

KNĚŽEVES

ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Černošice, úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

Červen 2012

Záznam o účinnosti územního plánu Kněževes	
schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Kněževes
datum schválení:	28.5. 2012
číslo usnesení:	26
datum nabytí účinnosti:	14.6. 2012
jméno a funkce:	Stanislav Kettner, starosta
podpis:	otisk úředního razítka:
pořizovatel:	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby:	vedoucí odboru územního plánování MěÚ Černošice
podpis	otisk úředního razítka:
projektant a číslo autorizace:	Ing. Stanislav Zeman číslo autorizace: ČKA 02 220
podpis:	otisk úředního razítka:

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Kněževes
územní plán

Řešené území: Administrativní území obce Kněževes zahrnující katastrální území
Kněževes

Pořizovatel: Městský úřad Černošice, úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8
Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: 006-380519/032

Spolupracovali:

RNDr. Zdeněk Tomáš - celková redakce textové části, demografie, odnětí ZPF

Ing. Vladimír Mackovič,
Ing. Lenka Přívozníková - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	6
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	9
<i>d.1. Doprava</i>	9
<i>d.2. Občanské vybavení</i>	10
<i>d.3. Technické vybavení</i>	10
<i>d.4. Odpadové hospodářství</i>	12
<i>d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	12
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	14
<i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny</i>	14
<i>e.2. Protierozní opatření</i>	16
<i>e.3. Ochrana před povodněmi</i>	17
<i>e.4. Koncepce rekreace</i>	17
<i>e.5. Dobývání nerostů</i>	17
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	17
<i>f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	17
<i>f.2. Nezastavěné území</i>	26
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	27
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	28
<i>g.3. Plochy pro asanaci</i>	28
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	28
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	29
j) Stanovení pořadí změn v území	29
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.26/2012,
kterým se vydává

ÚZEMNÍ PLÁN KNĚŽEVES

Zastupitelstvo obce Kněževes, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

na základě usnesení zastupitelstva obce č.26 ze dne 28.5. 2012

Územní plán Kněževes.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu obce Kněževes, jehož závazná část byla vymezena obecně závaznou vyhláškou č 1/1996 ze dne 8.7.1996, včetně všech jeho pozdějších změn.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Kněžves bylo vymezeno v rámci doplňujících průzkumů a rozborů v lednu 2009 a aktualizováno k 31.3. 2010. Celková rozloha zastavěného území činí 22,6 ha, tj. 8,8 % řešeného území. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické dokumentaci územního plánu, ve výkrese „Základní členění území“.

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

Koncepce rozvoje území obce je navržena s ohledem na její geografickou polohu v rozvojové oblasti OB1 (vymezené v Politice územního rozvoje ČR) a v souladu s územně technickými možnostmi území obce, která se nachází v bezprostředním zázemí letiště Praha-Ruzyně. Letiště určuje nejen rozhodující limity územního rozvoje sídla, ale i jeho urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání. Navíc letiště Ruzyně má na území obce svá zařízení, která limitují rozvoj obce, zejména s ohledem na bezpečnost jejích obyvatel. Kromě negativních důsledků letiště omezují rozvoj Kněžvesi i významné trasy inženýrských sítí nadmístního významu, které jsou územím vedeny a determinují prostorové řešení sídla.

Územní plán (ÚP) proto navrhuje pouze nezbytné rozšíření zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zastavěné území obce a doplňuje potřebné plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení a plochy výroby a skladování, přičemž ÚP rozděluje, za účelem maximální ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), navržené plochy do dvou etap. Cílem je zajistit zemědělské využívání ploch v II. etapě až do doby naplnění ploch zařazených do I. etapy, přičemž je nutno zajistit skrývku humózních zemin ze všech ploch odnímaných v I. i ve II. etapě.

Vzhledem k tomu, že je v současné době na katastrálním území obce relativně málo zeleně, navrhuje územní plán velké plochy krajinné zeleně a plochy ochranné a izolační zeleně, zejména pro ochranu obytných ploch podél silnice R7, pro ochranu plochy občanské vybavenosti (OV1) a pro ochranu obce proti hluku z letiště Praha-Ruzyně. Zároveň územní plán chrání hodnotné prvky zeleně v lokálním systému ekologické stability.

Za účelem ochrany hodnot území řeší územní plán, kromě rozšíření ploch zeleně, také ochranu kulturních hodnot území, které tvoří nemovité kulturní památky:

- Ø 38070 / 2-3399 - socha sv. Jana Nepomuckého
- Ø 40806 / 2-3396 - hospoda č.p. 4
- Ø 34591 / 2-3397 - venkovská usedlost čp. 10
- Ø 46046 / 2-3398 - brána zemědělského dvora čp. 36

Tyto nemovité kulturní památky nejsou návrhy územního plánu nikterak dotčeny.

Stejně jako kulturní památky respektuje územní plán i historickou zástavbu obce, v jejím jádrovém území, ve stávající architektonicko-urbanistické struktuře.

Za účelem ochrany zemědělského půdního fondu navrhuje územní plán již zmíněnou etapizaci nové výstavby. Za tím účelem zařazuje plochu BA1b v rozsahu 4,44 ha a plochy SB3a, SB3b a SB3c v rozsahu 8,86 ha do druhé etapy s tím, že tyto plochy mohou být využity až poté, co budou zastavěny obytné plochy BA1a, SB1 a SB2. Do té doby budou plochy BA1b, SB3a, SB3b a SB3c využívány i nadále jako zemědělská půda.

Plochy SB3a, SB3b a SB3c jsou navrhovány do II. etapy kromě důvodu ochrany zemědělského půdního fondu i z důvodu nedostatečné kapacity ČOV Tuchoměřice, která bude muset být intenzifikována. Tyto uvedené plochy jsou rovněž narušeny výstavbou navrhovaných komunikací, které těmito plochami procházejí.

