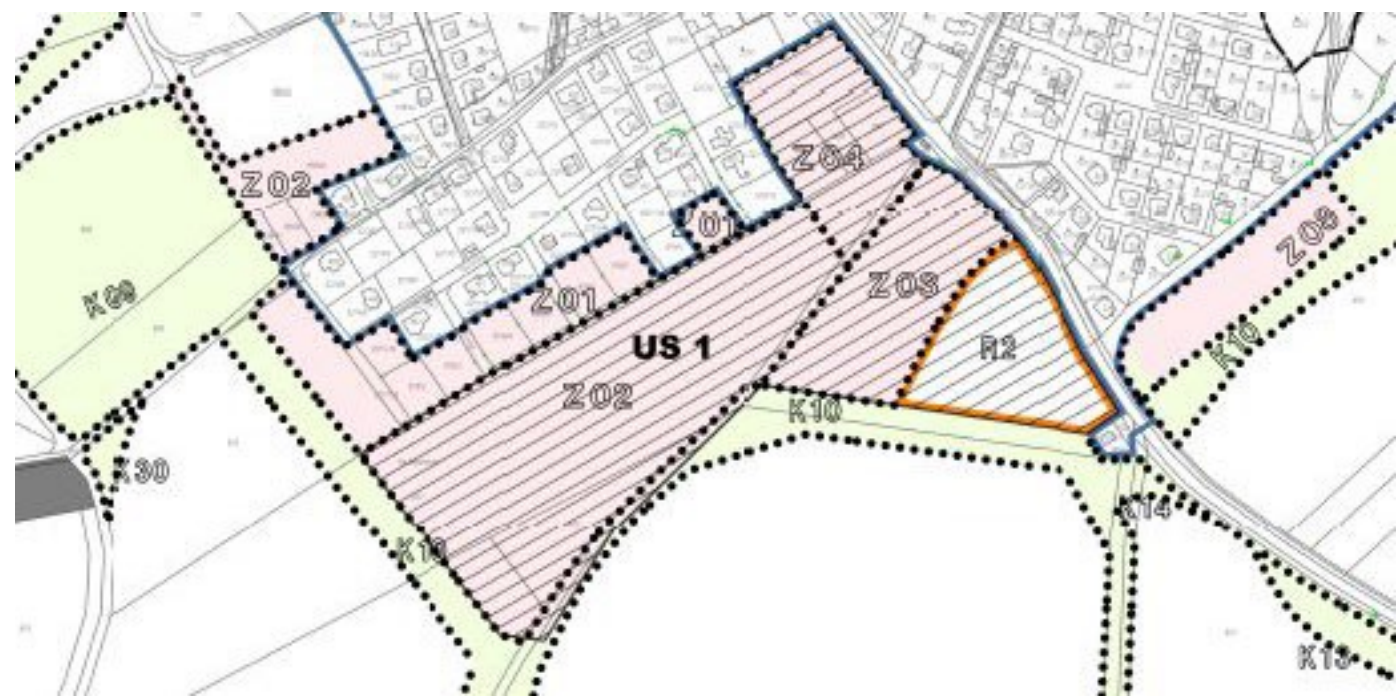
A.01.02 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Tato územní studie vzniká v průběhu roku 2025 za účelem podrobného prověření rozvoje lokality. V rámci územní studie se předpokládá změna územního plánu obce Středokluky ve druhé etapě výstavby. Po nabytí právní moci ZÚP bude uspořádání ploch řešeného území dle následující tabulky:

Výčet ploch rozdílného způsobu využití řešeného území dle ÚP a změny ÚP podle návrhu:

Ozn.	kód RZV	Stávající ÚP	účel využití po změně ÚP	prostorové uspořádání po změně ÚP
Z02, Z03	BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ	stavební blok V.I OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	stavební blok V.I maximální počet podlaží 2NP + podkroví, nebo 2NP s plochou střechou
			BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ	pro budovy stojící na hranici bloku N.II max. výška zástavby 3NP + podkroví
Z04	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	max. výška zástavby 2NP + podkroví
				pro budovy stojící na hranici bloku N.I max. výška zástavby 3NP + podkroví
R2	BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ	stavební blok S.XVII BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ	stavební blok S.XVII min. výměra pozemků 650 m2
			stavební blok S.XV a S.XVI BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	stavební blok S.XV a S.XVI max. výška zástavby 2NP + podkroví
-	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	-	-

tabulka ploch RZV se změnami ÚP účel využití návrhu



výřez platného ÚP v době vzniku územní studie

Podmínky využití jednotlivých ploch návrhu územní studie (převzato z platného ÚP města Středokluky):

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

(1) převažující účel využití

(1.1) bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím

(2) přípustné využití

(2.1) bydlení v samostatně stojících rodinných domech

(2.2) navazující plochy soukromých zahrad

(2.3) veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura nezbytná dopravní a technická infrastruktura

(3) podmíněně přípustné využití

(3.1) maloobchod, restaurační a stravovací zařízení – jen jako vestavěná vybavenost do rodinných domů, příp. jako přístavba do 80 m² v přízemí objektů

(3.2) stavby a zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb – jen jako vestavěná vybavenost do rodinných domů, příp. jako přístavba do 80 m² v přízemí objektů

(3.3) při umísťování staveb pro bydlení v lokalitách Z.03 a Z.08 bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu okolních komunikací v chráněném venkovním prostoru staveb

(4) nepřípustné využití

(4.1) všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

(5) podmínky prostorového uspořádání

(5.1) zachování převažujícího charakteru okolní zástavby

18

(5.2) minimální výměra parcel ve stávající zástavbě: min. 500 m²

(5.3) minimální výměra parcel pro nové zastavitelné plochy: min. 800 m², pokud není stanoveno jinak

(5.4) výšková regulace zástavby max. 2 NP nebo 1 NP s podkrovím do výšky max. 9 m

(5.5) zastavěná plocha pozemku – stávající nebo max. 40 %, pokud není stanoveno jinak, u pozemků větších 1200 m² se stanovuje maximální zastavěná plocha 240 m²

(5.6) plocha zeleně na pozemku – stávající nebo min. 60 %, pokud není stanoveno jinak

(6) další podmínky rozhodování o změnách v území

(6.1) likvidace dešťových vod zajištěna na parcele

(6.2) doprava v klidu – parkování musí být zajištěno na stavebním pozemku, pro každou bytovou jednotku 1,5 stání

(6.3) 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.

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

(1) převažující účel využití

(1.1) stavby a zařízení pro veřejnou administrativu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, cirkve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

(2) přípustné využití

(2.1) jednotlivé typy (stupně) školských staveb a zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových staveb a zařízení

(2.2) veřejné úřady

(2.3) zdravotnické stavby a zařízení a stavby a zařízení sociální péče

(2.4) účelové stavby a zařízení církví

(2.5) stavby a zařízení veřejné administrativy a správy

19

(2.6) kulturní stavby a zařízení

(2.7) zařízení pro veřejné sportovní aktivity

(2.8) stavby a zařízení pro vědu a výzkum

(2.9) veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

(3) podmíněně přípustné využití

(3.1) byty služební, pohotovostní a majitelů staveb a zařízení – vždy jen jako vestavěné do objektu s převažujícím nebo přípustným využitím do 20% podlahové plochy

(3.2) nepřípustné využití

(3.3) všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

(4) podmínky prostorového uspořádání

(4.1) výšková regulace zástavby bez podmínek, pokud není stanoveno jinak

(4.2) zastavěná plocha pozemku – max. 70%

(4.3) plocha zeleně na pozemku – min. 30%

(5) další podmínky rozhodování o změnách v území

(5.1) likvidace dešťových vod zajištěna na parcele

(5.2) doprava v klidu – parkování musí být zajištěno na stavebním pozemku, pro každou bytovou jednotku 1,5 stání, pro každou ubytovací jednotku 1 stání

(5.3) hranice bezpečnostních, hlukových a hygienických pásem nesmí překročit hranice pozemku

(5.4) 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

(5.5) V navazujících správních řízeních musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu okolních komunikací v chráněném venkovním prostoru staveb pro lokalitu Z.04.

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

(1) převažující účel využití

(1.1) bydlení v řadových rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

(2) přípustné využití

(2.1) stávající řadové rodinné domy

(2.2) navazující plochy soukromých zahrad

(2.3) veřejná prostranství, nezbytná dopravní a technická infrastruktura

(3) podmíněně přípustné využití

(3.1) maloobchod, restaurační a stravovací zařízení – jen jako vestavěná vybavenost do rodinných domů, příp. jako přístavba do 80 m²

(3.2) stavby a zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb – jen jako vestavěná vybavenost do rodinných domů, příp. jako přístavba do 80 m²

(4) nepřípustné využití

(4.1) všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

(5) podmínky prostorového uspořádání

(5.1) 2 NP, stávající výška staveb, nástavby jsou nepřípustné

(5.2) zastavěná plocha pozemku – max. 70%

(5.3) plocha zeleně na pozemku – min. 30%

(6) další podmínky rozhodování o změnách v území

(6.1) v rámci jednoho řadového domu mohou být max. 2 bytové jednotky

(6.2) likvidace dešťových vod zajištěna na parcele

(6.3) doprava v klidu – parkování musí být zajištěno na stavebním pozemku, pro každou bytovou jednotku 1 stání

(6.4) 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.

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

(1) převažující účel využití

(1.1) plochy silniční dopravy

(2) přípustné využití

(2.1) silniční pozemky dálnic a silnic I., II. a III. třídy

21

(2.2) pozemky místních komunikací I., II., III. třídy, pokud mají charakter silniční stavby

(2.3) pozemky na kterých jsou umístěny součásti komunikace (např. chodníky, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovozní a izolační zeleně)

(2.4) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, mobiliář

(2.5) veřejná prostranství vč. související zeleně

(2.6) nezbytná technická infrastruktura

(3) podmíněně přípustné využití

(3.1) stavby technické infrastruktury – pokud neomezí převažující a přípustné využití

(4) nepřípustné využití

(4.1) všechny ostatní činnosti neslučitelné s výše uvedeným

(5) podmínky prostorového uspořádání

(5.1) všechny plochy a stavby musí zajistit a podpořit pěší prostupnost území, propojení a návaznost prvků ÚSES a zajistit prostupnost krajiny

(6) další podmínky rozhodování o změnách v území

(6.1) respektovat podmínky ochranného pásma dráhy

(6.2) 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.

A.01.03 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná infrastruktura (dopravní, technická i občanská) bude umisťována v souladu s návrhem územní studie, který vychází z požadavků územního plánu a potřeby lokality. Stávající komunikační síť bude doplněna o nové obslužné komunikace, chodníky, veřejná prostranství a parkovací stání. Technická infrastruktura (voda, kanalizace, elektro, případně plyn) bude napojena na stávající síť dle kapacitních možností města. Stávající nadzemní elektrické vedení procházející územím bude nově vedeno pod zemí na pozemcích města. Návrh počítá s novou trafostanicí pro dané území.

A.01.04 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Záměry v území budou respektovat venkovský ráz obce a výškovou hladinu okolní zástavby. Zachovány budou výhledy do krajiny a průhledy na dominanty území ve veřejném prostoru (průhled z centrálního prostranství na kostel sv. Prokopa). Pro centrální část obce je typické uspořádání staveb s dvory. Na tento charakter venkovských statků naváže zástavba občanské vybavenosti při ulici Lidická.

Podél ulice Lidické, ve směru do Kněževse, se nachází stávající Tereziánská lipová alej, která se skládá ze starých a nově vysazených dřevin. Podmínkou této územní studie je zachování vzrostlých lip, které jsou součástí tohoto registrovaného významného krajinného prvku. Návrh územní studie předpokládá zachování pásu vzrostlých lip a zvolené řešení navrhuje hranici stavebních pozemků až za pásem těchto stávajících vzrostlých stromů (vyjádření MěÚ Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 243648/2025 OŽP/Slav / ze dne 3.11.2025).

Nová cestní síť bude doplněna o nová stromořadí a vegetační prvky, které přispějí k ekologické stabilitě a kvalitě veřejného prostoru. Důraz bude kladen na kvalitu a podobu použitých materiálů ve veřejném prostoru (přírodní, přirozeně stárnoucí), aby společně se zelení podpořili pobytové kvality a dotvořili příjemnou atmosféru venkovského prostředí.

Pro realizaci jakýchkoliv opatření, je nutné respektovat ochrany evropsky významné lokality Zákolanský potok a stejnojmenné přírodní památky, včetně jejího ochranného pásma, dále ochrany regionálních územních systémů ekologické stability a rovněž ochrany zvláště chráněných druhů. Dále je nezbytné respektování zákonné ochrany zvláště chráněných druhů, neboť na plochách vymezených v územním plánu a řešených územní studií, nebo v jejich blízkosti byl, dle nálezové databáze AOPK ČR, zaznamenán výskyt křečka polního (vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje KUSK/ 140238/2025/KUSK / ze dne 7.11.2025).

A.01.05 DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Druh a účel umisťovaných staveb v převážné většině řešeného území vychází z platného územního plánu obce Středokluky. Návrh územní studie ilustrativně zobrazuje předpokládanou budoucí parcelaci a využití jednotlivých stavebních pozemků. Návrh územní studie je rozdělen na dvě etapy výstavby:

V rámci 1. etapy, tj. v plochách vymezených v rámci územního plánu s označením Z.02, Z.03 a Z.04 územní studie předpokládá umístění staveb:

- » individuální rodinné domy
- » individuální rodinné domy se třemi byty
- » individuální rodinné domy se třemi byty a drobnou občanskou vybaveností (obchodní jednotkou do 80 m²)
- » objekty veřejné vybavenosti (doporučený domov pro seniory)

Individuální rodinné domy se třemi byty a charakterem bytového domu je doporučeno umisťovat podél hlavního uličního prostranství komunikace A – zóna 30.

Individuální rodinné domy se třemi byty a drobnou občanskou vybaveností (obchodní jednotkou do 80 m²) doporučeno umísťovat v bezprostřední návaznosti na vymezená veřejná prostranství. V případě návaznosti na nestavební bloky **N.1 a N.2.** (lokální veřejné prostranství v kontextu celé obce) je návaznost aktivního parteru podmínkou. Podrobněji v kapitole „podmínky pro vymezení aktivního parteru“.

Domov pro seniory je uvažován v ploše Z.04 – Devaterky OV, která je definována funkčním využitím občanské vybavení veřejné.

Tato území studie vzniká v průběhu roku 2025 za účelem podrobného prověření rozvoje lokality. V rámci územní studie se předpokládá změna územního plánu v ploše rezervy R2 spolu s výstavbou objektu občanské vybavenosti bloku V.I a úpravě podlažnosti objektů v centru (objekty navazující na nestavební blok N.I a N.II). Účelem změny územního plánu je, aby bylo možné do řešeného území umístit:

- » dvojdomy
- » řadové rodinné domy
- » individuální rodinné domy
- » objekt veřejné vybavenosti na pozemku obce

V rámci vymezených veřejných prostranství je možné umísťovat drobné stavby, které svým účelem souvisí s využitím přilehlého veřejného prostranství. Jedná se o objekty zastřešení, veřejných hygienických zařízení, drobných občerstvení, posezení apod.

Bilance navržené ilustrativní zástavby v řešeném území:

BILANCE NÁVRHU CELÉHO ÚZEMÍ					
druh	POČET RD/BD	POČET BJ/LŮŽEK	POČET OBYTATEL	HPP (m2)	poznámka
BYDLENÍ	POČ. ROD. DOMU	POČET BJ			
samostatně stojící RD	26	26	78		parcela 801-1054 m2
bytové jednotky v RD o třech bytech	19	57	114		parcela 1007 - 1191 m2
Bytové jednotky v řadových domech	5	5	15		parcela 274 - 450 m2
Bytové jednotky ve dvojdomech	6	6	18		parcela 432 - 551 m2
CELKEM BYDLENÍ		94	225		
OBCANSKÁ VYBAVENOST	POČ. BYT. DOMU SOC. PÉČE	POČET LŮŽEK			
Soc. péče - domov pro seniory	7	51	51	3640	
Přidr. fce (zdrav. zařízení, strav. zař., kavárna)				404	
Občanská vybavenost (umístěno v rámci RD o více bytech)				300	
Dům pro obec (RD s občanskou vybaveností)	1	1	2	150	
CELKEM OBCANSKÁ VYBAVENOST	8	52	53	4495	
CELKEM		146	278	4495	

území (ha)
7,4855

hustota: 37,13321755 ob/ha

BILANCE NÁVRHU 1. ETAPY DLE ÚP					
druh	POČET RD/BD	POČET BJ/LŮŽEK	POČET OBYTATEL	HPP (m2)	poznámka
BYDLENÍ	POČ. ROD. DOMU				
bytové jednotky v samostatně stojících RD	20	20	60		parcela 801-1054 m2
bytové jednotky v RD o třech bytech	19	57	114		parcela 1007 - 1191 m2
CELKEM BYDLENÍ	39	77	174		
OBCANSKÁ VYBAVENOST	POČ. BYT. DOMU SOC. PÉČE				
Soc. péče - domov pro seniory	7	51	51	3640	
Přidr. fce (zdrav. zařízení, strav. zař., kavárna)				404	
Občanská vybavenost (umístěno v rámci RD o více bytech)				300	
Dům pro obec (RD s občanskou vybaveností)	1	1	2	150	
CELKEM OBCANSKÁ VYBAVENOST	8	52	53	4495	
CELKEM		129	227	4495	

území (ha)
6,3355

hustota: 35,82364454 ob/ha

BILANCE NÁVRHU 2. ETAPY SE ZMĚNOU ÚP					
druh	POČET RD	POČET BJ/LŮŽEK	POČET OBYTATEL	HPP (m2)	poznámka
BYDLENÍ					
bytové jednotky v samostatně stojících RD (parcely od 650m2)	6	6	18		parcela 677-805 m2
Bytové jednotky v řadových domech	5	5	15		parcela 274 - 450 m2
Bytové jednotky ve dvojdomech	6	6	18		parcela 432 - 551 m2
CELKEM BYDLENÍ	17	17	51		

území (ha)
1,15

hustota: 44,34782609 ob/ha

Podmínky pro vymezení aktivního parteru

Pro budovy umístěné na hranici s bloky N.1 a N.2, které tak navazují na ústřední veřejné prostranství území se stanovuje požadavek na vytvoření **veřejně přístupného, obchodního parteru**, který je ve výkresové části zobrazen grafickou značkou **"aktivní parter"**.

