

# ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

# TUCHOMĚŘICE

po vydání jeho změny č. 1

# ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**vydávající správní orgán poslední změny:**

Zastupitelstvo obce Tuchoměřice

**pořadové číslo poslední změny územního plánu:**

1

**datum nabytí účinnosti poslední změny:**

1.4.2025

**pořizovatel:**

Obecní úřad Tuchoměřice

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Jan Šíma

**Zpracovatel územního plánu Tuchomeřice:** Ing. arch. J. Mejsnarová

**Zpracovatel změny č. 1:** Studio MAP s.r.o., Ing. Lenka Šímová

|       |                                                                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....                                                                 | 5  |
| 2     | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....                        | 5  |
| 3     | URBANISTICKÁ KONCEPCE .....                                                                      | 5  |
| 3.2   | PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ V KRAJINĚ .....                                                            | 7  |
| 3.3   | OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT .....                                                     | 8  |
| 3.4   | KONCEPCE SÍDLA .....                                                                             | 9  |
| 4     | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....                                                            | 11 |
| 4.1   | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....                                                                    | 11 |
| 4.2   | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....                                                                   | 14 |
| 4.3   | KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....                                                               | 16 |
| 4.4   | KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....                                                            | 16 |
| 4.5   | KONCEPCE OCHRANY A HYGIENY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....                                             | 18 |
| 5     | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....                                                                | 18 |
| 5.1   | OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU .....                                                           | 18 |
| 5.2   | KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ .....                                                          | 19 |
| 5.3   | KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY .....                                                                   | 19 |
| 5.4   | KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA .....                                         | 21 |
| 5.5   | KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ .....                                  | 21 |
| 6     | PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ..... | 21 |
| 6.1   | ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY .....                                                               | 21 |
| 6.2   | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH .....                                                       | 23 |
| 6.3   | ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....           | 25 |
| 6.3.1 | Plochy bydlení .....                                                                             | 25 |
|       | BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ .....                                                                       | 25 |
|       | ZZ - ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ .....                                                               | 30 |
| 6.3.2 | Plochy smíšené obytné .....                                                                      | 31 |
|       | SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ .....                                                              | 31 |
| 6.3.3 | Plochy rekreace .....                                                                            | 32 |
|       | OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT .....                                                               | 32 |
|       | RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH .....                                                     | 32 |
| 6.3.4 | Plochy občanského vybavení .....                                                                 | 33 |
|       | OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ .....                                                           | 33 |
| 6.3.5 | Plochy výroby a skladování .....                                                                 | 34 |
|       | VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ .....                                                                      | 34 |
|       | VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ .....                                                          | 35 |
| 6.3.6 | Plochy veřejného prostranství .....                                                              | 35 |
|       | PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ .....                                                        | 35 |
|       | ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ .....                                                                 | 36 |
|       | WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ .....                                                                  | 36 |
|       | OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY .....                                                            | 36 |
| 6.3.7 | Plochy dopravní infrastruktury .....                                                             | 36 |
|       | DS - doprava silniční .....                                                                      | 36 |
|       | DU - DOPRAVA VŠEOBECNÁ .....                                                                     | 40 |
| 6.3.8 | Plochy technické infrastruktury .....                                                            | 41 |
|       | TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ .....                                                    | 41 |
| 6.4   | ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....                               | 41 |
| 6.4.1 | Plochy dopravní infrastruktury .....                                                             | 41 |
|       | DS – DOPRAVA SILNIČNÍ .....                                                                      | 41 |
|       | DD – DOPRAVA DRÁŽNÍ .....                                                                        | 42 |
|       | DL – DOPRAVA LETECKÁ .....                                                                       | 42 |
| 6.4.2 | Plochy smíšené nezastavěného území .....                                                         | 43 |