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

Zastavitelné plochy, které územní plán navrhuje v rámci urbanistické koncepce dlouhodobého rozvoje obce, jsou významně limitovány nejen hlukem z provozu letiště, ale i stávajícími vedeními technické infrastruktury (VTL plynovod, spojový kabel, elektrické vedení 22 kV a dalšími). Vzhledem k tomu bude nutné prověřit využití jednotlivých navržených ploch územními studii. Tyto studie budou komplexně řešit podrobné možnosti využití jednotlivých ploch, zejména s ohledem na složité územně technické podmínky, které navržené plochy limitují. Jedná se o plochy BA1a, BA1b, SB1, SB2, SB3a, SB3b, SB3c a OV1.

Územní studii bude nutné prověřit i využití plochy, která nemá výrazně složité územně technické podmínky – plocha SB2, avšak je zatížena hlukem z rychlostní komunikace R7. Z tohoto důvodu musí být využití této plochy prověřeno s ohledem na rozsah a specifikum protihlukových opatření.

Plocha občanského vybavení OV1 bude využita zejména pro komerční občanskou vybavenost, tj. bez školství, zdravotnictví nebo sociálních služeb. Bude využita např: pro zařízení související s historií, současností a budoucností letectví u nás a ve světě. Ve spolupráci s letištěm Praha-Ruzyně může být na dané ploše výstavní areál letecké techniky (včetně modelů letadel a přednáškového sálu s reprodukcí kontaktů pozemního řízení leteckého provozu s jednotlivými letadly prolétávajícími nad Prahou, event. přistávajícími nebo vzlétávajícími na letišti), dále vyhlídková plošina (s možností sledovat provoz na letišti v relativní blízkosti přistávacích drah). Plošina může být vybavena i elektronickým informačním panelem (a dalšími zařízeními objasňujícími problematiku leteckého provozu). Na ploše OV1 lze umístit i sportovní a tělovýchovnou vybavenost (krytý bazén, dráhy pro skateboarding, in line brusle, „U“ rampu a další aktivity zvyšující atraktivitu této plochy občanské vybavenosti nadregionálního až celostátního významu). V rámci plochy

OV1 je nutné zajistit její celkovou architektonicko-urbanistickou strukturu tak, aby vytvořila dojem plochy výrazně prostoupené zelení na úrovni parkového prostředí.

V souladu s požadavky Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se bude nová bytová výstavba řídit režimovými opatřeními v zóně A navrženého hlukového pásma letiště Praha a dále v zóně B navrženého hlukového pásma bude respektován zákaz umísťování nemocnic, lázní, staveb pro bydlení, staveb občanského vybavení a zřizování prostorů užívaných k rekreaci, léčení, sportu a zájmové činnosti.

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení plochy	Způsob využití ploch	Rozloha v ha	Poznámka
I. ETAPA			
BA1a	Plochy bydlení – plochy rodinných domů	3,70	Nutno prověřit využití území územní studií
SB1	Plochy smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská	2,19	Nutno prověřit využití území územní studií
SB2	Plochy smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská	1,34	
OV1	Plochy občanského vybavení – občanská vybavenost	3,13	Nutno prověřit využití území územní studií
OE1	Plocha občanského vybavení – sportovní zařízení	1,49	-
VS1	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	1,24	-
VS2	Plocha výroby a skladování – výroba a sklady	6,43	-
TA1	Plocha technické infrastruktury – čistírna odpadních vod	1,53	-
DC1	Plocha dopravní infrastruktury – plocha letecké dopravy	0,39	-
DC2	Plocha dopravní infrastruktury – plocha letecké dopravy	0,42	-
DC3	Plocha dopravní infrastruktury – plocha letecké dopravy	1,56	-
DC4	Plocha dopravní infrastruktury – plocha letecké dopravy	1,75	-
DC5	Plocha dopravní infrastruktury – plocha letecké dopravy	1,47	-
II. ETAPA			
BA1b	Plochy bydlení – plochy rodinných domů	4,44	Nutno prověřit využití území územní studií
SB3a	Plochy smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská	5,19	Nutno prověřit využití území územní studií
SB3b	Plochy smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská	2,91	
SB3c	Plochy smíšené obytné – zástavba obytná smíšená venkovská	0,76	

Územní plán nenavrhuje žádné plochy přestavby.

V rámci systému sídelní zeleně jsou navrženy tři plochy veřejné zeleně, z nichž dvě mají zároveň i funkci izolační, s cílem opticky odclonit rozvojovou plochu VS1 od plochy smíšené obytné SB1 (PB1) a rozsáhlý výrobní areál jihovýchodně od sídla od obytné zástavby (PB2). Třetí plocha PB3 bude oddělovat plochy bydlení BA1a a BA1b.

Označení plochy	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
PB1	Veřejná zeleň	0,64
PB2	Veřejná zeleň	0,91
PB3	Veřejná zeleň	1,40

Plochy veřejné ani krajinné zeleně nesmějí být oplocovány.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1. Doprava

Silnice a sběrné komunikace

Územní plán navrhuje propojení silnice II/240 na rychlostní silnici R7 a napojení silnice III. třídy č.2405 na rychlostní komunikaci R7, které budou procházet severovýchodní částí katastru obce. Součástí tohoto napojení bude i křižovatka silnic III. třídy na severovýchodním okraji sídla.

Místní komunikace

Územní plán nenavrhuje žádné nové místní komunikace. Pouze stávající místní komunikace vedoucí v severozápadním sektoru sídla ze silnice III/2405 západním směrem k železniční vlečce, která prochází podél severního okraje plochy BA1 a kolem jižního okraje plochy SB1, je navržena k rozšíření.