Tyto budovy jsou svým umístěním funkčně a prostorově propojeny s veřejným prostorem a vytvářejí předpoklady pro kvalitní fungování městské veřejné infrastruktury.

Konkrétně se jedná o zástavbu ve stavebních blocích **S.I, S.II, S.XII a S.XIII**, které bezprostředně navazují na nestavební bloky N.1 a N.2. Tyto budovy musí ve své uliční frontě směrem do veřejného prostoru zajistit aktivní využití parteru a jeho přímé propojení s tímto prostorem.

Za aktivní využití parteru se v této územní studii považuje umístění nebytových prostor v přízemí budov, které jsou veřejně přístupné přímo z veřejného prostranství nestavebních bloků N.1 a N.2. Přípustné funkce zahrnují např. obchod, služby, gastronomii, kulturu či jiné formy občanské vybavenosti, které přispívají k živosti a kvalitě veřejného prostoru.

Referenční řešení veřejně přístupného parteru v centru obce:



A.01.06 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Zástavba bude organizována tak, aby respektovala uliční a stavební čáru, výškové hladiny okolní zástavby a minimalizovala negativní vliv na sousední pozemky. Bude zachována navrhovaná prostupnost a hodnoty území.

Zastavitelnost jednotlivých pozemků vychází z platného územního plánu. Je kladen důraz na zachování vysokého podílu zeleně umožňující vsak dešťových vod. Podél hlavní ulice, komunikace A – zóna 30, je vhodné umísťovat prostorově objemnější objekty rodinných domů s více byty a jednou nebytovou jednotkou občanského vybavení o maximální čisté ploše 80 m².

Při umísťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Z hlediska zastavitelnosti jsou urbanistické bloky členěny na **zastavitelnou** a **omezeně zastavitelnou** část.

Zastavitelná část bloku je plocha vymezena stavebními čarami. V ploše platí regulativy intenzity využití území dle platného územního plánu, není-li stanoveno jinak.

Omezeně zastavitelná část bloku je plocha mezi uliční a stavební čarou. Na ploše mezi uliční a stavební čarou lze umísťovat pouze:

- podzemní stavby (za podzemní část stavby se považuje část stavby pod úrovní upraveného terénu)
- stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu
- oplocení
- stavební prvky fasády do vzdálenosti 0,25m (například sokl budovy, římsa);
- přesah střechy do vzdálenosti 1 m;

- vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1,5 m, které tvoří maximálně jednu třetinu fasády (arkýře a balkony);
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží;
- nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,2m od upraveného terénu.

Regulační čáry

Uliční čára vymezuje hranici mezi plochami veřejných prostranství a stavebních bloků.

Stavební čára je nepřekročitelná hranice trvalého zastavění v rámci bloku. Stavební čáru mohou překročit pouze stavby a jejich části specifikované v této kapitole výše (viz Omezeně zastavitelná část bloku). Studie definuje tři typy stavebních čar:

Otevřená závazná prioritní, od níž nesmí zástavba nikde ustupovat a nesmí být zastavěna v celé délce; stavební čára je vymezená s tolerancí 1 m v obou směrech.

Otevřená závazná, od níž nesmí zástavba nikde ustupovat a nesmí být zastavěna v celé délce; stavební čára je vymezená s tolerancí 2 m v obou směrech.

Stavební čáry musí být zastavovány postupně od otevřené závazné prioritní (pokud je vymezena), přes otevřenou závaznou (pokud je vymezena), k volné.

V případě ustoupení stavební čáry od uliční čáry o 3m nebo 6m na jednom pozemku v rámci budoucí parcelace, je závazná ta, která je zastoupená z větší části.

Volná, od níž smí zástavba libovolně ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle zastavěná.

Hranice nestavebního bloku vymezuje veřejná prostranství jednotného účelu a charakteru, která navazují na uliční prostranství.

Vnitřní hranice bloku odděluje dvě části stavebního bloku.

Poloha stavby ke stavební čáře stanovuje polohu podélné osy domu (a hřebene střechy) vůči stavební čáře otevřené závazné a stavební čáře volné. Stavby budou orientovány rovnoběžně, nebo kolmo ke stavební čáře.

Doplňující regulace v území

Grafická značka "**zajištění veřejného motorového napojení**" závazný požadavek na zajištění veřejného motorového i bezmotorového propojení dvou veřejných prostranství přes stavební i nestavební bloky.

V plochách veřejného prostranství s výskytem grafické značky "**koridor pro stromořadí**" je požadováno umístění stromořadí do uličního profilu.

V plochách s výskytem grafické značky "**Parkovací plocha P+R**" je požadováno umístění veřejných parkovacích stání P+R s minimálním počtem stání, který je určen ve výkresové části.

A.01.06.a PROSTOROVÁ REGULACE

V návrhu urbanistické koncepce je území rozčleněno na:

stavební bloky (S.I – S.XVII)

stavební bloky pro veřejnou vybavenost na pozemcích města (V.I)

plochy uličních veřejných prostranství

nestavební bloky (N.1-N.V)

Stavební a nestavební blok je vždy ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím, nebo vymezená čarou hranice nestavební bloku, nebo grafickou značkou "vnitřní hranice bloku". Stavební bloky jsou určeny převážně k zastavění, nestavební k nestavebním účelům (specifická veřejná prostranství či plochy veřejné zeleně).

Každý stavební i nestavební blok má své identifikační číslo:

A.01.06.B IDENTIFIKACE BLOKŮ

Identifikace stavebního bloku

Stavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára" a označeny identifikačním číslem "označení stavebního bloku" ve formátu **S.a-X**, kde číslice na pozici **"a"** **označuje samotný blok** a písmeno na pozici **"X"** **označuje do které kategorie bloku** spadá (označení A - Bydlení v rodinných domech, B - Bydlení ve dvojdomcích, C - Bydlení v řadových domech, D - Objekty veřejné vybavenosti), z čehož vyplývá, jaké speciální požadavky se na něj vztahují.

Stavební bloky, které nejsou rozděleny veřejným uličním prostranstvím (uliční čarou), jsou rozděleny grafickou značkou "vnitřní hranice bloku".

Identifikace stavebního bloku pro veřejnou vybavenost na pozemcích obce (V.I)

Stavební bloky **pro veřejnou vybavenost na pozemcích města** jsou vymezeny grafickou značkou "uliční čára" a označeny identifikačním číslem ve formátu **V.a**, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

Identifikace ploch uličních veřejných prostranství

Plochy uličních veřejných prostranství zahrnují plochy "uliční prostranství — obytné zóny", "uliční prostranství — zóna 30" a "ostatní plochy uličního prostranství".

Plochy **"uliční prostranství — obytné zóny"** a **"uliční prostranství — zóna 30"** jsou definované schematickým profilem ve výkrese "DETAIL VP — ULIČNÍ PROFILY" v příloze 05_D.

Plocha **"ostatní plochy uličního prostranství"** zahrnuje rozšířené úseky uličních profilů, dále plochy pro umístění veřejné zeleně, pěších propojení v území, prostory pro umístění tříděného odpadu, staveb drobných technické infrastruktury a další drobné plochy veřejné zeleně.

Identifikace nestavebního bloku

Nestavební bloky jsou vymezeny grafickou značkou "hranice nestavebního bloku" a označeny identifikačním číslem "označení nestavebního bloku" ve formátu **N.a**, kde číslice na pozici "a" označuje samotný blok.

A.01.06.C STAVEBNÍ BLOKY A JEJICH CHARAKTERISTIKA

Poloha stavebních bloků reaguje na okolní podmínky, zejména limity technické infrastruktury. Urbanistická koncepce vytváří racionální blokovou strukturu, která je vymezena veřejnými dopravními plochami a plochami bezmotorových propojení. Stavební bloky jsou určeny pro zástavbu rodinnými domy, (v ploše rezervy dále dvojdomy a řadovými domy) nebo zástavbu občanské vybavenosti veřejné (S.I – S.II). V případě budoucí změny územního plánu územní studie počítá s výstavbou domu občanské vybavenosti na pozemku obce (blok V.I), která v době vypracování není v souladu s územním plánem.

A Bydlení v rodinných domech

(Jedná se o bloky S.III, S.IV, S.V, S.VI, S.VII, S.VIII, S.IX, S.X, S.XI, S.XII, S.XIII, S.XIV, S.XVII)

V tomto bloku je možné umístit společně s rodinnými domy také rodinné domy o třech bytových a jedné nebytové jednotce občanského vybavení o maximální čisté ploše 80 m².

Z hlediska kompozice území územní studie doporučuje umisťovat objemnější stavby (RD o třech bytových jednotkách) podél hlavní ulice, komunikace A – zóna 30. Stejně tak i domy s nebytovou jednotkou drobné občanské vybavenosti plochy 80 m². Rodinné domy s více byty mohou mít charakter malého bytového domu se společným vstupem, nebo tři oddělené samostatné vstupy.

S výstavbou bloku č. S.XVII bude založena místní komunikace, na které je veden provoz zemědělské techniky.

Blok č. **S.XVII** se nachází v ploše rezervy R.2 a po změně územního plánu územní studie navrhuje minimální výměru pozemků **650m²**.

B Bydlení ve dvojdomech

(Jedná se o blok S.XV)

Stavební blok S.XV bydlení ve dvojdomech má společně s blokem S.XVII a blokem S.XVI (na ploše rezervy R.2) vytvořit prostředí zástavby s vyšší hustotou.

Pro bydlení ve dvojdomech územní studie doporučuje maximální výšku zástavby 2NP + podkroví.

C Bydlení v řadových domech

(Jedná se o blok S.XVI)

Stavební blok S.XVI bydlení v řadových domech má společně s blokem S.XVII a blokem S.XV (na ploše rezervy R.2) vytvořit prostředí zástavby s vyšší hustotou.

Pro bydlení v řadových domech územní studie doporučuje maximální výšku zástavby 2NP + podkroví.

Charakter stavebních bloků A, B, C - pro rodinné domy, dvojdomy a řadové domy:

Objekty budou charakterově, hmotově i materiálův respektovat venkovský ráz obce a okolní zástavbu.

Hmotové řešení: Půdorys staveb územní studie preferuje převážně jednoduchého obdélného tvaru, případně tvaru L. Stavby budou orientovány rovnoběžně nebo kolmo ke stavební čáře. Podlažnost a výška zástavby je stanovena dle platného územního plánu. Územní studie doporučuje směrem k hlavní ose území umisťovat prostorově větší objekty (rodinné domy o třech bytových jednotkách a s nebytovou jednotkou občanského vybavení o maximální čisté ploše 80 m²), tyto objekty mohou mít charakter malého bytového domu.

V případě **staveb bezprostředně navazujících na veřejný prostor místního centra** (nestavební bloky N.1 a N.2) územní studie doporučuje umisťovat objekty se **sedlovou střechou** a maximální podlažností 3NP + podkroví v případě budoucí změny územního plánu.

Ilustrační příklady hmotového řešení bloků s rodinnými domy, dvojdomy a řadovými domy:



Oplocení: Stavební pozemky rodinných domů musí být oploceny. Oplocení musí být umístěno vždy v souvislé linii rovnoběžné s uliční čarou daného stavebního bloku. Oplocení musí být z větší části průhledné. Oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací. Výška oplocení (včetně podezdívky) je povolena v rozmezí 1,2-1,55 m nad upraveným terénem (na středu jednotlivých polí oplocení). Oplocení směrem do veřejného prostranství by mělo mít jednotnou výšku.



Doprovodné objekty: Garáže, přístřešky pro parkování a doplňkové stavby budou součástí objemu stavby rodinného domu nebo budou situovány v prostoru definovaném stavebními čarami.

Materiálové a barevné řešení je doporučeno střídme v přírodních a tlumených tónech bez křiklavých barev tak, aby nebyl narušen klidný ráz venkovského prostředí. Doporučené materiály jsou přírodní, přirozeně stárnoucí (dřevo, kámen, sklo, omítka v bílých, šedých a dalších přírodních tlumených tónech). Střešní krytina se doporučuje z tašek, nebo plechová falcovaná nebo ze šablon jednoduchého tvaru v přírodních odstínech antracitové, šedé, hnědé nebo červené barvy.

✓ přírodní tóny barev



✗ nepřijatelné křiklavé a syté barvy



D Objekty veřejné vybavenosti

(Jedná se o blok S.I, S.II)

V tomto bloku doporučujeme umístit objekty domu pro seniory a přidružené funkce občanské vybavenosti.

Záměry v území budou respektovat venkovský ráz obce a výškovou hladinu okolní zástavby.

Územní studie doporučuje pro objekty domů občanské vybavenosti respektovat historický kontext a urbanistickou strukturu centrální části obce, která je typická uspořádáním staveb s dvory. Nové objekty občanské vybavenosti budou reinterpretovat tento typ zástavby přenesou ji do soudobého architektonického výrazu. Pro dvorcové uspořádání zástavby je typické uspořádání kolem poloveřejného či veřejného dvora, který plní funkci setkávacího prostoru a zajišťuje propojení mezi jednotlivými částmi zástavby.

Územní studie stanovuje podlažnost objektů občanské vybavenosti veřejné (například domovu pro seniory) na 2NP + podkroví. V případě **staveb bezprostředně navazujících na veřejný prostor místního centra** (nestavební bloky N.I a N.2) územní studie stanovuje umísťovat objekty se **sedlovou střechou**. Maximální podlažnost stanovuje na 3NP + podkroví.

Materiálové a barevné řešení: bude odpovídat typu A, B, C

Ilustrační příklady hmotového řešení bloků s občanskou vybaveností:



V Dům pro obec - drobná občanská vybavenost

(Jedná se o blok V.I)

Podmínky pro využití pozemků bloků s označením indexu V jsou stanoveny využitím pozemku BV – bydlení venkovské. V době tvorby územní studie tak samostatná občanská vybavenost není v souladu s územním plánem. Územní studie počítá s budoucí změnou územního plánu pro umístění domu pro obec na pozemku města. Do té doby bude pozemek spolu s navazující nestavební plochou sloužit jako veřejné prostranství.

Blok V.I bude využit pro stavbu objektu typu drobné občanské vybavenosti (školka, dětská skupina, občerstvení, veřejné toalety, přístřešek, klubovna aj.).

Tato stavba bude sloužit obyvatelům obce a zároveň podporovat komunitní život. Součástí návrhu stavby by mělo být řešení integrace stavby s veřejným prostranstvím. Ilustrativní zástavba územní studie ukazuje řešení multifunkční stavby přístřešku s občerstvením a veřejnou toaletou přístupnou z veřejného prostranství, umístění pítka a stojanů na kola.

Územní studie doporučuje maximální počet podlaží 2NP + podkroví, nebo 2NP s plochou střechou.

Materiálové a barevné řešení: bude odpovídat typu A, B, C

Ilustrační příklady hmotového řešení bloků s domem pro obec:



N Veřejná prostranství a parky

(Jedná se o blok N.I, N.II, N.III)

Nestavební blok N.I a N.II (nové náměstí) společně tvoří jedno veřejné prostranství jednotného charakteru lokálního centra. Toto veřejné prostranství má celoměstský význam a slouží jak místním, tak má potenciál sloužit obyvatelům celé obce pro rekreaci a setkávání. Objekty přiléhající k tomuto prostranství mají veřejně přístupný aktivní parter zahrnující například obchod, služby, gastronomii, kulturu či jiné formy drobné občanské vybavenosti, které přispívají k živosti a kvalitě veřejného prostoru.

Součástí tohoto veřejného prostoru jsou parkovací stání P+R. Veřejným prostranstvím prochází komunikace A – zóny 30 obsluhující celé řešené území a tvoří tak jeho osu. Komunikace bude řešena v jedné úrovni s veřejným prostranstvím.

Nestavební blok N.I je veřejným prostranstvím navazujícím na pozemky občanské vybavenosti (v ilustrativní zástavbě se jedná o domov pro seniory) a slouží jak obyvatelům města, tak návštěvníkům a klientům domova pro seniory. Jeho charakter odpovídá parkové podobě veřejného prostranství na které navazují aktivní partery budov občanské vybavenosti.

V ploše veřejného prostranství územní studie doporučuje umístit travnaté pobytové plochy, zatravněvací zpevněné plochy s přechody do dlažeb a vegetační prvky jako záhony a stromy. Dále mobiliář k odpočinku, případně herní prvky a drobné atraktory v podobě vodního prvku, pítka a podobně. Materiály studie doporučuje používat přírodní a trvanlivé, které podpoří venkovský charakter prostředí.

Barvy v řešeném prostranství by měly být použity přírodní, nebo v neutrálních odstínech (bílá, šedá, černá, béžová, přírodní kov, kámen, dřevo).

Nestavební blok navazuje na pěší průchod vedoucí podél hranice řešeného území a ústící v západním rohu tohoto veřejného prostranství. Návrh veřejného prostranství by měl respektovat tuto linii pohybu pěších. Do nestavebního bloku N.I je dále požadováno umístit šest parkovacích stání P+R.

Nestavební blok N.II společně tvoří jedno veřejné prostranství s nestavebním blokem N.I. Tento nestavební blok má částečně parkový charakter s větším poměrem zpevněných ploch než blok N.I. Územní studie v tomto bloku počítá s jedním z variantních umístění sochy sv. Ludmily a Václava. Na prostranství navazují aktivní partery nebytových prostor budov rodinných domů. Do nestavebního bloku N.II je dále požadováno umístit čtyři parkovací stání P+R.

Ilustrační příklady uspořádání a povrchů:



Nestavební blok N.III

Nestavební blok N.III se nachází na rozhraní krajinného a zastavěného prostředí. Jeho hranou prochází cyklotrasa a sousedí s pozemkem obecního objektu. Toto prostranství má převážně sloužit místním obyvatelům k rekreaci a podpoře komunitního života (například sousedská setkávání). Územní studie proto navrhuje umístit do veřejného prostoru mobiliář a objekty tomu odpovídající. V návrhu je veřejné prostranství řešeno jako mlatová pochozí plocha s herními a rekreačními prvky jako je veřejné ohniště, stojany na kola, pítka a prvky na sezení ve stínu stromů malého bosketu.

Územní studie v tomto bloku počítá s jedním z variantních umístění sochy sv. Ludmily a Václava.

Ilustrační příklady uspořádání a povrchů nestavebního bloku N.III:



Nestavební blok N.IV a N.V

Nestavební blok N.IV svým charakterem navazuje na charakter N.V – veřejné prostranství s dětským hřištěm. Veřejné prostranství je vymezeno rozšířeným uličním profilem hlavní ulice, komunikace A – zóna 30. Územní studie doporučuje v této ploše komunikaci řešit bez zvýšených obrubníků, vymezenou dopravními sloupky. Na rozšířené ploše profilu je navrženo dětské hřiště oddělené od komunikace záhonem. V prostoru hřiště je navrženo umístit drobnou stavbu související s hřištěm jako například přístřešek a veřejnou toaletu. Kromě hřiště jsou ve veřejném prostoru umístěny lavičky na částečně zpevněných plochách a pobytová plocha zeleně.

Navazující nestavební blok N.V odpovídá charakteru bloku N.IV., nachází se zde další rekreační plochy a v případě návrhu ilustrativního řešení venkovní posilovna pro dospělé. Veřejné prostranství N.V musí zajistit veřejný průchod pro pěší do volné krajiny.

Ilustrační příklady uspořádání a povrchů:



Materiály a barvy ve veřejných prostranstvích

BAREVNOST

Barvy je doporučeno používat ve střídmych, přírodních a tlumených tónech bez křiklavých barev tak, aby nebyl narušen klidný ráz venkovského prostředí.

MATERIALITA

Doporučené materiály jsou přírodní, přirozeně stárnoucí (kámen, dřevo, písek, štěrk...), případně moderní materiály v tlumených tónech odstínů bílé (beton, asfalt, kov, pryž...).

ZPEVNĚNÉ POVRCHY

Jako pochozí a pojízdné plochy územní studie doporučuje odolné propustné povrchy, jako například štětová kamenná dlažba, mlat, řezaná žulová dlažba kladená do štěrku, betonová dlažba se širokými spárami, případně mechanicky zhutněné kamenivo. Použití materiálů zcela nepropustných se doporučuje v co nejmenší míře. Vhodné je použití i moderních zatravnovacích dlažeb a pásků pro parkovací stání a nebo pro přechody pobytových zatravněných ploch dlážděných prostranstvích.



NEZPEVNĚNÉ POVRCHY

Jako nezpevněné povrchy je doporučeno dle typů veřejného prostranství umisťovat záhony (s místními trvalkami), pobytové udržované trávníky, zatravněné luční plochy, pro hřiště písek, dřevěné štěpky a podobně.



VÝSADBA

V ulici Lidická budou do stávajícího stromořadí doplněny lípy (druhově odpovídající stávajícím dřevinám).

V ostatních veřejných prostranstvích řešeného území studie doporučuje vysazovat v ulicích místní listnaté dřeviny (lípa srdčitá, dub letní, javor mléč, javor babyka, jeřáb ptačí...)

A.01.06.D POŽADAVKY PRO VÝSTAVBU DLE TYPOLOGIE ZÁSTAVBY**Výstavba individuálních rodinných domů**

Výstavba individuálních rodinných domů bude prostorovým i tvarovým řešením respektovat požadavky platného územního plánu.

Koeficienty dle platného ÚP

(5.5) zastavěná plocha pozemku – stávající nebo max. 40 %, pokud není stanoveno jinak, u pozemků větších 1200 m² se stanovuje maximální zastavěná plocha 240 m²
 (5.6) plocha zeleně na pozemku – stávající nebo min. 60 %, pokud není stanoveno jinak

Výška zástavby dle platného ÚP

(5.4) výšková regulace zástavby max. 2 NP nebo 1 NP s podkrovím do výšky max. 9 m

V případě **staveb bezprostředně navazujících na veřejný prostor místního centra** (nestavební bloky N.1 a N.2), územní studie doporučuje umísťovat objekty se **sedlovou střechou**, a to dle parametrů platného územního plánu. V případě budoucí změny územního plánu však možno 3NP + podkroví.

Výstavba objektů občanské vybavenosti veřejné

Územní studie stanovuje podlažnost objektů občanské vybavenosti veřejné (například domovu pro seniory) na 2NP + podkroví. V případě **staveb bezprostředně navazujících na veřejný prostor místního centra** (nestavební bloky N.1 a N.2) územní studie stanovuje umísťovat objekty se **sedlovou střechou** o maximální podlažnosti 3NP + podkroví.

Koeficienty dle platného ÚP

(4.2) zastavěná plocha pozemku – max. 70%
 (4.3) plocha zeleně na pozemku – min. 30%

POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S PODMÍNKOU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**Výstavba dvojdomů**

Výstavba rodinných dvojdomů se nachází na území rezervy a v době vypracování územní studie návrh jejich umístění není v souladu s územním plánem.

V případě změny územního plánu územní studie doporučuje:

Podlažnost objektů 2NP + podkroví

Zastavěná plocha pozemku – max. 70%, plocha zeleně na pozemku – min. 30%

Výstavba řadových domů

Výstavba řadových domů se nachází na území rezervy a v době vypracování územní studie návrh jejich umístění není v souladu s územním plánem.

V případě změny územního plánu územní studie doporučuje:

Podlažnost objektů 2NP + podkroví

Zastavěná plocha pozemku – max. 70%, plocha zeleně na pozemku – min. 30%

Výstavba domu občanské vybavenosti na pozemku obce

V době vypracování územní studie umístění domu občanské vybavenosti na pozemku obce není v souladu s územním plánem. Pozemek se nachází v ploše „BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ“

V případě změny územního plánu územní studie doporučuje:

maximální počet podlaží: 2NP + podkroví, nebo 2NP s plochou střechou

A.01.07 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU,

Území bude napojeno na stávající dopravní, veřejnou a technickou infrastrukturu.

Návrh územní studie splňuje minimální požadavek na vymezení veřejného prostoru stanovený vyhláškou č. 146/2024.

Doprava a pěší prostupnost územím

Řešené území je napojeno na stávající uliční síť v deseti místech. Hlavní napojení je v místě křižovatky Lidická a Kladenská. Další dopravní napojení jsou navržena v severní části řešeného území do ulic Měsíční, Slunečná a Jarní. Pro druhou etapu výstavby v rámci zastavění plochy rezervy R.2 návrh počítá s napojením v místě křižovatky ulice Lidická a Na Parcelách. Před realizací tohoto napojení budou v navržených ulicích na hranici plochy Z.03 a R.2 zřízena obratiště. Na jihu řešeného území je lokalita napojena na stávající polní cestu a na komunikaci pro zemědělskou techniku, současně cyklotrasu, která vede podél jižního okraje území, a která bude dále napojena na ulici Lidickou mimo řešené území.

Všechny nové budoucí pozemky v rámci navržených bloků budou mít zajištěný přístup z veřejné komunikace. Vjezdy budou sdružovány u sousedících a nebo protilehlých pozemků tak, aby byla zajištěna eliminace záboru travnatých ploch ve veřejném prostranství. Parametry komunikací umožní průjezd a zásah vozidel integrovaného záchranného systému.

V území vniká několik pěších bezmotorových napojení v návaznosti na etapizaci, prostupnost a pěších napojení na krajinu. V území jsou navrhovány chodníky, které navazují na pěší trasy okolí a současný systém chodníků v obci. Územní studie počítá s navázáním na pěší průchod podél jižní hranice řešeného území a lokality Sedmerky k ploše pro veřejnou vybavenost.

Technická infrastruktura

Řešené území je možné napojit na stávající vodovod, kanalizaci, případně dešťovou kanalizaci. Místa připojení se nachází v místě křižovatky ulice Lidická a ulice Kladenská. Další napojení je možné provést v severní části řešeného území do ulic Měsíční, Slunečná a Jarní.

Vzhledem k příznivé konfiguraci terénu, který klesá směrem k severu ke stávající zástavbě a tím pádem stávající kanalizační síti, lze předpokládat gravitační spádování nově navržené kanalizační sítě v území.

V dalších fázích projektu technické infrastruktury území bude prověřeno a navrženo konkrétní řešení.

Napojení jednotlivých objektů na veřejnou infrastrukturu bude řešeno v souladu s projektovou dokumentací jednotlivých staveb. Kanalizace stejně jako vodovod bude napojena na novou obecní síť prostřednictvím samostatných přípojek.

Stávající nadzemní elektrické vedení VN procházející územím bude nově vedeno zemí na pozemcích obce.

V území vznikne nová síť silnoproudého a sdělovacího vedení. Pro zajištění připojení k sítím elektronických komunikací a napojení na síť NN je třeba potvrzení od distributora sítě.

V rámci návrhu bude v území vybudována nová síť veřejného osvětlení, a to podél hlavních pěších tras, komunikací pro motorovou dopravu a v místech veřejných prostranství. Umístění stožárů veřejného osvětlení bude koordinováno s ostatními inženýrskými sítěmi a se zelení. Osvětlovací technika bude splňovat platné technické normy a bude navržena s ohledem na energetickou úspornost a minimalizaci světelného znečištění. Podrobnosti budou řešeny v další projektové dokumentaci.

Modrozelená infrastruktura

Nakládání s dešťovou vodou v území je důležitou součástí dnešního plánování měst. To, jak je s ní nakládáno ovlivňuje náš pocit pohody v městském prostředí, ovlivňuje vlhkost, teplotu, čistotu ovzduší a klima.

Nová veřejná prostranství a uliční sítě budou doplněny o nová stromořadí, vegetační prvky a další prvky MZI, které přispějí k ekologické stabilitě a kvalitě veřejného prostoru.

Srážkové vody z veřejných prostranství budou v maximální možné míře zasakovány v místě spadu prostřednictvím zelených pásů podél komunikací a výsadbových pásů stromořadí se substráty a podzemními konstrukcemi k tomu určenými (prokořenitelné či retenční prostory pod zpevněnými povrchy). Prvky MZI budou mít podobu nových vegetačních prvků jako stromořadí v ulicích, trvalkové záhony, dešťové záhony, průlehy podél komunikací. V území budou použity propustné zpevněné povrchy v co nejvyšší míře (například pro parkovací stání).

Každý jednotlivý prostor bude v projekční fázi zohledňovat principy požadavků na řešení MZI s požadovanou kapacitou retence.

V rámci jednotlivých zastavěných a zastavitelných bloků budou srážkové vody přednostně vsakovány nebo akumulovány k dalšímu využití.

Přílehlé pásy zeleně u jednotlivých veřejných ploch mají dostatečnou rozlohu pro vsakování zachycené srážkové vody v celkovém souhrnu i jednotlivě pro každou plochu. Zachycené srážkové vody budou vsakovány v řešeném území.

Stromy a podmínky pro jejich prostředí

Pro každý strom musí být zajištěna minimální výsadbová plocha. Výsadbová plocha se musí nacházet mimo ztuhlé vrstvy a neprokořenitelné materiály, zpravidla zůstává volná anebo zakrytá mříží.

Její minimální šířka je 0,8 m a minimální velikost je 2 m² pro stromy s malou korunou, 4 m² pro stromy se střední korunou a 9 m² pro stromy s velkou korunou.

Plocha pro vsak dešťové vody – pro strom musí být zajištěna dostatečná plocha pro vsak dešťové vody a provzdušňování. Velikost této plochy je zpravidla pro stromy s malou a střední korunou 6 m² a pro stromy s velkou korunou nad 10 m². Plocha pro vsak dešťové vody se řeší buď jako otevřená půda, nebo dlažbou v suchém loži se širokou spárou, zatravněvací dlažbou, případně jiným krytem, který propouští vodu a vzduch (např. písek, štěrk). Pokud to místní podmínky nebo zvolené architektonické řešení nedovolí, je možné požadavek nahradit stavebně technickými a vegetačně technickými prvky.

Minimální vzdálenost podzemních sítí od paty kmene stromu bude řešen dle podmínek distributorů technických sítí.

A.01.08 NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DANÉ PLOCHY

Cíl

Cílem urbanistické studie je vznik nové obytné lokality včetně nového lokálního centra a nových ploch pro služby. Společně tvoří jasně vymezený přechod ze zastavěné části do krajiny.

Charakter návrhu

Řešené území se nachází v nezastavěném výseku obce Středokluky a tvoří značnou část zastavitelného území obce. Stávající zastavěné území, na které územní studie navazuje, má převážně rezidenční charakter.

Návrh navazuje na venkovský ráz a hierarchii uspořádání stávající urbanistické struktury a zároveň chce podpořit kompaktní rozvoj obce, aby zabránil současnému trendu - nekonceptnímu rozpínání měst v blízkosti Prahy.

Návrh rozvíjí současné hodnoty a charakteristické znaky lokality. Například vizuální propojení s krajinou a dominantou území (kostela sv. Prokopa, barokní Sousoší sv. Ludmily a Václava), zachování vysokého poměru zeleně v obci a navázání na uspořádání staveb s dvory v centru obce.

Do návrhu územní studie byl implementován krajinný plán obce.

Koncepce uspořádání komunikací a veřejných prostranství

Principem dopravního řešení je vytvoření hlavní obslužné ulice, komunikace A – zóna 30, na kterou navazují zklidněné komunikace obytných zón. Podél hlavní ulice území se nachází veřejná prostranství a rodinné domy s více byty. V území je počítáno s pěšími průchody spojujícími město s krajinou a logickými napojeními s dalšími částmi města. Součástí návrhu je vedení nových cyklostezek propojujícími stávající trasy mimo řešené území.

Návrh vytváří zcela nový systém veřejných a uličních prostranství. K hlavní ulici, komunikace A – zóna 30, jsou přidruženy tři veřejné plochy různého charakteru.

V blízkosti autobusových zastávek se nachází centrální veřejné prostranství území a zároveň lokální centrum celého sídla obce Středokluky. Objekty přiléhající k tomuto prostranství mají veřejně přístupný aktivní parter (nebytové prostory), které přispívají k živosti a kvalitě veřejného prostoru.

Další dvě veřejná prostranství slouží především místním obyvatelům k rekreaci a setkávání. Nachází se zde rekreační a pobytové plochy a prvky podněcující interakci, jako například veřejné ohniště, hřiště, venkovní posilovna a podobně. Cílem je vytvoření kvalitních a různorodých veřejných ploch zvyšujících kvalitu obytného prostředí.

Technická infrastruktura

Návrh navazuje na stávající uliční síť a veřejnou infrastrukturu. Konkrétní řešení technické infrastruktury v řešeném území bude stanoveno v pozdějších fázích návrhu projektu a není v grafických přílohách územní studie zakreslováno.

Řešené území se napojuje na stávající vodovod, kanalizaci, síť silnoproudu a sdělovacího vedení.

Umístění trafostanice pro území je počítáno ve dvou variantách.