Další rozvojové plochy navržené územním plánem budou přístupné ze stávajících silnic a z místních komunikací. Další místní komunikace je přípustné budovat uvnitř nových rozvojových ploch bydlení, popř. ploch smíšených obytných. Nové místní komunikace budou plnit funkci veřejných prostranství a budou široké nejméně 8 - 10,5 m s chodníkem o šířce 2 m.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny, pouze vymezuje zónu 5minutové a 8minutové dostupnosti k autobusovým zastávkám.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nenavrhuje samostatné cyklostezky ani pěší cesty. V rámci podmínek využití území jsou komunikace pro pěší navrženy jako přípustné využití u vhodných ploch.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro nová veřejná parkoviště, pouze v rámci podmínek změn využití území jsou přípustná parkovací místa, především na stavebním pozemku rodinného domu, tzn. že v rámci každého stavebního pozemku je nutné vybudovat dvě parkovací stání. Zároveň považuje územní plán stávající plochy pro dopravu v klidu (parkoviště, garáže) na území obce za stabilizované.

Ostatní doprava

Územní plán vymezuje podél jižních hranic řešeného území pět ploch letecké dopravy (DC1-DC5) o celkové rozloze 5,59 ha. Na těchto plochách budou realizována zařízení sloužící potřebám mezinárodního letiště Praha-Ruzyně.

d.2. Občanské vybavení

Územní plán vymezuje novou plochu pro občanskou vybavenost OV1 na jihozápadním okraji Kněževsi. Tato plocha bude zaměřena na vše spojené s výstavbou reprezentativních zařízení pro prezentaci historie, současnosti a budoucnosti osobní letecké dopravy, zejména na letišti Praha-Ruzyně. Plocha bude doplněna řadou sportovních aktivit.

Územní plán dále připouští budovat objekty občanského vybavení (podmíněně přípustně, respektive přípustně) na plochách bydlení venkovského charakteru a především na plochách smíšených obytných.

d.3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní plochy ani žádné úpravy vodních toků. Podél všech vodotečí je nutné respektovat nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m. Z důvodu ochrany vodních poměrů je nutné zachovávat na pozemcích přiléhajících k vodním tokům nebo k jiným vodním plochám břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, je třeba dodržovat pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1 m od břehové čáry vodní plochy.

Pro zajištění odtokových poměrů navrhuje územní plán likvidaci dešťových vod v místě jejich vzniku (především na vlastním pozemku). Pro případné přívalové dešťové vody zvyšuje územní plán absorpční funkci území v západní části obce rozsáhlou plochou trvalých travních porostů.

Srážkové vody budou dále zasakovány prostřednictvím zasakování či retence (např. prostřednictvím zasakovacích studní nebo nádrží využitelných na zálivku zelených ploch a zahrad) na vlastním pozemku. Přebytečné vody budou odváděny redukováně, nejlépe přes akumulaci se vsakem, bez ovlivnění sousedních pozemků.

U ploch bydlení BA je nutný poměr zpevněných a nezpevněných ploch 35:65 a povrchy zabezpečující zasáknutí a retenci (např. zatravňování dlažby apod.). U smíšeného bydlení SB je nutný poměr zpevněných a nezpevněných ploch 45:55. Dešťové vody z komunikací budou odváděny do silničních příkopů (kde budou zasakovat, pokud není v projektované dokumentaci ke stavbě jinak). Splaškové vody z ploch výroby a skladů budou odváděny kanalizací do ČOV. Ostatní znečištěné průmyslové a znečištěné dešťové vody budou čištěny

v průmyslových ČOV, odlučovačích ropných látek, norných stěnách a filtrech jednotlivých zařízení, pokud nebude domluveno jinak s provozovatelem kanalizace a ČOV v obci. Pro dešťové vody platí totéž jako u obytné sféry, tj. navrhuje se jejich zdržení a zasakování v nejbližším okolí na zelených plochách.

Zásobování pitnou vodou

Plochy navržené územním plánem (obytná zástavba, objekty výroby, skladování a občanského vybavení) budou napojeny na stávající veřejný vodovod.

Vodovodní řady budou sloužit zároveň jako zdroj požární vody.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Veškeré rozvojové plochy (obytná zástavba, objekty výroby, skladování a občanského vybavení) budou odkanalizovány prostřednictvím stávajících kanalizačních stok svedených do kanalizačního přivaděče zaústěného do ČOV Tuchoměřice. Kromě ČOV Tuchoměřice je pro obec v případě nouze využitelná čistírna odpadních vod letiště Praha-Ruzyně, umístěná přímo v obci.

Elektrická energie

Územní plán nenavrhuje umístění nových trafostanic. V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je přípustná technická infrastruktura. Její vedení včetně lokalizace případných nových trafostanic bude upřesněno v následné dokumentaci (v dokumentaci pro územní rozhodnutí, případně pro stavební povolení).

Plyn

Územní plán navrhuje napojení rozvojových ploch na stávající STL plynovodní síť obce.

Podél jižních hranic řešeného území je navržena nová trasa produktovodu do areálu letiště.

Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Kabelové napojení nových rozvojových ploch je možné v plochách veřejných prostranství, jako nezbytná technická infrastruktura. Veškeré nově budované rozvody budou v zastavěném území a v zastavitelných plochách realizovány jako podzemní kabelové vedení.

d.4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci likvidace odpadů. V rámci nových rozvojových ploch budou vymezeny plochy pro ukládání separovaných složek komunálních odpadů, nebezpečných odpadů a odpadů ze zahrad.

d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Na jižním okraji katastru obce pramení Únětický potok, podél něhož bylo na východních hranicích obce stanoveno v délce více než 130 m záplavové území (včetně aktivní zóny). Územní plán žádá protipovodňová opatření nenavrhuje.