Stávající nadzemní elektrické vedení VN procházející územím bude nově vedeno v zemi na pozemcích města.

Návrh počítá s několika variantami umístění stanoviště tříděného odpadu.

Modrozelená infrastruktura

Návrh klade důraz na modrozelenou infrastrukturu. Nová veřejná prostranství a uliční síť budou doplněny o nová stromořadí, vegetační prvky a další prvky MZI, které přispějí k ekologické stabilitě a kvalitě veřejného prostoru.

Etapizace a typologie zástavby

Návrh je rozdělen na dvě etapy výstavby.

První etapou je výstavba ploch územního plánu Z.02, Z.03, Z.04 dle platného územního plánu. Tyto plochy tvoří rezidenční plochy a občanská vybavenost. Jsou zde navrhovány rodinné domy, rodinné domy se třemi byty, drobná občanská vybavenost v rámci rodinných domů. Na ploše pro veřejnou vybavenost u ulice Lidická územní studie navrhuje domov pro seniory.

Ve druhé etapě výstavby v řešeném území je v návrhu územní studie počítáno se změnou územního plánu. Jedná se o plochu rezervy R.2 spolu s výstavbou objektu občanské vybavenosti bloku V.I a úpravě podlažnosti objektů v centru (objekty navazující na nestavební blok N.I a N.II). Studie není v této části zpracována v souladu s ÚP. Navrhovaná změna umožní vyšší hustotu zástavby v ploše rezervy, umístění veřejné vybavenosti v návaznosti na veřejné prostranství a vyšší podlažnost pro objekty s aktivním parterem. Návrh územní studie slouží jako podklad pro budoucí změnu ÚP.

Územní studie navrhuje objemnější stavby (RD o třech bytových jednotkách a nebytové prostory umístěné v rámci rodinných domů) podél hlavní osy území, komunikace A – zóna 30, aby se navýšilo využití území, hustota obyvatel a hlavní osa území získala charakter živého aktivního prostředí.

A.01.09 NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Dopravní napojení lokality

Navrhovaná lokalita je napojena na stávající okolní komunikační síť na několika místech. Hlavní dopravní napojení je na místní komunikaci Lidická, která je průtahem silnice III/2405 obcí Středokluky. Toto napojení je navrženo vstřícně proti místní komunikaci Kladenská, nově tak vzniká průsečná křižovatka. Další napojení je provedeno cca 180 m JV směrem opět na Lidickou, vstřícně proti místní komunikaci Na Parcelách. Cca 60 m SZ směrem od nové průsečné křižovatky Lidická x Kladenská je navrženo třetí dopravní napojení na Lidickou ulici, kde vznikne nová styková křižovatka.

Další dopravní napojení jsou provedena v severní části řešeného území, a to na místní obslužné v Zóně 30 - ulice Měsíční, Slunečná a Jarní.

Na jihu řešeného území je lokalita napojena na stávající polní cestu.

Dopravní řešení

Komunikace A – jedná se o hlavní navrhovanou pozemní komunikaci v řešeném území. Na SV se napojuje na Lidickou, vstřícně proti Kladenské. Komunikace je ve smyslu ČSN 73 6110 řešena ve funkční skupině C – Zóna 30. Šíře uličního prostranství je 14 m, z toho 2x 3,0 m jízdní pruh, jednostranný podélný parkovací záliv vystřídáný se zeleným pásem a jednostranný chodník šířky 3,0 m. Na tuto komunikaci jsou napojeny všechny ostatní navrhované komunikace prostřednictvím zvýšených křižovatek, které mají funkci zpomalení dopravy.

Návrhová rychlost 30 km/h

Šířka uličního prostranství 14,0 m

Šířka komunikace 6,0 m

Komunikace B – komunikace se nachází na SV řešeného území, je řešena ve smyslu ČSN 73 6110 ve funkční skupině D1 – Obytná zóna, komunikace je napojena jednak na Lidickou ulici, tak na Komunikaci A.

Návrhová rychlost 20 km/h

Šířka uličního prostranství min. 8,0 m

Šířka komunikace 3,5 – 6,0 m

Návrh této komunikace je možné uzpůsobit dle konkrétního urbanistického uspořádání objektů občanského vybavení v případě, že bude zachován veřejný průjezd k napojovacím bodům a výše zmíněné parametry komunikace.

Komunikace C – komunikace se nachází na V řešeného území, je řešena ve smyslu ČSN 73 6110 ve funkční skupině D1 – Obytná zóna, komunikace je napojena jednak na západě na Komunikaci A a na východě je napojena na Lidickou vstřícně proti místní komunikaci Na Parcelách. Komunikace je řešena jako jednopruhá obousměrná s místy umožňujícími vyhnutí vozidel.

Návrhová rychlost 20 km/h

Šířka uličního prostranství min. 8,0 m

Šířka komunikace 3,5 m (lokálně rozšířena na 6,0 m)

Komunikace D – komunikace se nachází na SV řešeného území, je řešena ve smyslu ČSN 73 6110 ve funkční skupině D1 – Obytná zóna, komunikace je napojena jednak na západě na Komunikaci A a na východě je napojena na Komunikaci C. Komunikace je řešena jako jednopruhá obousměrná s místy umožňujícími vyhnutí vozidel.

Návrhová rychlost 20 km/h

Šířka uličního prostranství min. 8,0 m

Šířka komunikace 3,5 m (lokálně rozšířena na 6,0 m)

Komunikace E – komunikace se nachází na J řešeného území, je řešena ve smyslu ČSN 73 6110 ve funkční skupině D1 – Obytná zóna, komunikace je napojena dvakrát na Komunikaci A, jednou přibližně uprostřed řešeného území a poté na JZ území. Komunikace je přibližně z poloviny řešena jako jednopruhá obousměrná s místy umožňujícími vyhnutí vozidel a částečně jako dvopruhá.

Návrhová rychlost 20 km/h

Šířka uličního prostranství min. 8,0 m

Šířka komunikace 3,5 – 5,0 – 5,5 m

Komunikace F1-F4 – komunikace jsou ve smyslu ČSN 73 6110 řešeny ve funkční skupině D1 – Obytná zóna. Na jihu se napojují na Komunikaci A a na severu se napojují na stávající místní komunikace Slunečná a Měsíční.

Návrhová rychlost 20 km/h

Šířka uličního prostranství min. 8,0 m

Šířka komunikace 3,5 m (lokálně rozšířena na 6,0 m)

Doprava v klidu

Lokalita předpokládá zástavbu převážně rezidenční, na severovýchodním okraji území zástavbu občanské vybavenosti (například domu pro seniory).

Vázaná stání budou řešena na vlastních pozemcích staveb.

Návštěvnická stání lze navrhnout v uličním prostoru. Navržená zástavba generuje 37 parkovacích stání návštěvnických, přičemž návrh počítá s umístěním 39 parkovacích stání ve veřejném prostoru.

Územní studie dále navrhuje umístění parkovací stání P+R v blízkosti zastávky autobusu ve veřejném prostoru lokálního centra (bloku N.I a N.II).

Územní studie prověřila kapacity parkování v návrhu ilustrativní zástavby:

VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ DLE VYHLÁŠKY Č.146/2024 SB.									
Účel stavby	kód	Účel. j.	Počet ú.j. na 1 PS	Počet/ Výměra	z počtu stání		procentuální korekce dle ÚP	Celkový počet PS	
					krátkodobých	dlouhodobých		krátko	dlouho
bydlení	1	podlahová plocha m2	120	m2	10%	90%	1,5		
RD	1		120	3057,6	10%	90%	1,5	3,8	34,4
RD s 3mi byty	1		120	3570	10%	90%	1,5	4,5	40,2
RD s 3mi byty a obch.j.	1		120	315	10%	90%	1,5	0,4	3,5
Řadové domy	1	1 BYT	5		10%	90%	1	0,5	4,5
RD dvojdomy	1		120	1008	10%	90%	1,5	1,26	11,34
obch. J. v RD	3a		50	210	90%	10%	1,5	5,7	0,6
Dům pro obec (RD s občanskou vybaveností)	3a		50	75	90%	10%	1,5	2,0	0,2
soc. péče - domov pro seniory (strav. Zař., kavarna)	2a	lůžko	5	51	20%	80%	1,5	3,1	12,2
zdrav. Zařízení	8b	ordinace	0,5	5	100%	0	1,5	15,0	0,0
Celkem parkovací stání								36,2	107,0

Počet vyhrazených stání dle bodu 2.1

Počet stání dílčí plochy:

- 2 až 20 stání
- 21 až 40 stání
- 41 až 60 stání
- 61 až 80 stání
- 81 až 100 stání
- 101 až 150 stání
- 151 až 200 stání
- 201 až 300 stání
- 301 až 400 stání
- 401 až 500 stání
- 501 a více stání

Počet vyhrazených stání:

- 1 vyhrazené stání
- 2 vyhrazená stání
- 3 vyhrazená stání
- 4 vyhrazená stání
- 5 vyhrazených stání
- 6 vyhrazených stání
- 7 vyhrazených stání
- 8 vyhrazených stání
- 9 vyhrazených stání
- 10 vyhrazených stání
- 2 % z počtu stání dílčí plochy.

2

POČET STÁNÍ NAVRHU VE VP	
P+R	10
NAVŠTĚVNICKÉ	39
celkem	49

A.01. 10 NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území se napojí na stávající vodovod, kanalizaci, sítě silnoproudu a sdělovacího vedení.

Konkrétní řešení technické infrastruktury v řešeném území bude stanoveno v pozdějších fázích návrhu projektu a není v grafických přílohách územní studie zakreslováno.

Souhrnná tabulka potřeby energií a bilancí ilustrativní zástavby v řešeném území (orientační):

DRUH	zastavěná plocha 1 objektu (m ²)	NP	ks	HPP	počet B3/úžek	obyvatelé	návštěvníci / zaměstnanci	parkovací stání		potřeba médií						produkce spáskových odpadních vod		produkce komunálního odpadu
								krátkodobá	dlouhodobá	voda			teplo [kW]	el. energie [kWh]	Oxyl [l/s]	tuna/r		
										Q _d [l/den]	Q _{maxd} [l/den]	Q _h [l/s]						
RD	112	1,5	26	4368	26	78		3,8	34,4	4680	6084	0,13	487	39	0,48	27,3		
RD s 3mi byty	200	1,5	17	5100	51	102		4,5	40,2	6120	7956	0,17	607	77	0,62	35,7		
RD s 3mi byty a obch.j.	250	1,5	2	750	6	12		0,4	3,5	720	936	0,02	79	9	0,07	4,2		
Řadové domy	80	2	5	800	5	15		0,5	4,5	900	1170	0,02	92	8	0,09	5,25		
RD dvojdomy	120	2	6	1440	6	18		1,3	11,3	1080	1404	0,03	133	9	0,11	6,3		
obch. J. v RD	150	1	2	300	-		3	5,7	0,6	450	585	0,01	16	8	0,01	0,525		
Dům pro obec (RD s občanskou vybaveností)	100	1,5	1	150	1	2	1	2,0	0,2	270	351	0,01	15	5	0,01	0,875		
soc. péče - domov pro seniory (strav. zař., kavarna)	1833	1,5-3,5	-	3640,05	51	51		3,1	12,2	4858	6315	0,13	380	182	0,34	19,9362		
přidr. fce (zdrav. zařízení, strav. zař., kavarna)				404,45	-		12	15,0	0,0									
CELEKM				16952,5	146	278	16	36,2	107,0	19078	24801	0,52	1809	337	1,7	100,1		

Splašková kanalizace

Vzhledem k příznivé konfiguraci terénu, který klesá směrem k severu, ke stávající zástavbě a tím pádem stávající kanalizační síti, lze předpokládat gravitační spádování nově navržené kanalizační sítě v území. Nové potrubí splaškové kanalizace je možné napojit na stávající kanalizační síť v šesti místech. V souvislosti s napojením v jižní části území na ulici Lidickou bude zřejmě nutné prodloužit současnou větev kanalizační síť k nově navrhované komunikaci v území, zóny 30. Konkrétní řešení však bude prověřeno v dalších fázích vypracování projektu.

Kapacity ČOV

Stávající ČOV má cca 1980 ekvivalent s možností navýšení na cca 2300-2400 ekvivalent.

Ilustrativní zástavba územní studie počítá s nárustem obyvatel o 278 + 16 ekvivalentních obyvatel pro další funkce v území (komerční i nekomerční občanská vybavenost). **Celkem 294 EO.**

Kapacita ČOV bude dostačující pro navrhované území.

Technické řešení kanalizační sítě v řešeném území není v grafických přílohách územní studie zakreslováno.

Zásobování pitnou vodou

Pro území vznikne nová vodovodní síť napojená na stávající vodovod v obci. Nové vodovodní řady budou uloženy v rámci nově navržených obslužných komunikací. Předpokládá se okružová síť vodovodu v rámci návrhu uliční sítě, která bude napojena na stávající síť obce na šesti místech. Konkrétní řešení a dimenze nového vodovodu budou stanoveny v dalších fázích projektové přípravy.

Pro potřeby územní studie byla vypravována balance potřeby vody řešeného území na ilustrativní zástavbě.

V rámci nové výstavby se předpokládá až 93 bytů v rodinných domech, dvoj domech a řadových domech a dále 7 objektů s účelem pro veřejnou vybavenost (předpoklad domova pro seniory s cca 50 lůžky) a dům pro obec (klubovna s veřejnou toaletou).

Celková potřeba pitné vody území (orientační):

	Qd [l/den]	Qmaxd [l/den]	Qh [l/s]
Celkem v území	19078	24801	0,52

Likvidace dešťových vod v řešeném území

Při stavbě nesmí dojít ke znečištění povrchových ani podzemních vod. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování) (vyjádření Povodí Vltavy PVL-59842/2025/240-VO/ ze dne 20.10.2025).

Dešťové vody z komunikací/veřejných prostranství budou akumulovány a následně vsakovány, popř. na základě hydrogeologické posudku budou srážkové vody odváděny regulovaným odtokem pouze do dešťové kanalizace, nikoliv do splaškové kanalizace (vyjádření MěÚ Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 243648/2025 OŽP/Slav / ze dne 3.11.2025).

Soukromé pozemky

Dešťové vody budou primárně likvidovány na pozemcích staveb. Veškeré dešťové vody ze střech staveb musí být akumulovány pro další využití (např. pro závlahu pozemku), pouze přebytečné dešťové vody mohou být odváděny do vsaku (vyjádření MěÚ Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 243648/2025 OŽP/Slav / ze dne 3.11.2025).

Likvidace dešťových vod ve veřejném prostoru

Přílehlé pásy zeleně u jednotlivých ploch mají dostatečnou rozlohu pro vsakování zachycené srážkové vody v celkovém souhrnu i jednotlivě pro každou plochu.

Zelené pásy podél zpevněných ploch je potřeba doplnit retenčním objemem v rozsahu:

plocha	V[m3]
hlavní ulice	96.43
obousměrná ulice	118.30
jednosměrná ulice	118.38
parkoviště P+R	8.52
náměstíčka a plácky	59.75
CELKEM	401.38

Závěr: Zastoupené půdy v celé ploše disponují dostatečnou propustností ve smyslu hodnot koeficientu vsaku KV[m/s]. Výměra přílehlých zelených ploch je v současném návrhu dostatečná pro bezpečné vsakování zachycené srážkové vody, nicméně alespoň 7% těchto ploch je nutné založit do hloubky 1,5m p.t. – tj. do vrstvy eluvia slínovců (opuk), kde je předpokládána nejvyšší propustnost. Zelené plochy je nutné koncipovat min. částečně jako suché poldry s dostatečným akumulačním objemem pro zachycení dimenzovaných srážkových úhrnů, lze tak činit jednotlivě pro každou plochu, nebo koncentrovat akumulaci i vsakování do vybraných částí.

Pro výpočty byla využita minimální zjištěná hodnota koeficientu vsaku – z dokumentované sondy KS-4 (viz Šrámek, M., 2021): $K_{vMIN} = 1,21e-5$ m/s.

Technické řešení likvidace dešťových vod v řešeném území není v grafických přílohách územní studie zakreslováno.

Zásobování elektrickou energií

Návrh počítá s novou **trafostanicí** pro dané území ve dvou variantách umístění. Umístění se v obou případech předpokládá v blízkosti hlavní komunikace v území, zóny 30. První se nachází na ploše pro občanskou vybavenost. Druhá varianta se nachází na rozšířené ploše komunikace křižovatky zóny 30 a obytné zóny. Obě varianty umístění jsou patrné z výkresové části a jsou sdružené s místem pro odkládání tříděného odpadu. Územní studie preferuje umístění v ploše pro občanskou vybavenost.

Stávající nadzemní elektrické vedení VN procházející územím bude nově vedeno v zemi na pozemcích města.

V území vznikne nová síť slaboproudu a veřejného osvětlení vedené v uličních prostranstvích.

Nově vymezené zastavitelné plochy budou zásobovány elektrickou energií prostřednictvím kabelových rozvodů NN, napájených z navrhované trafostanice (zobrazeno ve výkresové části ve dvou variantách). Kabelové rozvody NN budou ukládány v rámci navrhovaných uličních prostranství v souladu s příslušnými technickými normami a budou smyčkově napojovat přípojkové skříně jednotlivých odběratelů.

Návrhové kabelové rozvody NN nejsou v grafických přílohách územní studie zakreslovány.

Elektronické komunikace

Nové trasy sítě elektronických komunikací budou navazovat na stávající rozvody v okolní zástavbě a budou v uličních profilech ukládány dle potřeby v souladu s příslušnými normami. V grafické příloze územní studie nejsou kabelové trasy sítě elektronických komunikací zakreslovány.

Tříděný odpad

Návrh počítá s několika místy vhodnými pro umístění nádob tříděného odpadu. Tři variantní umístění v územní studii jsou označeny grafickou značkou "prostor pro tříděného umístění odpadu v území". Konkrétní podoba, rozsah a umístění bude stanoveno v pozdějších fázích návrhu projektu.

A.01.11 DALŠÍ LIMITY ÚZEMÍ

V rámci vyjádření dotčených orgánů státní správy a oprávněných investorů k hrubopisu této územní studie byly uvedeny tyto limity využití řešeného území:

Řešené území této územní studie se nachází v ochranném pásmu veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor A. Ochranná pásma byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č.j. 6535-12-701 (vyjádření Ministerstva dopravy MD / MD/63959/2025/520 / ze dne 4.11.2025).

Uvedená lokalita se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a to v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána (vyjádření Ministerstva obrany MO 944271/2025-1322 / ze dne 23.10.2025).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany (vyjádření Ministerstva obrany MO 944271/2025-1322 / ze dne 23.10.2025).

A.02 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.02.01 POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení této územní studie s názvem „ÚS.1 - Devaterky“ 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 „ÚS.1 - Devaterky“ a to s těmito dále uvedenými rámcovými požadavky na obsah řešení této územní studie: „Uspořádání zastavitelných ploch a ploch přestavby, řešení vnitřní dopravy a veřejných prostranství. Napojení na stávající komunikační síť a tech. infrastrukturu, zeleň. Směr zástavby od těžiště sídla k okrajům. Je nezbytné umožnit kromě dobré přístupnosti silničními vozidly rovněž dobrou prostupnost území pěšími komunikacemi, případně koridory pro další nemotorovou přepravu.“.

Následně Obec Středokluky prostřednictvím svého městského architekta Ing. arch. Ivana Gogoláka připravila podklad pro zadání této územní studie, a to v květnu 2024. Následně bylo rozhodnuto, že pořizovatelem této územní studie bude Obecní úřad Středokluky, a to od 1.9.2024, kdy byla parafována příkazní smlouva s Ing. arch. Radkem Bočkem na pořízení této územní studie. Následně dle 18.9.2024 byla odeslána žádost o vydání potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, ve prospěch Obecního úřadu Středokluky, o zajištění výkonu územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti – pořízení územní studie „ÚS.1 - Devaterky“.

Následně pořizovatel ve spolupráci s arch. Gogolákem a s využitím jeho podkladových materiálů začal připravovat zadání této územní studie. Zadání územní studie bylo pořizovatelem vyhotoveno do finální podoby a parafováno dne 17.1.2025. Ještě před tím na konci roku 2024 Obec Středokluky následně zorganizovala poptávkové řízení na zhotovitele této územní studie, bylo osloveno několik projektových kanceláří majících prokazatelné zkušenosti s tvorbou územních studií, zejména týkajících se veřejných prostorů. Na základě konzultací s městským architektem Ing. arch. Ivanem Gogolákem byla vybrána společnost ARCHUM architekti s.r.o, která v průběhu prvního pololetí roku 2025 vypracovala návrh územní studie pro její veřejné projednání. Tomu předcházelo vydání pokynu pořizovatele č. 1 ze dne 17.1.2025 obsahující výzvu projektantovi k vyhotovení návrhu územní studie dle přiloženého zadání pořizovatele.

Veřejné projednání návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ dle ust. § 68 stavebního zákona pořizovatel zahájil dne 13.10.2025, kdy byla zveřejněna veřejná vyhláška na úřední desce Obecního úřadu Středokluky, která jednak veřejnosti a občanům Středokluk doručila dokumentaci návrhu územní studie, jednak stanovila, že veřejné projednání spojené s odborným výkladem zodpovědného projektanta řešení této územní studie proběhne ve středu 22.10.2025 od 17:00 v budově Obecního úřadu Středokluky, Lidická 61, ve Středoklukách. Dále tato veřejná vyhláška stanovila, že do 15 dnů ode dne tohoto veřejného projednání, tj. do 6.11.2025, je možné uplatňovat požadavky k návrhu této územní studie. Tato veřejná vyhláška byla doručena dne 28.10.2025 a následně byla sejmuta z úřední desky až dne 7.11.2025, tedy den následující po termínu stanoveném k uplatnění požadavků.

Obdobně jako v případě projednávání územně plánovací dokumentace pořizovatel adresně obeslal do datových schránek také všechny dotčené orgány, jejich okruh volil shodně, jako by se jednalo o změnu územního plánu, sousední obce a oprávněné investory. Během veřejného projednání návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ bylo uplatněno celkem 10 požadavků (Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Městský úřad Černošice –Odbor životního prostředí, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Krajský úřad Středočeského kraje, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra ČR, Povodí Vltavy – státní podnik, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., a Ing. Pavel Melíšek).

Následně, dne 1.12.2025 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je starosta obce Ing. Jaroslav Paznocht, připravili návrh na vypořádání uplatněných požadavků. Následně, dne 1.12.2025, pořizovatel odeslal pokyn pořizovatele č. 2 projektantovi této územní studie s tím, že očekává, že v souladu s ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona bude upravený návrh této územní studie prezentován celému zastupitelskému sboru Obce Středokluky na řádně svolaném jednání zastupitelstva dne 15.12.2025. Pokud bude návrh územní studie zastupiteli projednán s kladným výsledkem, následně pořizovatel zajistí nahrání dokumentace územní studie na národní geoportál územního plánování a územní studie bude zaevidována do centrální evidence územně plánovacích činností.“

A.02.02 VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ,

Během veřejného projednání návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“, které pořizovatel nařídil v termínu od 13.10.2025 - 7.11.2025“, byly uplatněny tyto požadavky dotčených orgánů a oprávněných investorů, jejichž přepis je v levém sloupci tabulky pod textem, a s následujícím vyhodnocením ze strany pořizovatele, které je uvedeno v pravém sloupci tabulky pod textem:

ČÍSLO / AUTOR / Č.J. / DATUM Obsah požadavku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ POŽADAVKU Pokyn pro úpravu dokumentace a odůvodnění
01 / OBÚ / SBS 53076/2025/OBÚ-02/1 / 14.10.2025 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 13.10.2025 návrh „Územní studie ÚS.1 - Devaterky“ ze dne 13.10.2025, v souladu s ustanovením § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona vyjádření souhlasné k návrhu územní studie ÚS.1 - Devaterky dle § 68 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie.
02 / MěÚ Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 243648/2025 OŽP/Slav / 3.11.2025 Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje v souladu s § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve spojení s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), k návrhu Územní studie ploch Devaterky, Středokluky, následující vyjádření: Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad požaduje, aby v územní studii byla jakákoliv výstavba podmíněna nejdříve intenzifikací ČOV Středokluky na potřebnou kapacitu pro celou lokalitu Devaterky. Veškeré dešťové vody ze střech staveb musí být akumulovány pro další využití (např. pro závlahu pozemku), pouze přebytečné dešťové vody mohou být odváděny do vsaku. Dešťové vody z komunikací/veřejných prostranství budou akumulovány a následně vsakovány, popř. na základě hydrogeologické posudku regulovaným odtokem odváděny pouze do dešťové kanalizace, nikoliv do splaškové kanalizace. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu. Orgán ochrany přírody: Orgán ochrany přírody nesouhlasí s navrženým napojením komunikace v místě křižovatky ulice Lidická a Na Parcelách, neboť v místě napojení se nacházejí vzrostlé lípy, které jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku Tereziánská alej. Dle § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK významné krajinné prvky jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky	RESPEKTOVAT Byla prověřena kapacita stávající ČOV jako dostatečná pro rozsah navrhované zástavby v lokalitě Devaterky. Do výrokové části územní studie bude doplněno, že „Veškeré dešťové vody ze střech staveb musí být akumulovány pro další využití (např. pro závlahu pozemku), pouze přebytečné dešťové vody mohou být odváděny do vsaku. Dešťové vody z komunikací/veřejných prostranství budou akumulovány a následně vsakovány, popř. na základě hydrogeologické posudku regulovaným odtokem odváděny pouze do dešťové kanalizace, nikoliv do splaškové kanalizace.“. Pořizovatel se ztotožnil s požadavky vodoprávního orgánu. RESPEKTOVAT Do výrokové části územní studie bude doplněna podmínka zachování vzrostlých líp, které jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku Tereziánská alej. Návrh územní studie předpokládá zachování pásu vzrostlých líp a zvolené řešení navrhuje hranici stavebních pozemků až za pásmem těchto stávajících vzrostlých stromů.

jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy a území, na nichž probíhá přírodě blízká obnova těžbou narušeného území podle plánu nebo dokumentace uvedených v § 4 odst. 6. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Dle § 4 odst. 2 ZOPK k zásahům, které by mohly vést ke zničení nebo poškození VKP nebo ohrožení či oslabení jeho funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit souhlas orgánu ochrany přírody. Orgán ochrany přírody zároveň upozorňuje, že pro budoucí umístění sítí technické infrastruktury je třeba zohlednit existenci zmíněného VKP a do kořenových prostorů lip žádné z těchto sítí neumisťovat. Orgán odpadové hospodářství: Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech) – orgán odpadového hospodářství nemá k návrhu Územní studie ploch Devaterky, Středokluky připomínky. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu. Orgán státní správy lesů: Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): orgán státní správy lesů nemá k návrhu Územní studie „ÚS.1 – Devaterky“ připomínek. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu. Orgán ochrany ovzduší: Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje. Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.	Také zde se pořizovatel ztotožnil s požadavky orgánu ochrany přírody. Zachování stávajících vzrostlých lip coby součástí registrovaného významného krajinného prvku Tereziánská alej je v zájmu jak ochrany životního prostředí, tak i zachování genia loci a urbanistické hodnoty celé řešené lokality. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie.
03 / KHS / KHSSC 74549/2025 / 24.10.2025 Na základě žádosti Obecního úřadu Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky, IČ: 00241695 o vyjádření, přijaté dne 13.10.2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) návrh územní studie „ÚS.1 – Devaterky“ v k.ú. Středokluky. Řešené území se nachází v jižní části obce Středokluky v okrese Praha – západ. Území je součástí územního plánu obce jako plocha určená k zástavbě. Celé řešené území má plochu 7,8 ha. Území řešené studií je ze severu omezeno ulicí Lidická, západně zastavěným územím rodinnými domy ukončené ulicí Jarní, dále polní cestou a pásem krajinného plánu obce (v ÚP plocha K.10) až k hranici pozemku objektu technické stavby na ulici Lidická. Dle platného územního plánu tvoří předmětné území zastavitelné plochy Z.02, Z.03, Z.04 a plochy rezervy R2 na kterých se nachází plochy se způsobem využití: BV – bydlení venkovské, OV – občanské vybavení veřejné a DS – doprava silniční. Návrh územní studie je rozdělen na dvě etapy výstavby: V rámci 1.etapy v plochách Z.02, Z.03 a Z.04 územní studie předpokládá umístění staveb: Individuální rodinné domy, individuální rodinné domy se třemi byty, individuální rodinné domy se třemi byty a drobnou občanskou vybaveností, objekty veřejné vybavenosti (doporučený domov	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie.

pro seniory v ploše Z.04). Ve 2. etapě se předpokládá změna územního plánu v ploše rezervy R2 spolu s výstavbou objektu občanské vybavenosti bloku V.1 a úpravě podlažnosti objektů v centru (objekty navazující na nestavební blok N.1 a N.II). Účelem změny územního plánu je, aby bylo možné do řešeného území umístit: Dvojdomy, řadové rodinné domy, individuální rodinné domy a objekt veřejné vybavenosti na pozemku obce. Územní studie zohledňuje trend růstu měst (zejména v blízkosti Prahy) a navrhuje dílčí zahušťování v řešeném území, a to zejména ve druhé etapě výstavby, kde územní studie slouží jako podklad pro budoucí změnu územního plánu. Návrh tak podporuje kompaktní rozvoj obce. Po prostudování předloženého návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ v obci Středokluky KHS konstatuje, že přijala tento návrh na vědomí.	
04 / KUSK / 140238/2025/KUSK / 7.11.2025 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 68 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto souhrnné vyjádření k návrhu územní studie Středokluky „ÚS1 Devaterky“. Územní studie řeší území zastavitelných ploch Z.02, Z.03, Z.04 a plocha rezervy R2 dle ÚP Středokluky. Na řešeném území se nachází tyto plochy s rozdílným způsobem využití: „BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ“, „OV - OBČANKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ“ a „DS - DOPRAVA SILNIČNÍ“. Odbor životního prostředí a zemědělství: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky. Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a zákona, sděluje, že s ohledem na povahu předložené koncepce, jde pouze o odborný územně analytický podklad, nikoliv o prováděcí podklad. Pro realizaci jakýchkoliv opatření, připomíná nutnost respektování ochrany evropsky významné lokality Zákolanský potok a stejnojmenné přírodní památky, včetně jejího ochranného pásma, dále ochrany regionálních územních systémů ekologické stability a rovněž ochrany zvláště chráněných druhů. Upozorňuje na nezbytnost respektování zákonné ochrany zvláště chráněných druhů, neboť na plochách Z01 až Z04, Z08, Z10, Z11, Z12, Z14, Z15 a D11 až D14 vymezených v územním plánu nebo v jejich blízkosti byl, dle nálezové databáze AOPK ČR, kterou má krajský orgán ochrany přírody k dispozici, zaznamenán výskyt křečka polního. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k návrhu územní studie Středokluky ÚS 1 Devaterky připomínky.	RESPEKTOVAT Do výrokové části územní studie bude doplněn následující text: „Pro realizaci jakýchkoliv opatření, připomíná nutnost respektování ochrany evropsky významné lokality Zákolanský potok a stejnojmenné přírodní památky, včetně jejího ochranného pásma, dále ochrany regionálních územních systémů ekologické stability a rovněž ochrany zvláště chráněných druhů. Dále je nezbytné respektování zákonné ochrany zvláště chráněných druhů, neboť na plochách vymezených v územním plánu a řešených územní studií, nebo v jejich blízkosti byl, dle zaznamenaný výskyt křečka polního. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu. Pokud jde o uplatněné požadavky, s jejich obsahem se pořizovatel plně ztotožnil, a proto ukládá doplnění výše uvedené textu formou úpravy do dokumentace územní studie pro projednání v Zastupitelstvu obce Středokluky.

Odbor dopravy: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předložené územní studii Středokluky ÚS 1 Devaterky nemá připomínky. Odbor kultury a památkové péče: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění požadavků k předložené územní studii Středokluky ÚS 1 Devaterky.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace projednávané územní studie.
05 / MD / MD/63959/2025/520 / 4.11.2025 Podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, je Ministerstvo dopravy ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Na základě ustanovení § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu Územní studie „ÚS.1 - Devaterky“. Letecká doprava: Řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor A. Ochranná pásma byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č.j. 6535-12-701. Vzhledem k tomu, že návrh územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ výše uvedené informace neeviduje, požadujeme, aby ochranná pásma letiště byla doplněna do textové části územní studie a vyznačena v koordinačním výkresu jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona. Drážní a silniční doprava: Z hlediska drážní a silniční dopravy nemáme k návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ připomínky, neboť řešené území je situováno mimo námi sledované zájmy. Vodní doprava: Z hlediska vodní dopravy nemáme k návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.	RESPEKTOVAT Do návrhu územní studie pro projednání v Zastupitelstvu obce bude doplněno ochranné pásmo s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy) a ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor A do textové části územní studie a vyznačeno v koordinačním výkresu jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona. Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem Ministerstva dopravy jako dotčeného orgánu na úseku letecké dopravy. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace územní studie.

06 / MO / MO 944271/2025-1322 / 23.10.2025

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci Návrh územní studie „ÚS. 1 - Devaterky“ ve správním území obce Středokluky. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany (dále i MO), v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu stavebního zákona stanovisko k návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“ ve správním území obce Středokluky, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování a respektování limitů a zájmů Ministerstva obrany do územní studie před jejím schválením. Ministerstvo obrany neevduje v řešené lokalitě inženýrské sítě, podzemní telekomunikační vedení a zařízení AČR. Uvedená lokalita se však nachází v zájmovém území MO dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu situačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu územní studie do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do

RESPEKTOVAT

Do návrhu územní studie pro projednání v Zastupitelstvu obce bude doplněno následující: „Uvedená lokalita se však nachází v zájmovém území Ministerstva obrany dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a to v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Do grafické části pod legendu situačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Dále bude do návrhu územní studie pro projednání v Zastupitelstvu obce Středokluky doplněn tento text: „Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany“.