Varování a vyrozumění obyvatelstva

Pro varování obyvatelstva je využívána elektrická siréna obecního úřadu umístěná v centru obce na budově obecního úřadu. Slyšitelnost sirény je dostačující po celém území obce. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách.

Pro vyrozumění obyvatelstva bude zabezpečena kvalitní a dostatečná slyšitelnost místního rozhlasu v celém zastavěném území i na zastavitelných plochách obce.

Ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova mateřské školy, zdravotního střediska a kulturního domu.

Evakuace obyvatelstva

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat od budovy zdravotního střediska.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Na území obce se nenacházejí hromadná stravovací zařízení patřičné kapacity. Zásobování potravinami bude zajištěno z Prahy.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory kulturního domu, který je zároveň nejvýznamnějším shromaždištěm.

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

Pro zabezpečení obyvatelstva jsou k dispozici nemocnice v Praze. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

Zdroje nebezpečných látek v území

Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí, existují ovšem v bezprostřední blízkosti obce, v areálu letiště Praha-Ruzyně.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami ze zdroje Boží Voda-Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, popř. z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva budou využity plochy hřiště, vázané na základní komunikační systém obce.

Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pohřební služby lze realizovat na místním hřbitově.

Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahřaboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

Požární ochrana

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Zároveň je nutné v rámci jednotlivých objektů zabránit šíření požáru mezi jednotlivými požárními úseky a mimo stavbu. Je nutno rovněž

dodržet minimální parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků příslušných ČSN o požární bezpečnosti staveb.

Zdroje vody k hašení požárů

Jako zdroj vody k hašení požárů bude sloužit v Kněževsi stávající vodovod. V nově navržených lokalitách musí být budovány hydranty dle platných předpisů. Přesné umístění hydrantů navrhne následující dokumentace (dokumentace pro územní řízení a stavební povolení inženýrských sítí). Hydranty budou řádně označeny a zapracovány do Požárního řádu obce.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability.

V rámci lokálního ÚSES jsou navrhovány následující prvky:

Název:	Číslo: LBC 34	Typ: Lokální biocentrum
Bioregion/biochora: 1.2/-2RE, -2UM STG (určené z BPEJ): 2BD2-3, 2AB3		
Stav: Kněževské rybníky s pobřežní a doprovodnou vegetací, vodní a mokřadní společenstva, hnízdiště ptactva Na části biotop Natura 2000 – mozaika Hlavní zastoupené dřeviny: Fraxinus, Salix, Alnus, Quercus, Sambucus		
Popis: Vymezeno na základě stávajícího ÚP, Generelu ÚSES Praha-západ, upraveno dle podmínek v území a parcel. S ohledem na jeho polohu v zastavěném území není přípustné jeho rozsah snižovat.		
Návaznost mimo území: na území obce Kněževs pokračuje LBK 24, na území obce Tuchoměřice navazuje vymezený LBK 23		
Velikost (ha)/délka (km): 4ha		

Název:	Číslo: LBC 35	Typ: Lokální biocentrum
Bioregion/biochora: 1.2/-2RE		
STG (určené z BPEJ): 2 B(2)3		
Stav: ve středu biocentra stávající líniová vegetace, doprovod občasně vodoteče, nutná dosadba na plochách stávající orné půdy Hlavní zastoupené dřeviny: Fraxinus, Pinus, Populus, Prunus, Sambucus, Rosa, Ligustrum, Crataegus		
Popis: vymezeno v nové lokalizaci oproti Generelu ÚSES Praha-západ a původnímu vymezení v ÚPD, z důvodu nedostatečných parametrů původního biocentra (obklopeno zástavbou a zásah do ornitologického pásma Letiště Praha)		
Návaznost mimo území: na území obce, navazuje LBK 24 a LBK 24a		
Velikost (ha)/délka (km): 3,6 ha		

Název:	Číslo: LBK 24	Typ: Lokální biokoridor
Bioregion/biochora: 1.2/ -2RE, -2UM		
STG (určené z BPEJ): 2B(2)3 , 2AB3, 2B3, 2BD2(3)		
Stav: Doprovod potoka, meze podél komunikace, od ČOV s minimálním zastoupením dřevin, nutná dosadba dřevin Hlavní zastoupené dřeviny: Acer, Populus, Crataegus, Prunus, Sambucus, Fraxinus, Pinus		
Popis: Vymezeno na základě stávajícího ÚP, Generelu ÚSES Praha-západ, upraveno dle podmínek v území a parcel, rozšířeno na minimální parametry – 20 m šířky v okolí komunikace, v západní části zahrnuje část původně vymezeného biocentra LBC 35 včetně jasanového háje. Kvůli majetkovým a pozemkovým vztahům je posledních 30 metrů biokoridoru zúženo na šířku 10 metrů, v navazující ploše občanské vybavenosti je regulativem upraveno, že na biokoridor bude navazovat plocha zeleně v dostatečných parametrech.		
Návaznost mimo území: na území obce Kněževy propojuje LBC 34 a 35		
Velikost (ha)/délka (km): 1,2 km		

Název:	Číslo: LBK 24a	Typ: Lokální biokoridor
Bioregion/biochora: 1.2/-2RE		
STG (určené z BPEJ): 2B3, 2B(2)3		
Stav: Orná půda, nutno založit		
Popis: Vymezeno nově jako návaznost na lokální biokoridor vymezený v ÚPD Dobrovíz. Propojuje LBC 35 a biokoridor LBK 19 (resp. LBC 37) na území obce Dobrovíz. Směrové upřesnění lokalizace biokoridoru na parcely je možné při řešení plánu společného zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav. Ty mimo jiné řeší vlastnické vazby k pozemkům. Podmínkou je dodržení prostorových parametrů. Součástí řešení plánu společného zařízení může být i návrh interakčních prvků ÚSES, které by například přispěly k ochraně zemědělské půdy před větrnou erozí, pokud se prokáže vyšší míra ohrožení.		
Návaznost mimo území: navazuje směrově na LBK vymezený v ÚPD Dobrovíz, nutné navázání v ÚPD Středokluky		
Velikost (ha)/délka (km): 1,4 km na území obce		

Koncepce uspořádání krajiny je doplněna o tři plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň. Plocha KZ1 je navrhována jihozápadně od zastavitelných ploch a zastavěného území obce. Plocha KZ2 je navrhována jižně od stávajících a navrhovaných sportovních ploch. Plocha KZ3 je vymezena podél jižních břehů vodních nádrží, které

odděluje od plochy výroby a skladování VS2. Celková plocha navržené krajinné zeleně činí 7,90 ha. Dále vymezuje územní plán 7 ploch ochranné a izolační zeleně podél budoucích tras silnic III/2405 (ZO2, ZO3 a ZO6) a II/240 (ZO7), na severovýchodním okraji řešeného území (ZO4 a ZO5) a při severním a východním okraji plochy SB2 (ZO1). V ploše OV1 bude doplněna zeleň, v dalším stupni projektové dokumentace je třeba zajistit, aby navržená zeleň navazovala na plochu biokoridoru v pásu, který bude doplňovat biokoridor do celkové šíře minimálně 20 metrů. Druhové složení výsadeb v ploše navazující na biokoridor by mělo dopovídat domácím a přirozeným druhům. Celkově je navrženo 5,47 ha ochranné a izolační zeleně. Jihozápadně od sídla je na rozloze 3,94 ha vymezena plocha trvalých travních porostů AC1

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha v ha
KZ1	Krajinná zeleň	2,61
KZ2	Krajinná zeleň	4,40
KZ3	Krajinná zeleň	0,89
ZO1	Ochranná a izolační zeleň	0,30
ZO2	Ochranná a izolační zeleň	0,16
ZO3	Ochranná a izolační zeleň	0,18
ZO4	Ochranná a izolační zeleň	3,77
ZO5	Ochranná a izolační zeleň	0,53
ZO6	Ochranná a izolační zeleň	0,35
ZO7	Ochranná a izolační zeleň	0,18
AC1	Trvalé travní porosty	3,94

Stávající plochy zeleně územní plán respektuje a v rámci podmínek využití území stabilizuje. Souhrnně v rámci uspořádání krajiny územní plán navrhuje:

- kompenzovat rozsáhlý zábor půdy formou ploch veřejné a krajinné zeleně a prvků navržených ÚSES,
- neoplocovat pevným nebo neprostupným oplocením plochy označené v územním plánu jako veřejná nebo krajinná zeleň,
- výsadbu liniové zeleně podél komunikací,
- využít plochy mezi silnicí R7 a plochou SB2 na k.ú. Kněžívka pro krajinnou či izolační zeleň z důvodu odclonění navrhované zástavby od silnice R7; ve spolupráci s obcí Tuchoměřice.

e.2. Protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje technická protierozní opatření, ale poměrně rozsáhlé plochy krajinné zeleně (cca 7 ha), dále ochranné a izolační zeleně (cca 300 m²) a poměrně velkou plochu trvalých travních porostů v západní části obce (cca 4 ha).

Územní plán dále navrhuje jako protierozní opatření výsadbu liniové zeleně podél cest, tvorbu prvků ÚSES, zatravnění vybraných partií a ochranu mezí.

e.3. Ochrana před povodněmi

Řešené území je odvodňováno zejména prostřednictvím Únětického potoka a jeho levostranného přítoku. Únětický potok má stanoveno záplavové území, jehož hranice jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje.

e.4. Koncepce rekreace

Územní plán stabilizuje stávající plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a stanoví podmínky jejich využití.

e.5. Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla ve správním území obce Kněževy vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde proto stanovena chráněná ložisková území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

Z důvodu zásadně rozdílných podmínek využití území u ploch bydlení a ploch smíšených obytných v zastavěném území i v zastavitelných plochách jsou jednotlivé podmínky změn využití území stanoveny zvlášť.

PLOCHY BYDLENÍ – PLOCHY RODINNÝCH DOMŮ (BA) – zastavěné území

Přípustné využití - individuální rodinné domy a doprovodné stavby (altány, garáže, bazény),

- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň,
- dětská hřiště,
- parkování v rámci vlastního pozemku,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- související občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- zahrady k obytným objektům,
- parkoviště pro osobní automobily nekomerčního charakteru,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - komerční podnikání v obytném objektu, které nesnižuje kvalitu životního prostředí a je slučitelné s bydlením;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - max. výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,

- zpevněné plochy – 60 %, nezpevněné plochy - 40 %,
- střechy min. sklon 25°, ploché a pultové střechy jsou nepřípustné,
- nemonolitické oplocení do max. výšky 1,8 m.