Do grafické části pod legendu situačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Pořizovatel se v obou případech plně ztotožnil s požadavky Ministerstva obrany jako dotčeného orgánu na úseku obrany a ochrany obyvatelstva, a proto ukládá zapracovat výše uvedené texty do výrokové části územní studie jako pokyn pro navazující správní postupy vedoucí k povolování jednotlivých staveb a stavebních záměrů.

grafické části pod legendu situačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územní studie, územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území. Za předpokladu dopracování zájmů Ministerstva obrany do územní studie a jejich respektování, nemá Ministerstvo obrany k předložené studii další připomínky. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona provedlo po obdržení žádosti o odbornou konzultaci pořizovatele územní studie vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany neshledalo rozpor mezi návrhem dané územní studie a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemá k řešené územní studii připomínky za předpokladu dopracování zájmů Ministerstva obrany do územní studie a jejich respektování.	
07 / MV / MV-168920-4/OSM-2025 / 6.11.2025 Stanovisko k návrhu územní studie „ÚS.1 – Devaterky“. Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V návaznosti na oznámení o konzultaci návrhu podle § 68 stavebního zákona Vám sdělujeme, že k návrhu územní studie „ÚS.1 – Devaterky“ neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace územní studie.
08 / Povodí Vltavy / PVL-59842/2025/240-VO / 20.10.2025 Státní podnik Povodí Vltavy obdržel dne 13.10.2025 návrh územní studie ÚS.1 – Devaterky – Středokluky. Pořizovatelem je Obecní úřad Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky. Zpracovatelem územní studie je ARCHUM architekti s. r. o., Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2. Řešené území dle platného územního plánu tvoří zastavitelné plochy Z.02, Z.03, Z.04 a plocha rezervy R2. V rámci nové výstavby se předpokládá až 93 bytů v rodinných domech, dvojdomcích a řadových domech a dále 7 objektů s účelem pro veřejnou vybavenost (předpoklad domova pro seniory s cca 50 lůžky) a dům pro obec (klubovna s veřejnou toaletou). Území bude napojeno na stávající dopravní, veřejnou a technickou infrastrukturu. Napojení jednotlivých objektů na veřejnou infrastrukturu bude řešeno v souladu s projektovou dokumentací jednotlivých staveb. Kanalizace stejně jako vodovod bude napojena na novou obecní síť prostřednictvím samostatných přípojek. Kapacita ČOV bude dostačující i pro navrhované území. Přilehlé pásy zeleně u jednotlivých veřejných ploch mají dostatečnou rozlohu pro vsakování zachycené srážkové vody v celkovém souhrnu i jednotlivě pro každou plochu. První etapou je výstavba ploch územního plánu Z.02, Z.03, Z.04 dle platného ÚP. Tyto plochy tvoří rezidenční plochy a občanská vybavenost. Jsou zde navrhovány rodinné domy, rodinné domy se třemi byty, drobná občanská vybavenost v rámci rodinných domů. Na ploše pro veřejnou vybavenost u ulice Lidická územní studie navrhuje domov pro seniory. Ve druhé etapě výstavby v řešeném území je v návrhu územní studie počítáno se změnou ÚP. Jedná se o plochu	RESPEKTOVAT Do výrokové části územní studie bude doplněné následující: „Při stavbě nesmí dojít ke znečištění povrchových ani podzemních vod. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování).“ Pořizovatel se v obou případech plně ztotožnil s požadavky Povodí Vltavy jako oprávněného investora a správce povodí, a proto ukládá zpracovat výše uvedené texty do výrokové části územní studie jako pokyn pro navazující správné postupy vedoucí k povolování jednotlivých staveb a stavebních záměrů. Pokud se jedná o požadavek č. 3, tedy že „Další změna ÚP bude předložena k vyjádření.“, tento požadavek je ryze procesně-správného charakteru a vyplývá ze stavebního zákona. Text územní studie jako odborného podkladu zde nemůže „přepisovat“ zákonná ustanovení kodifikovaná závaznou právní normou na úrovni obecně platného zákona.

rezervy R.2 spolu s výstavbou objektu občanské vybavenosti bloku V.I a úpravě podlažnosti objektů v centru (objekty navazující na nestavební blok N.I a N.II). Navrhovaná změna umožní vyšší hustotu zástavby v ploše rezervy, umístění veřejné vybavenosti v návaznosti na veřejné prostranství a vyšší podlažnost pro objekty s aktivním parterem. Návrh územní studie slouží jako podklad pro budoucí změnu ÚP. Ad A) Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu územní studie ÚS.1 - Devaterky - Středokluky žádnou námitku. Ad B) Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů souhlasí s návrhem územní studie ÚS.1 Devaterky - Středokluky s následujícími podmínkami: 1. Při stavbě nesmí dojít ke znečištění povrchových ani podzemních vod. 2. Srážkové vody z rozvojových lokalit, jak z nových komunikací, tak i z jednotlivých pozemků u objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, zálivka, vsakování). 3. Další změna ÚP bude předložena k vyjádření.	
09 / Pražská plynárenská Distribuce, a.s. / ZA2025-08714-05 / 5.11.2025 Řešené území s plochou cca 7,8 ha a s plánovaným funkčním využitím pro bydlení venkovské - výstavbu individuálních, řadových rodinných domů a dvojdomů, včetně nových komunikací a ploch veřejné zeleně, se nachází jižně od současné zástavby rezidenčního charakteru obce Středokluky v ul. Jarní, Slunečná, Měsíční, západně a jihozápadně u ul. Lidická (u křižovatky s ul. Kladenská s parcelami určenými pro veřejnou občanskou vybavenost - domov pro seniory). Případná plynofikace uvažované zástavby bude bez problémů možná s připojením na stávající STL plynovody (z PE o vnějším průměru DN 63, resp. DN 110) v uvedených ulicích, a s jejich dalším prodloužením a zokruhováním v rámci budoucí komunikační struktury k jednotlivým novým odběrným místům. Při podávání žádostí o připojení k plynárenské distribuční soustavě budou naší společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s., investorům a vlastníkům nemovitostí konkrétní technické podmínky napojení (tj. rozsah, trasování, dimenzování nových STL plynovodů a plynovodních přípojek, atd.) standardně stanovovány ve smyslu vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb. o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, v platném znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ (vyhledávač držitelů licencí). Pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společností provozované distribuční soustavy v rámci dotčeného území obecně požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. § 68 (s upřesněním dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-5), 12279, technických pravidel G 702 01, 700 03, 905 01 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Platnost tohoto vyjádření je 2 roky ode dne vydání.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. Jedná se o souhlasné vyjádření dotčeného orgánu bez požadavků na jakékoliv úpravy dokumentace územní studie.

A.02.03 VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ VEŘEJNOSTI,

Během veřejného projednání návrhu územní studie „ÚS.1 - Devaterky“, které pořizovatel nařídil v termínu od 13.10.2025 – 7.11.2025“, byly uplatněny tyto požadavky dotčených vlastníků, veřejnosti a dalších subjektů, jejichž přepis je v levém sloupci tabulky pod textem, a s následujícím vyhodnocením ze strany pořizovatele, které je uvedeno v pravém sloupci tabulky pod textem:

10 / [REDACTED] / 29.10.2025 Jako majitel pozemků 980/1 a 979/1 v k.ú. Středokluky nesouhlasím se současným návrhem vybudovat na těchto pozemcích s rozšířením o parcely 1049 a 981 domov pro seniory. Nepředpokládám zájem, dnes převážně soukromých investorů, být ochoten na této ploše vybudovat domov pro 50 osob. Navíc s volným průchodem pro veřejnost. Pozemky parc. č. 980/1 a 979/1 jsou územním plánem určeny pro občanskou vybavenost. Žádám proto o zanesení do územní studie pozemku 980/1 a část pozemku 979/1 jako uzavřený ve vlastnických hranicích bez volné průchodnosti pro veřejnost. Právě pro záměr zřídit na par. č. 980/1 domov pro seniory s definovanou kapacitou je nezbytné, aby byl uzavřený s vlastním parkovištěm pro personál a návštěvy s klidovou zónou, zelení apod.	NEVYHOVĚT Ponechat stávající řešení. Pořizovatel i určený zastupitel se jednoznačně domnívají, že navrhované urbanistické řešení pro domov seniorů je vhodné, správné a odpovídající současným trendům inkluze našich starších spoluobčanů do života daného sídla. Domovy seniorů by dnes měly být otevřeny svému okolí. Idea uzavřených komplexů oddělených do okolního světa je, dle našeho názoru, překonána jako z hlediska urbanistického, tak především sociálního.
--	---

A.02.04 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území tvoří významnou část zastavitelného území obce, a jeho budoucí podoba tak zásadně ovlivní celkový charakter obce i kvalitu života jejích obyvatel.

Návrh proto klade důraz na kompaktní a promyšlený rozvoj, který vychází z uspořádání stávající urbanistické struktury. Zachovává hierarchii veřejných prostranství a stávajících dominant v území, přičemž respektuje venkovský ráz zástavby a přispívá k udržení jednotného charakteru obce.

Územní studie zároveň zohledňuje trend růstu měst (zejména v blízkosti Prahy) a navrhuje tak dílčí zahušťování v řešeném území a to zejména ve druhé etapě výstavby, kde územní studie slouží jako podklad pro budoucí změnu územního plánu. Návrh tak podporuje kompaktní rozvoj obce a zabraňuje současnému trendu - nekoncepčnímu rozpínání a řídnoucí zástavbě měst.

Možnost většího zahuštění území v rámci první etapy byla konzultována s vlastníky pozemků. Na základě projednání však bylo rozhodnuto tuto variantu do návrhu územní studie nezahrnout.

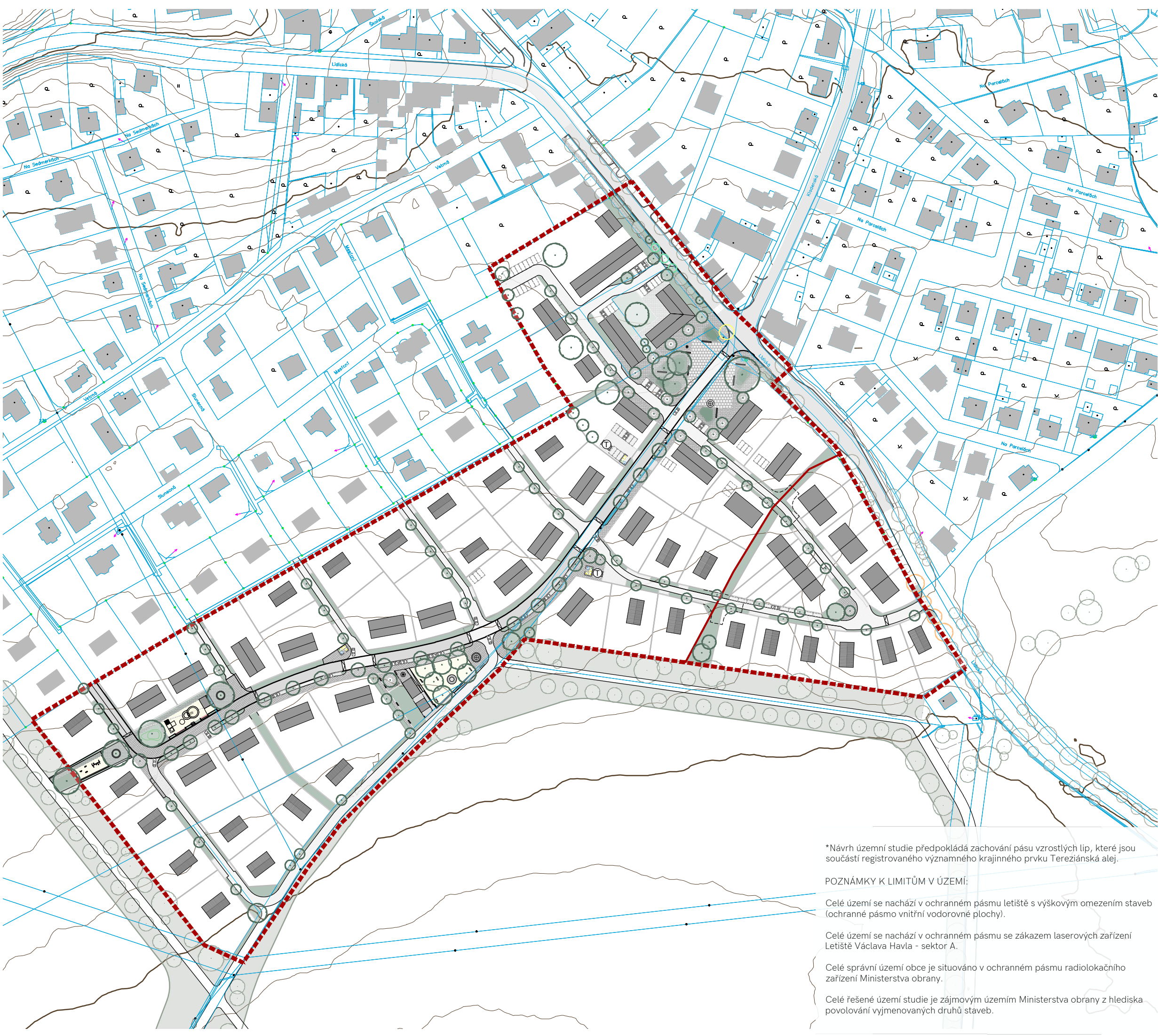
Návrh klade důraz na různorodost veřejných prostranství, množství zeleně a pěší prostupností územím, aby vytvořila atraktivní a udržitelné prostředí.

Do návrhu územní studie byl zapracován krajinný plán obce, který přispěje ke zlepšení nejen vizuální kvality prostředí, ale i jeho hygienických podmínek, například omezením eroze přilehlých pozemků.

Základní úvaha o veřejné technické infrastruktuře vychází z požadavků územního plánu a potřeb lokality. Návrh byl prověřen z hlediska základních bilančních výpočtů o kapacitách zástavby v této lokalitě a potřeb z toho vyplývajících.

A.02.05 DOKLADOVÁ ČÁST (PDF ODVOZENINY UPLATNĚNÝCH STANOVISEK)

Viz příloha.



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

řešené území

hrana plochy etapizace

hranice parcel dle KN

NÁVRHOVÉ JEVY

ilustrativní zástavba

*Návrh územní studie předpokládá zachování pásu vzrostlých lip, které jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku Tereziánská alej.

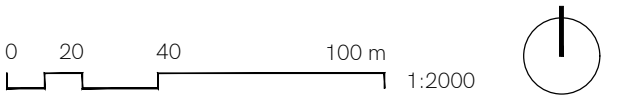
POZNÁMKY K LIMITŮM V ÚZEMÍ:

Celé území se nachází v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy).

Celé území se nachází v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení Letiště Václava Havla - sektor A.

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

Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.