PLOCHY BYDLENÍ – PLOCHY RODINNÝCH DOMŮ (BA) – zastavitelné plochy-BA1a, BA1b

Etapizace: B1Aa – I. etapa, BA1b – II. etapa

Podmíněně přípustné využití – individuální rodinné domy a doprovodné stavby (altány, garáže, bazény),

- výstavba na plochách BA1a a BA1b je podmíněna dodržím splnění limitů pro vnitřní hluk v obytné části budov a dodržím režimových opatření v zóně A hlukového pásma letiště Praha-Ruzyně,
- využití ploch BA1a a BA1b je podmíněno zpracováním územní studie,
- výstavba na plochách BA1a a BA1b je podmíněna jejich napojením na vodovod a kanalizaci,
- výstavba na plochách BA1a a BA1b je podmíněna respektováním ochranných pásem letiště Praha-Ruzyně;

Přípustné využití - veřejná zeleň,

- parkování v rámci vlastního pozemku,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- související občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- veřejná prostranství,
- zahrady k obytným objektům,
- parkoviště pro osobní automobily kapacitně odpovídající výhradní potřebě plochám BA1a a BA1b,
- dětské hřiště,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- přeložky stávajících inženýrských sítí,
- protihluková opatření;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

- parkoviště komerčního charakteru;

- Podmínky prostorového uspořádání* - max. výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,
- velikost stavebních pozemků. 800 m²,
 - zpevněné plochy – 35 %,
 - nezpevněné plochy – 65 %,
 - nemonolitické oplocení max. výšky 1,8 m,
 - nově budované komunikace v rámci veřejných prostranství budou zahrnovat jednostranný pruh min. šíře 2.5 m pro výsadbu doprovodného stromořadí.

PLOCHY BYDLENÍ – PLOCHY BYTOVÝCH DOMŮ (BB) – zastavěné území

Hlavní využití - bytové domy,

- veřejná prostranství;

Přípustné využití - veřejná zeleň,

- občanská vybavenost,
- parkoviště pro osobní automobily nekomerčního charakteru,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- dětská hřiště,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití – garáže za podmínky splnění požárně bezpečnostního řešení staveb (PBRS);

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání – nejsou definovány, neboť tato plocha je po stránce architektonicko-urbanistické v území stabilizována, pokud dojde k odstranění staveb a výstavbě nových bytových domů, je nutné respektovat stávající charakter zástavby.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ZÁSTAVBA OBYTNÁ SMÍŠENÁ VENKOVSKÁ (SB) – zastavěné území

Hlavní využití - individuální rodinné domy a selské usedlosti s hospodářským zázemím,

- podnikání ve stávajících objektech, bez negativních vlivů na území mimo oplocený areál a nezvyšující dopravní zátěž v území,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití - občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - nerušící výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,

- přestavba stávajících budov, za podmínky, že nedojde k negativnímu zásahu do výtvarného uspořádání výstavby v místech s památkově chráněnými a historicky cennými stavbami;

Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

- Podmínky prostorového uspořádání* - max. výška zástavby: dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,
- zpevněné plochy – 55 %, nezpevněné plochy – 45%,
 - střechy min. sklon 25°, ploché a pultové střechy jsou nepřipustné.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ZÁSTAVBA OBYTNÁ SMÍŠENÁ VENKOVSKÁ (SB) – zastavitelné plochy – SB1, SB2, SB3a, SB3b, SB3c

Etapizace: SB1, SB2 – I. etapa, SB3a, SB3b, SB3c – II. etapa

- Podmíněně přípustné využití* - individuální rodinné domy,
- garáže v rámci vlastního pozemku,
 - výstavba na plochách SB1, SB2, SB3a, SB3b a SB3c je podmíněna dodržáním splnění limitů pro vnitřní hluk v obytné části budov a dodržáním režimových opatření v zóně A hlukového pásma letiště Praha-Ruzyně,
 - využití ploch SB1, SB2, SB3a, SB3b a SB3c je podmíněno zpracováním územní studie,
 - dvojdomy, za podmínky respektování architektonicko-urbanistického uspořádání stávající okolní zástavby a dodržení podmínek prostorového uspořádání, zejména pak procentuálního poměru zpevněných ploch,
 - nerušící výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území,
 - výstavba v ochranném pásmu silnic, za podmínky prokázání v územním či stavebním řízení, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech,
 - výstavba na plochách SB1, SB2, SB3a, SB3b a SB3c je podmíněna jejich napojením na vodovod a kanalizaci,
 - výstavba na plochách SB1, SB2, SB3a, SB3b a SB3c je podmíněna respektováním ochranných pásem letiště Praha-Ruzyně;

- Přípustné využití* - občanská vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování a služby),
- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
 - izolační zeleň,
 - na ploše SB2 ochranná zeleň,
 - nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
 - likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
 - protihluková opatření na náklady investora a na pozemku mimo těleso silnice R7 a se zapojením zeleně;

- Nepřípustné využití* - bytové domy,
- řadové domy,
 - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - max. výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví,

- velikost stavebních pozemků min. 800 m²,
- zpevněné plochy – 45 %,
- nezpevněné plochy – 55 %,
- střechy min. sklon 25°, ploché a pultové střechy jsou nepřípustné,
- nemonolitické oplocení max. do výšky 1,8 m,
- nově budované komunikace v rámci veřejných prostranství budou zahrnovat jednostranný pruh min. šíře 2.5 m pro výsadbu doprovodného stromořadí.

PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (RB)

Hlavní využití – objekty pro rodinnou rekreaci;

Přípustné využití - veřejná prostranství, veřejná zeleň,

- dětské hřiště,
- pergoly, bazény, altány,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití – výstavba rodinných domů, za podmínky dostatečné kapacity veřejné infrastruktury, zejména komunikací, a respektování prostorového uspořádání plochy smíšených obytných zastavěného území;

Nepřípustné využití - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,

- výška objektů max. dvě nadzemní podlaží, event. podkroví, podsklepení,
- plocha rekreačních staveb max. 25 m².