US DEVATERKY

VÝKRES

SITUACE - ILUSTRATIVNÍ ZÁSTAVBA

VÝROKOVÁ ČÁST

DATUM

12 | 2025

STUPEŇ

US

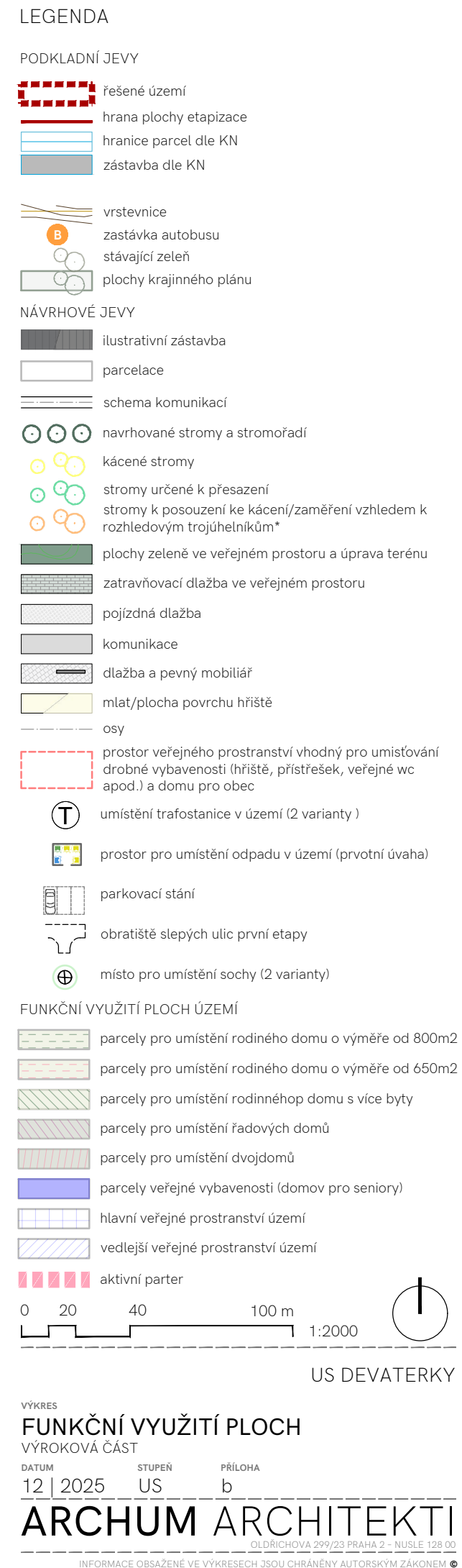
PŘÍLOHA

a

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

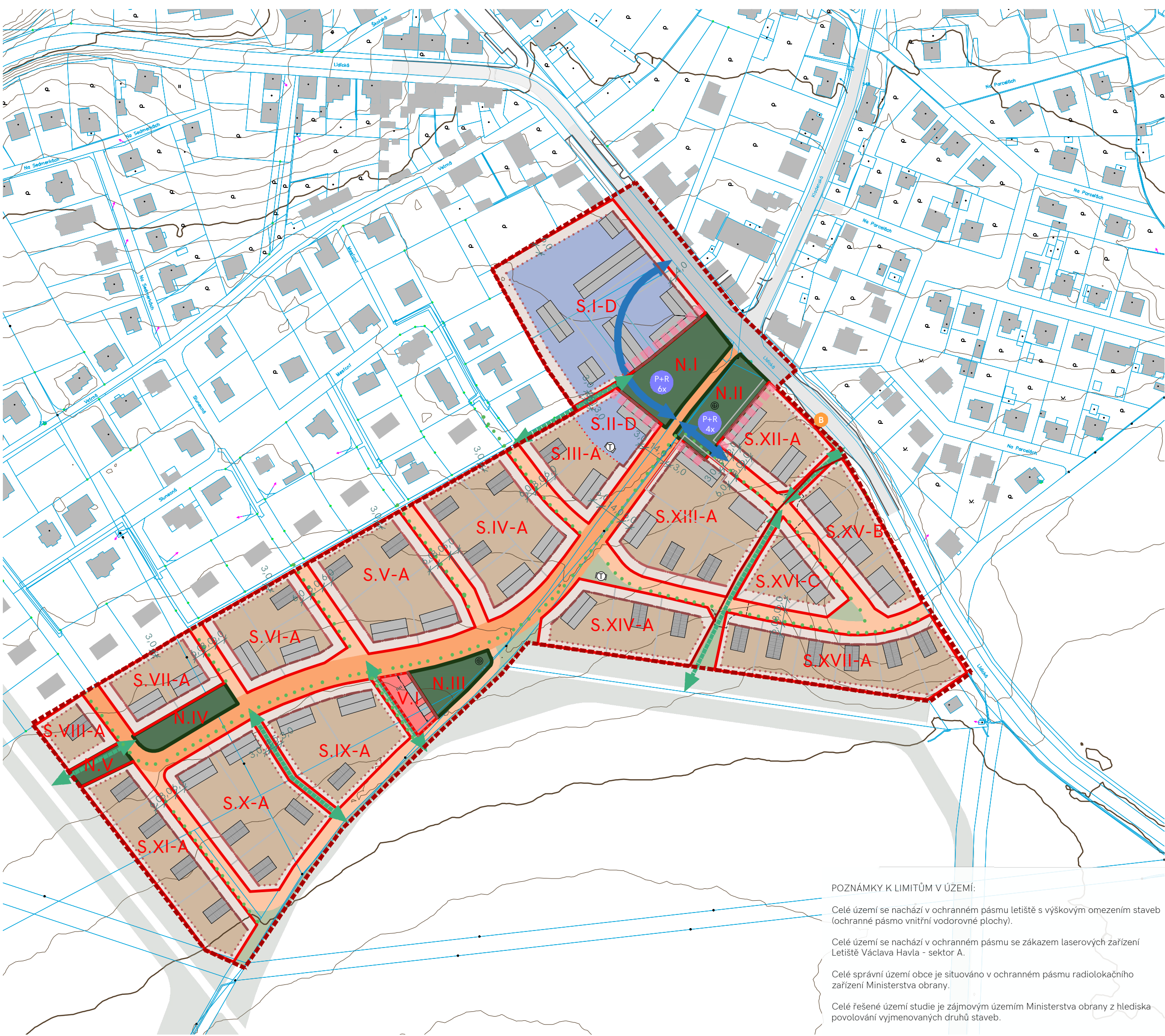
INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- hrana plochy etapizace
- hranice parcel dle KN
- zástavba dle KN
- vrstevnice
- zastávka autobusu
- plochy krajinného plánu
- ilustrativní zástavba

NÁVRHOVÉ JEVY

- navrhovaná parcelace
- umístění trafostanice v území (2 varianty)
- obratiště slepých ulic první etapy
- místo pro umístění sochy (2 varianty)

REGULAČNÍ PRVKY

- uliční čára
- vnitřní hranice bloku
- stavební čára otevřená závazná - prioritní
- stavební čára otevřená závazná
- stavební čára volná
- hranice nestavebního bloku
- označení bloku
- podmínka veřejného motorového propojení
- pěší propojení
- aktivní parter
- koridor pro stromořadí
- parkovací plocha P+R (počet míst)

PLOCHY ULIČNÍCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- uliční prostranství - zóna 30
- uliční prostranství - obytná zóna
- ostatní plochy uličního prostranství
- místní komunikace a přilehlá prostranství

PLOCHY BLOKU

- zastavitelná část stavebního bloku
- omezeně zastavitelná část bloku
- zastavitelná část bloku pro občanskou vybavenost
- zastavitelná část bloku pro OV na pozemku obce
- plocha nestavebního bloku - veřejné prostranství

POZNÁMKY K LIMITŮM V ÚZEMÍ:

Celé území se nachází v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy).

Celé území se nachází v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení Letiště Václava Havla - sektor A.

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

Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

02040100

1:2000

US DEVATERKY

VÝKRES

SITUACE - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

VÝROKOVÁ ČÁST

DATUM12 | 2025

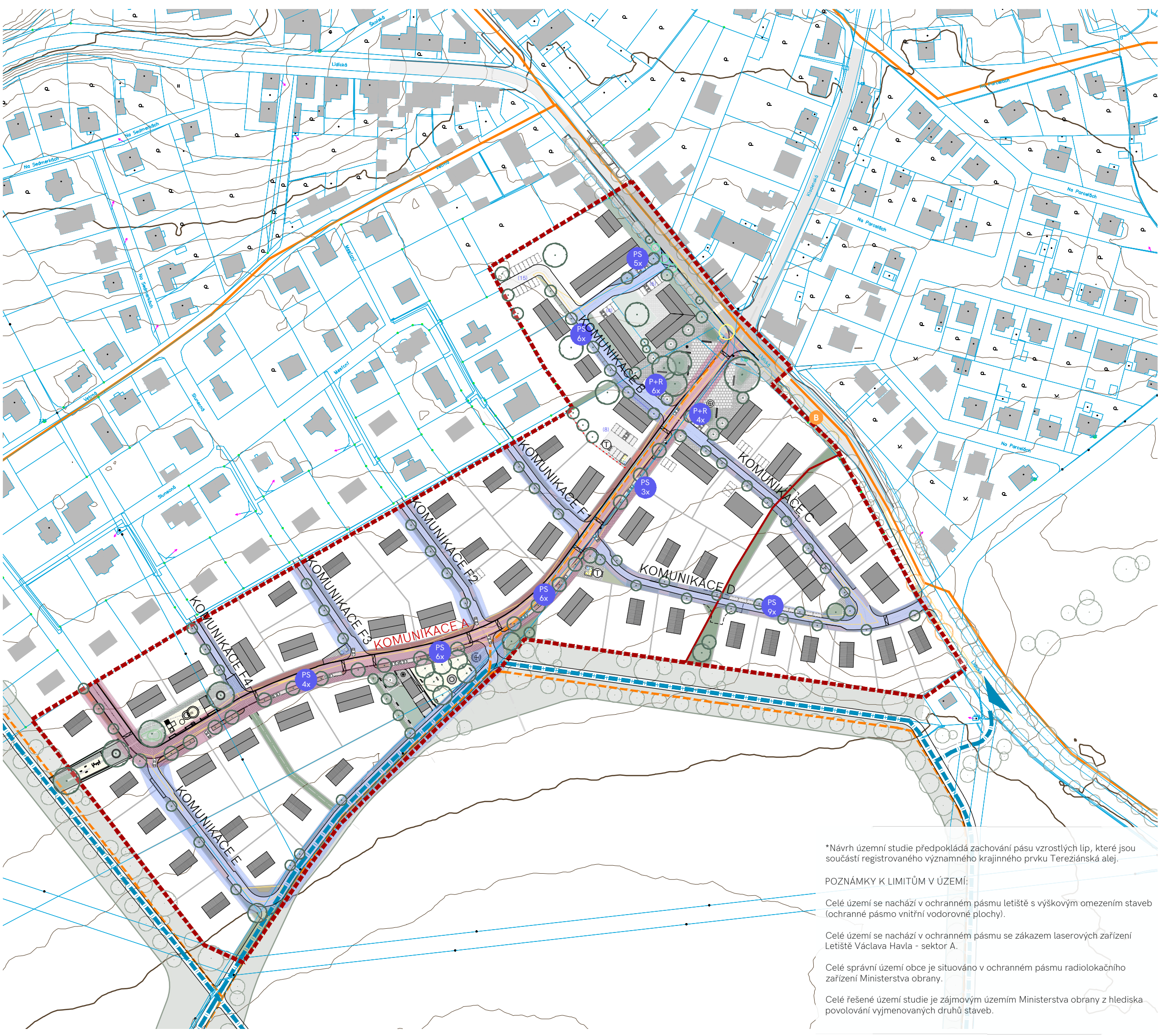
STUPEŇUS

PŘÍLOHAC

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

řešené území

hrana plochy etapizace

hranice parcel dle KN

NÁVRHOVÉ JEVY

ilustrativní zástavba

NÁVRHOVÉ JEVY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

komunikace - zóna 30

0 20 40 100 m

1:2000

*Návrh územní studie předpokládá zachování pásu vzrostlých lip, které jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku Tereziánská alej.

POZNÁMKY K LIMITŮM V ÚZEMÍ:

Celé území se nachází v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy).

Celé území se nachází v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení Letiště Václava Havla - sektor A.

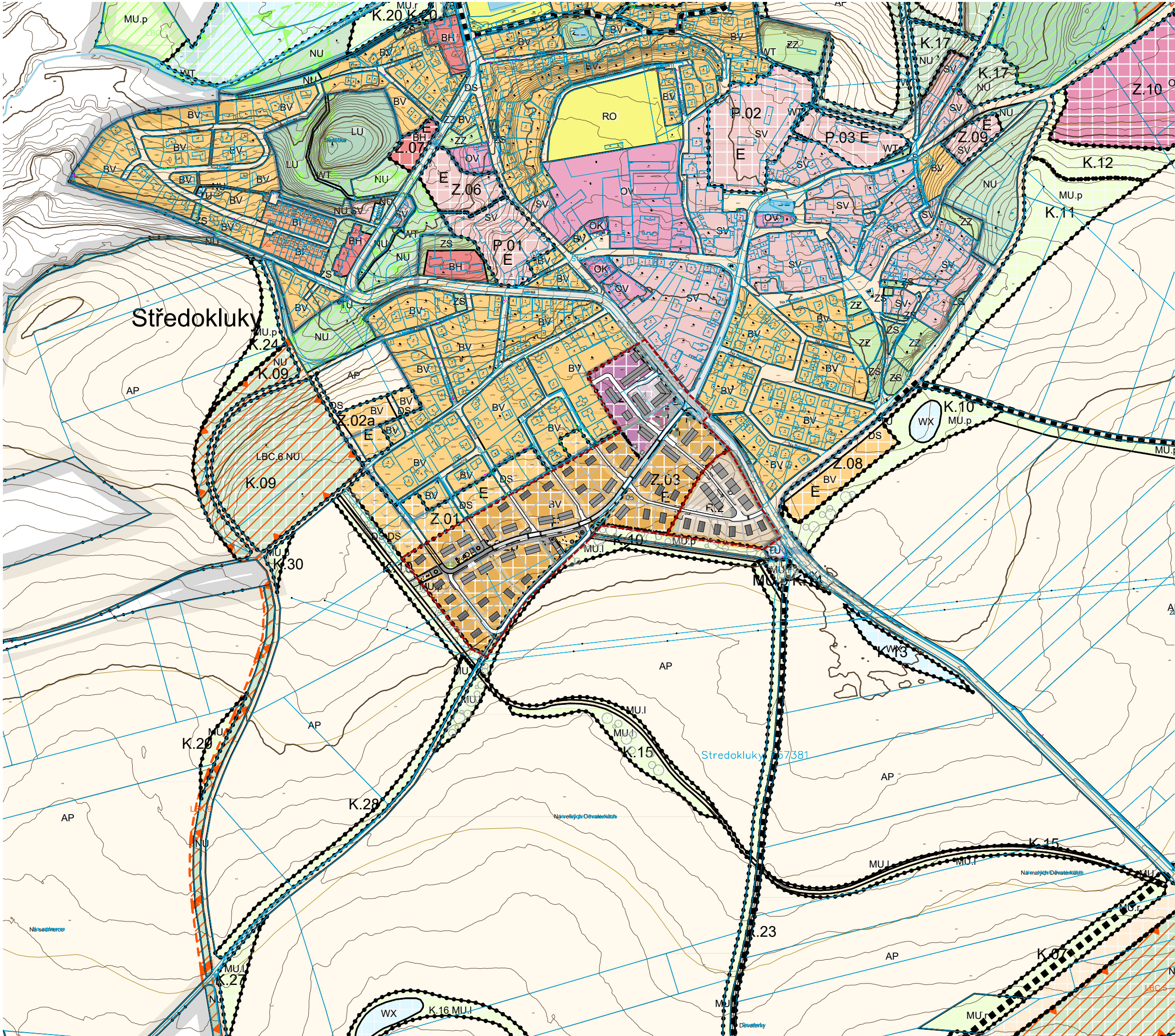
Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.

Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- řešené území
- hrana plochy etapizace
- hranice parcel dle KN
- zástavba dle KN
- vodní plochy a toky
- vrstevnice

NÁVRHOVÉ JEVY

- ilustrativní zástavba
- parcelace
- komunikace

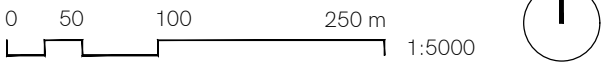
POZNÁMKY K LIMITŮM V ÚZEMÍ:

Celé území se nachází v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy).

Celé území se nachází v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení Letiště Václava Havla - sektor A.

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

Celé řešené území studie je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

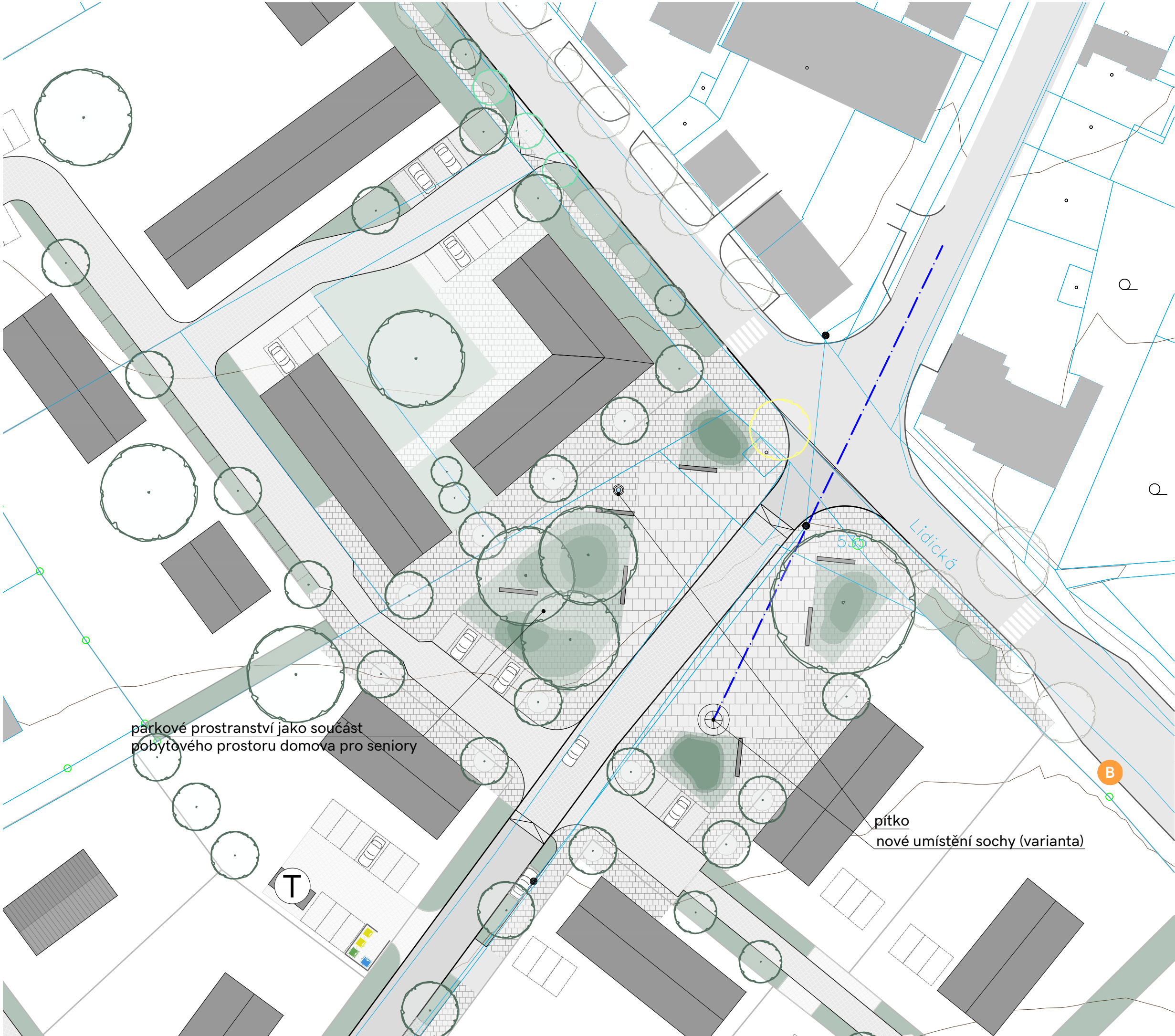


US DEVATERKY

VÝKRES
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	STUPEŇ	PŘÍLOHA
12 2025	US	a