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÁ VYBAVENOST (OV)

Hlavní využití - reprezentativní areál o historii, současnosti a budoucnosti letecké dopravy;

Přípustné využití - kulturně společenská zařízení,

- výstavní areály,
- plochy a stavby pro sport a tělovýchovu,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- stavby a zařízení pro církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- veřejná zeleň,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - výstavba na ploše OV1 je podmíněna jejím napojením na vodovod a kanalizaci,

- využití plochy OV1 je podmíněno zpracováním územní studie;

Nepřípustné využití - na ploše OV1 školství, zdravotnictví a sociální služby,

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - stavby nebudou převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby v obci,

- část ploch veřejné zeleně vymezených v rámci plochy OV1 bude navazovat na biokoridor LBK 24 a bude tvořit jakousi ochrannou zónu a částečné doplnění prostorového parametru.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OE)

Hlavní využití - hřiště,

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- parkoviště pro výhradní potřebu sportovního zařízení;

Přípustné využití - sportovní haly, tělocvičny,

- dětská hřiště,
- oplocení,
- dráhy pro skateboarding, in-line,
- protihluková opatření a zábrany,
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC),
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (maloobchod, stravování a ubytování);

Nepřípustné využití - hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hluchnost (například „U rampa“ a další),

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - nemonolitické oplocení do max. výše 2 m,

- zábrany za brankou fotbalového hřiště do max. 6 m.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV (OH)

Hlavní využití - plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť;

Přípustné využití - smuteční síň, církevní stavby,

- doprovodná zeleň,
- zděné oplocení,
- parkoviště nekomerčního charakteru,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání – výška oplocení do max. výše 1,8 m.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA A SKLADY (VS)-VS1, VS2

Hlavní využití - výroba a skladování,

- služby a prodej,
- manipulační plochy,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití - administrativa,

- zemědělská výroba,
- stravování,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- protihluková opatření;

Podmíněně přípustné využití - průmyslová výroba, za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity,

- výstavba na plochách VS1 a VS2 je podmíněna jejich napojením na vodovod a kanalizaci,
- výstavba na ploše VS1 je podmíněně přípustná za podmínky, že do doby zahájení výstavby bude na ploše PB1 vysázena veřejná zeleň,
- služební byty;

Nepřípustné využití - výroba elektrické energie, s výjimkou fotovoltaických panelů umístěných na stavebních objektech,

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

- výška staveb max. 12 m od úrovně terénu po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ STAVBY (VB)

Hlavní využití - zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat;

Přípustné využití - sklady,

- stravování,
- administrativa,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná a ochranná zeleň,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- protihluková opatření,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití - objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení a ploch smíšených obytných a u nově vymezeného pásma hygienické ochrany (PHO) chovu zvířat za hranice tohoto PHO;

Nepřípustné využití - výroba elektrické energie s výjimkou fotovoltaických panelů umístěných na stavebních objektech,

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,

- výška staveb max. 12 m od úrovně terénu po hřeben střechy.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PP)

Přípustné využití - místní komunikace,

- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- autobusové zastávky s přístřešky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla,

- skladba dřevin odpovídající místním stanovištním podmínkám.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (PB)

Přípustné využití - parkové úpravy ploch, mobiliář,

- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání - uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla,

- skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY (DB)

Hlavní využití - železniční doprava;

Přípustné využití - železniční kolejistiště,

- násypy a zářezy,
- mostky a propustky,
- protihlukové bariéry,
- odvodnění;

Podmíněně přípustné využití - stavby v ochranném pásmu dráhy, za podmínky souhlasu Správy železniční a dopravní cesty;

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY LETECKÉ DOPRAVY (DC) - DC1, DC2, DC3, DC4, DC5

Hlavní využití - plochy a stavby využívané pro obsluhu letišť;

Přípustné využití - manipulační plochy,

- nemonolitické oplocení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - vše ostatní.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Hlavní využití - příjezdy k objektům,

- parkování,
- veřejné prostranství;

Přípustné využití - vozovky,

- chodníky,
- veřejné osvětlení,
- stojany na kola,
- mobiliář,
- odvodnění,
- podzemní vedení technické infrastruktury;

Nepřípustné využití - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání – šířka nových komunikací 8 – 10,5 m včetně chodníku o šířce 2 m.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ (DA)

Hlavní využití - parkování osobních vozidel;

Přípustné využití - lavičky,

- plochy veřejné zeleně,
- veřejné osvětlení,
- likvidace dešťových vod do kanalizace;

Podmíněně přípustné využití - nezbytné sociální zázemí (WC), za podmínky odvedení odpadních vod do kanalizace;

Nepřípustné využití - vše ostatní.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD (TA) – TA1

Hlavní využití - čistírna odpadních vod;

Přípustné využití - oplocení,

- ochranná a izolační zeď,
- likvidace dešťových vod na vlastním pozemku,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – REGULAČNÍ STANICE PLYNU (TE)

Hlavní využití – regulační stanice plynu;

Přípustné využití - oplocení,

- ochranná a izolační zeleň,
- likvidace dešťových vod do kanalizace,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODOJEM, ČERPACÍ STANICE (TB)

Hlavní využití - vodojem, čerpací stanice;

Přípustné využití - nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

- ochranná a izolační zeleň,
- likvidace dešťových vod do kanalizace;

Nepřípustné využití - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

f.2. Nezastavěné území

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (AA), LOUKY, PASTVINY (AC)

Přípustné využití - změna kultury, meliorace, protierozní opatření, cestní síť (polní cesty, pěší stezky, cyklostezky s mlatovým povrchem),

- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.),
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné využití.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ TOKY A PLOCHY (WB), RETENČNÍ NÁDRŽ (WA)

Přípustné využití - vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované),

- protipovodňová opatření,
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
- revitalizace a renaturalizace vodních ploch a toků,
- činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže;

Podmíněně přípustné využití - činnosti spojené s rekreací, za podmínky souhlasu orgánů hygieny;

Nepřípustné využití - stavby a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ (KZ)-KZ1, KZ2, KZ3

Přípustné využití - extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva,

- cyklostezky a pěší trasy,
- objekty drobné architektury,
- protihluková opatření,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ (ZO) – ZO1, ZO2, ZO3, ZO4, ZO5, ZO6, ZO7

Přípustné využití - místní komunikace,

- parkoviště,
- veřejná zeleň,
- mobiliář,
- dětská hřiště,
- cyklostezky s mlatovým povrchem,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmínky prostorového uspořádání – parkovací plochy budou doplněny výsadbou stromů (1 strom na každá tři parkovací stání);

Nepřípustné využití - jakékoli jiné než přípustné využití.

PLOCHY PŘÍRODNÍ - LOKÁLNÍ BIOCENTRUM (LBC), LOKÁLNÍ BIODOR (LBK)

Přípustné využití - údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití - jakékoliv jiné než přípustné využití.

Ve všech rozvojových plochách je nutné dodržovat podmínky dané existencí vnitřního a vnějšího ochranného ornitologického pásma letiště Praha-Ruzyně (tj. např. nevysazovat plodonosné dřeviny apod.).

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly, které odpovídají výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“:

silnice II/240: DA1, DA2

silnice III. třídy: DA3 – DA5

křižovatka: DA6

Označení VPS	Parcelní číslo
DOPRAVNÍ STAVBY Silnice II/240	
DA1	651/1, 651/31
DA2	665/3, 665/6, 665/7, 665/8, 665/9, 665/10
Silnice III. třídy	
DA3	651/1, 651/25, 684
DA4	655/1, 655/4, 655/5, 745/2
DA5	745/3
Křižovatka	
DA6	651/1, 651/34, 655/5, 655/7, 745/3

g.2. Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability:

lokální biocentra funkční LBC 34 a LBC 35

lokální biokoridory funkční LBK 24

lokální biokoridory k založení LBK 24a

Označení VPO	Dotčené parcely
LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
LBC 34	97/1, 97/2, 97/5, 115/2, 115/3, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 118/5, 125/1, 125/3, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 125/10, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/19, 125/20, 125/21, 126/1, 126/2, 126/3, 126/8, 126/9, 479/5, 479/6
LBC 35	532/2, 533/2, 534/2, 535/1, 535/2, 535/4, 536/1, 538/4, 558/1, 558/9, 737
LBK 24	137, 139, 145/1, 145/3, 145/5, 145/7, 160/10, 160/28, 180/1, 180/2, 180/6, 180/17, 180/24, 300/5, 300/16, 300/20, 300/21, 300/22, 300/24, 300/28, 300/29, 300/36, 303/1, 303/2, 303/3, st. 324, 702/1, 726/2, 726/3, 726/4, 726/14, 726/16, 726/17, 726/19, 726/20, 726/21, 726/22
LBK 24a	558/1, 575/4, 590/1, 590/2, 600/1, 608/3, 690/2

g.3. Plochy pro asanaci

V severovýchodní části řešeného území navrhuje územní plán asanaci tělesa stávající silnice III/2407 (včetně napojení na silnici I/7). V trase původní silnice je navržena výsadba krajinné zeleně.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nenavrhuje žádné plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Závaznou podmínkou rozhodování o změnách využití území v plochách BA1, SB1, SB2, SB3a-c a OV1 je zpracování územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studie pro jednotlivé plochy bude řešit, mimo vnitřní uspořádání komunikací a stavebních pozemků, zároveň i dodržení přípustných hladin hluku (akustická studie) a vedení stávajících inženýrských sítí, případně jejich přeložky a respektování ochranných pásem těchto inženýrských sítí.

Při výstavbě na plochách SB2 a SB3 (a, b, c) navrhuje územní plán, s ohledem na navrhované silnice II. třídy a III. třídy a na křižovatku, řešit v rámci územních řízení akustické studie (event. doplněné měřením hluku). Na základě zjištěných intenzit provozu na uvedených silnicích bude zpracována akustická studie s určením izolinií hluku a budou stanoveny hranice pro umístění nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů staveb. V intravilánu jsou protihlukové stěny nežádoucí.

Na základě akustických studií (event. výsledů měření) bude možné vymezit nejbližší chráněné venkovní prostory staveb a chráněné venkovní prostory. Ty pak budou mít určitý odstup od komunikací, který lze využít pro stavbu chodníku pro pěší, nebo parkovacích stání, event. pro zeleň.

Lhůta pro pořízení územních studií: 5 let po vydání územního plánu.

j) Stanovení pořadí změn v území

Územní plán navrhuje rozvojové plochy ve dvou etapách. Většina rozvojových ploch je navržena v první etapě využití. Do druhé etapy využití území byla zařazena plocha bydlení BA1b, dále plochy smíšené obytné SB3a, SB3b a SB3c a plochy ochranné a izolační zeleně ZO2, ZO3, ZO6 a ZO7.

(Viz Výkres pořadí změn v území a Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím.)

Plochy navržené ve druhé etapě je možné využít po vyčerpání ploch BA1a, SB1 a SB2 vymezených v I. etapě. Do té doby budou plochy BA1b, SB3a, SB3b a SB3c využívány i nadále jako zemědělská půda. Využití ploch ve II. etapě návrhu musí splňovat podmínku návaznosti na stávající zastavěné území. Nesmí dojít k vytvoření proluk mezi stávající a navrženou zástavbou a ke vzniku složitě obhospodařovatelných zemědělských ploch.

Plochy SB3a, SB3b a SB3c jsou navrhovány do II. etapy rovněž z důvodu nedostatečné kapacity ČOV Tuchoměřice, která bude muset být intenzifikována.

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

Textová část územního plánu obsahuje 30 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 9 výkresů.

1. Základní členění území – 1:5 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny – 1:5 000
4. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava – 1:5 000
5. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou – 1:5 000
6. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace – 1:5 000
7. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, plyn, spoje – 1:5 000
8. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000
9. Výkres pořadí změn v území – 1 : 5 000