ARCHUM ARCHITEKTI
OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00
INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



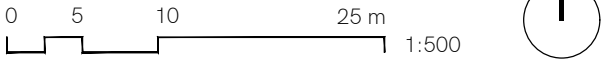
LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

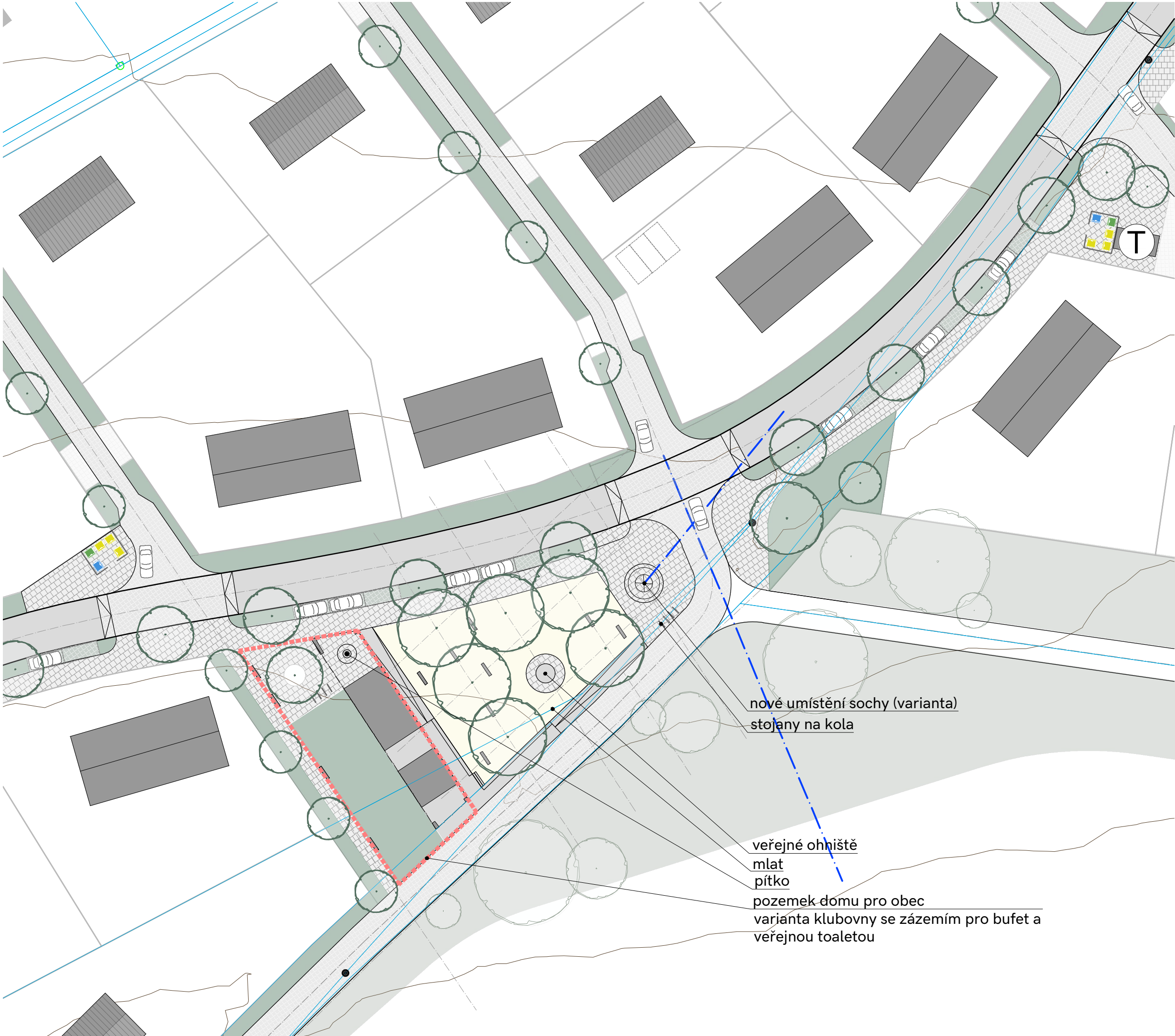
- hranice parcel dle KN
- zástavba dle KN
- vrstevnice
- zastávka autobusu
- stávající zeleň

NÁVRHOVÉ JEVY

- ilustrativní zástavba
- parcelace
- komunikace
- navrhované stromy a stromořadí
- kácené stromy
- stromy určené k přesazení
- plochy zeleně ve veřejném prostoru a úprava terénu
- zatravnovací dlažba ve veřejném prostoru
- pojízdná dlažba
- komunikace
- dlažba a pevný mobiliář
- mlat/plocha povrchu hřiště
- osy
- pohledová osa
- umístění trafostanice v území (2 varianty)
- prostor pro umístění odpadu v území (prvotní úvaha)
- parkovací stání
- místo pro umístění sochy (2 varianty)



US DEVATERKY



LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

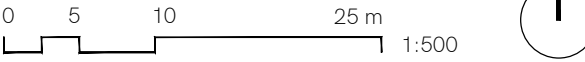
- hranice parcel dle KN
- zástavba dle KN
- vrstevnice
- stávající zeleň
- plochy krajinného plánu

NÁVRHOVÉ JEVY

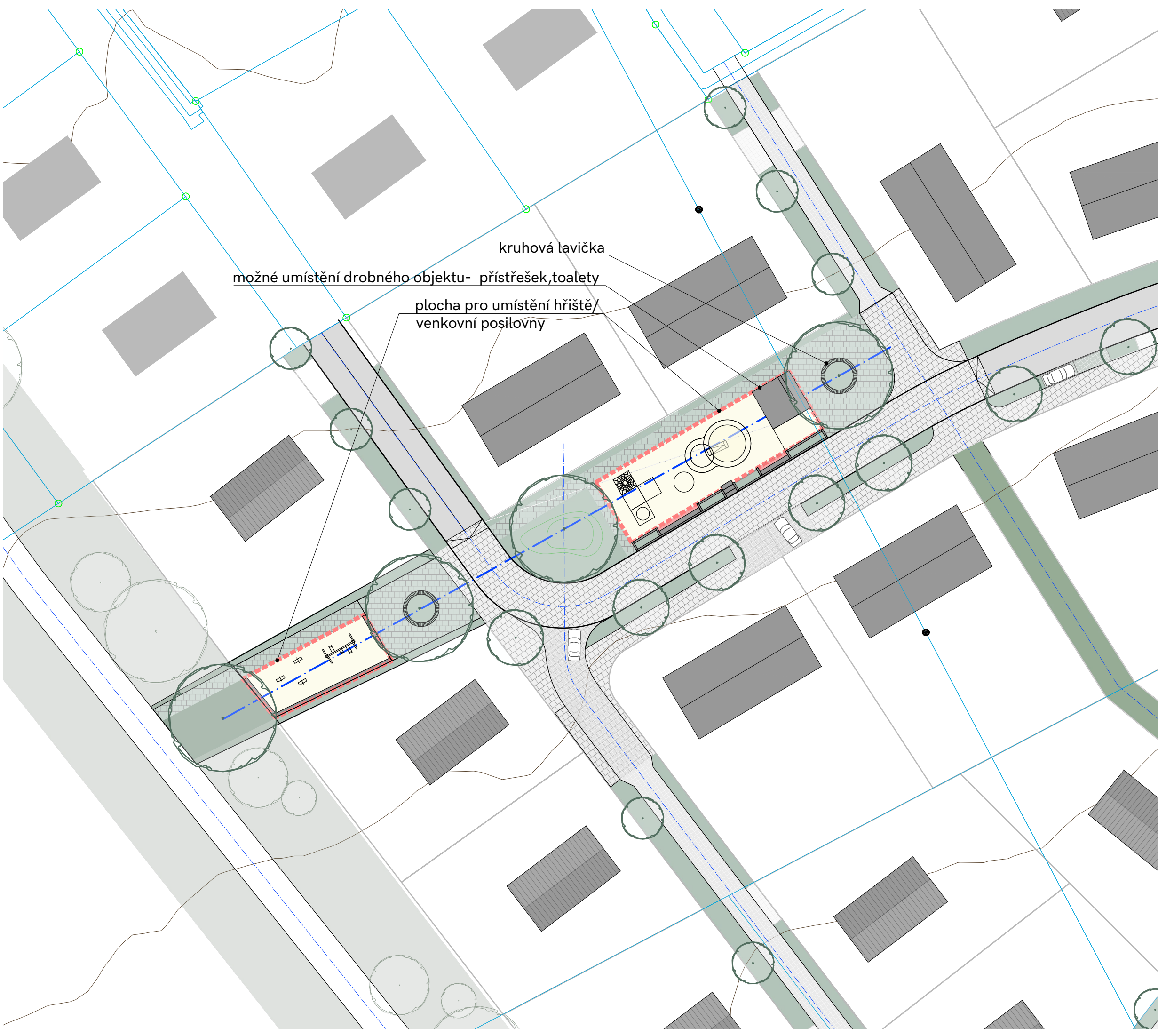
- ilustrativní zástavba
- parcelace
- komunikace
- navrhované stromy a stromořadí
- plochy zeleně ve veřejném prostoru a úprava terénu
- zatravnovací dlažba ve veřejném prostoru
- pojízdňá dlažba
- komunikace
- dlažba a pevný mobiliář
- mlat/plocha povrchu hřiště

- osy
- prostor veřejného prostranství vhodný pro umístění drobné vybavenosti (hřiště, přístřešek, veřejné wc apod.) a domu pro obec

- pohledová osa
- umístění trafostanice v území (2 varianty)
- prostor pro umístění odpadu v území (prvotní úvaha)
- parkovací stání
- místo pro umístění sochy (2 varianty)



US DEVATERKY



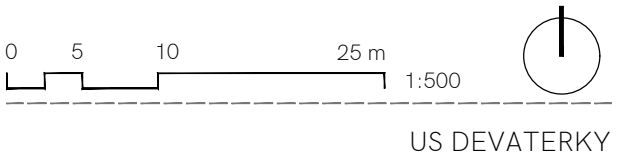
LEGENDA

PODKLADNÍ JEVY

- hranice parcel dle KN
- zástavba dle KN
- vrstevnice
- stávající zeleň
- plochy krajinného plánu

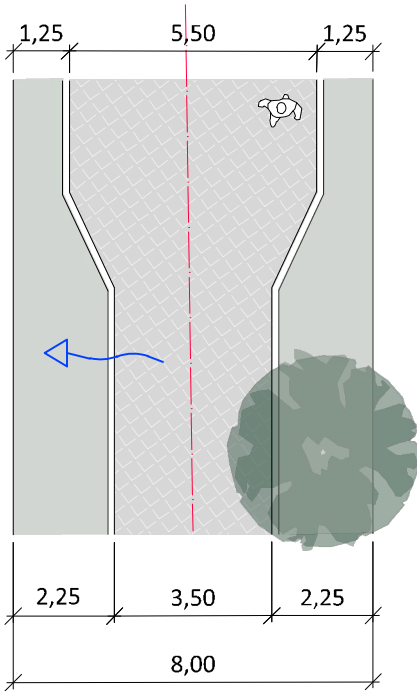
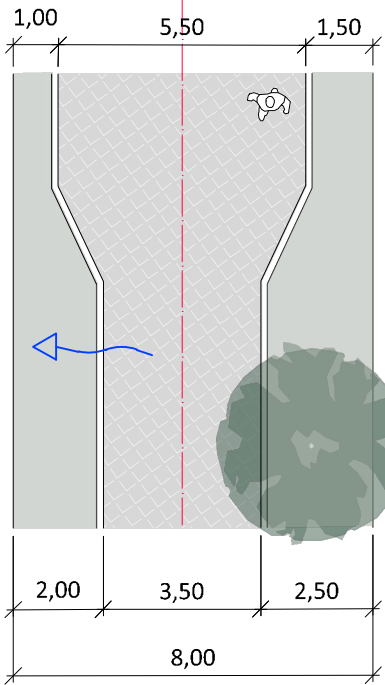
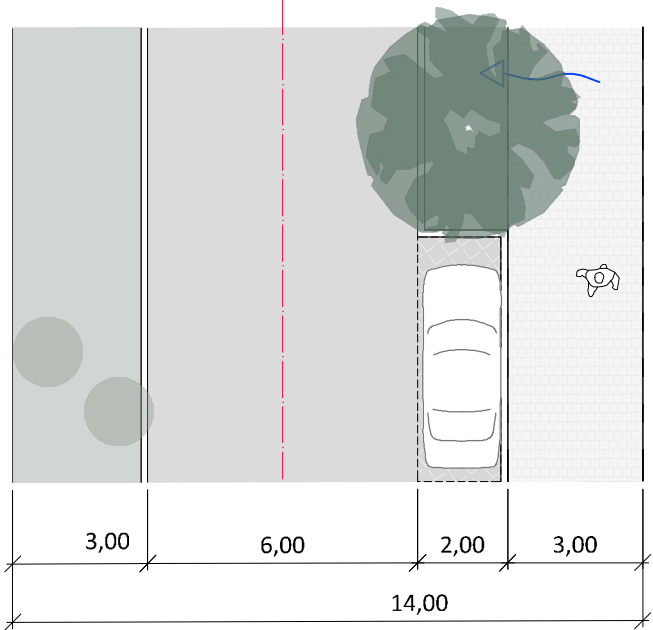
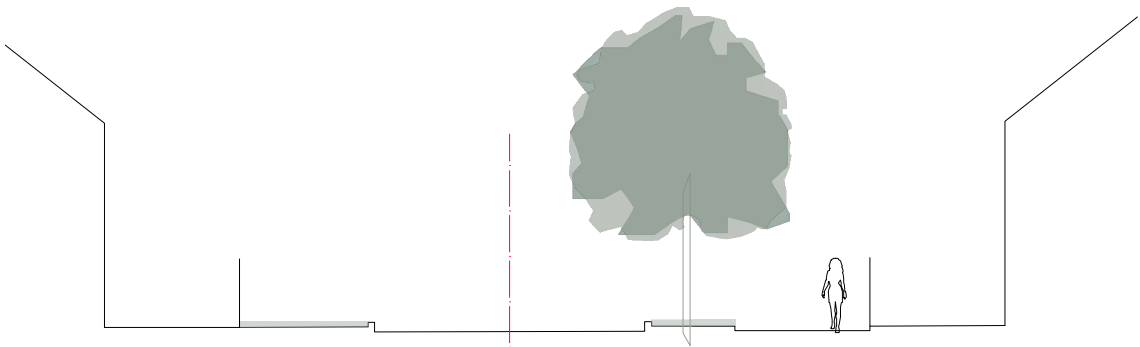
NÁVRHOVÉ JEVY

- ilustrativní zástavba
- parcelace
- komunikace
- navrhované stromy a stromořadí
- plochy zeleně ve veřejném prostoru a úprava terénu
- zatravnovací dlažba ve veřejném prostoru
- pojízdná dlažba
- komunikace
- dlažba a pevný mobiliář
- mlat/plocha povrchu hřiště
- osy
- prostor veřejného prostranství vhodný pro umístění drobné vybavenosti (hřiště, přístřešek, veřejné wc apod.) a domu pro obec
- pohledová osa
- parkovací stání



hlavní osa

obousměrná, lokálně rozšířená, sdílená zóna



US DEVATERKY



US DEVATERKY

VÝKRES
NADHLEDOVÁ AXONOMETRIE VP
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	STUPEŇ	PŘÍLOHA
12 2025	US	f

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



US DEVATERKY

VÝKRES
PERSPEKTIVNÍ NADHLED
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	STUPEŇ	PŘÍLOHA
12 2025	US	g

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNÝ AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



US DEVATERKY

VÝKRES

PERSPEKTIVA VP
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM	STUPEŇ	PŘÍLOHA
12 2025	US	h

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 299/23 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNÉ AUTORSKÝM ZÁKONEM ©