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ .....                                                                                                                      | 43 |
| 6.4.3 Plochy přírodní .....                                                                                                                               | 43 |
| NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ .....                                                                                                                             | 43 |
| WH – VODOHOSPODÁŘSKÉ .....                                                                                                                                | 45 |
| 6.4.4 Plochy vodohospodářské .....                                                                                                                        | 46 |
| WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ .....                                                                                                                           | 46 |
| WH – VODOHOSPODÁŘSKÉ .....                                                                                                                                | 46 |
| 6.4.5 Plochy zemědělské .....                                                                                                                             | 46 |
| AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ .....                                                                                                                           | 46 |
| ZZ - ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ .....                                                                                                                        | 47 |
| ZK - ZELEŇ KRAJINNÁ .....                                                                                                                                 | 47 |
| 6.4.6 Plochy rekreace .....                                                                                                                               | 48 |
| OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT .....                                                                                                                        | 48 |
| 6.4.7 Plochy lesní .....                                                                                                                                  | 48 |
| LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ .....                                                                                                                                | 48 |
| 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI ..... | 49 |
| 7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....                                                                                                                      | 49 |
| 7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY .....                                                                                                                        | 49 |
| 7.3 PLOCHY ASANACÍ .....                                                                                                                                  | 50 |
| 8 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ .....                                                                                                                  | 50 |
| 9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....                                                                                                         | 50 |
| 10 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY .....                                                | 51 |
| 11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....                                                  | 53 |
| 12 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....                                                  | 54 |
| 13 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....                                                                                              | 54 |
| 14 OBSAH DOKUMENTACE .....                                                                                                                                | 56 |
| ÚDAJE O OBSAHU DOKUMENTACE .....                                                                                                                          | 56 |
| ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP A O POČTU VÝKRESŮ .....                                                                                              | 56 |

## 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 09/2024 nad aktuální katastrální mapou (dále KM) ČUZK; k. ú. Tuchoměřice a k. ú. Kněžívka. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.

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

- I. Obec bude do budoucna rozvíjet sídlo Tuchoměřice a Kněžívka, Pazderna zůstane stabilizovaná v rozsahu návrhu bez většího rozvoje. Obec je svým charakterem rezidenční útvar Prahy i když ve Středočeském kraji na hranicích Prahy v údolí Únětického potoka.
- II. Výrobní činnosti jsou navrženy pro rozvoj přibližně v rozsahu platného územního plánu, kde část ploch je již zastavěna. Poloha u významné silniční radiály z Prahy, u mimoúrovňové křižovatky tzv. Aviatická předurčuje území obce pro rozvoj nových výrobních a skladových aktivit na náhorní planině mimo obytnou zástavbu v místě, kde je veškerá (tedy i zemědělská) činnost ovlivněna leteckou dopravou – konkrétně přistávací a vzletovou dráhou letiště.
- III. Krajina je navržena k revitalizaci zejména údolí potoků a k obnově a rozvoji doprovodné zeleně cest k posílení obnovy krajinného rázu a ochraně před erozí.
- IV. V krajině jsou navrženy plochy rekultivace z důvodu koncepce revitalizace zemědělské krajiny – zejména obnovy charakteru místa krajinného rázu údolí Únětického a levostranného přítoku Zákolanského potoka, zvýšení ekologické stability formou důsledně vymezených ploch pro doprovodnou zeleň a zmírnění důsledků eroze, které jsou navrženy formou podmínek uplatňujících se při následných správních řízeních a při komplexních pozemkových úpravách.
- V. Obytná zástavba je navržena na rozvoj v údolí Únětického potoka – ve vazbě na současnou zástavbu s tím, že bude důsledně chráněna plocha říční nivy před zástavbou. Navrhovaná zástavba bude mít nadále charakter venkovské zástavby<sup>1</sup>. V celém území obce jsou chráněny urbanistické hodnoty zachovalé venkovské architektury dokladující historický vývoj sídel a to zejména podmínkami prostorového uspořádání vč. ochrany krajinného rázu údolí.
- VI. ÚP chrání urbanistické hodnoty, zejména dominantu kláštera regulovanou výškovou hladinou zástavby a velikostí parcel v okolí a rozvíjí hodnotu dna údolí pro veřejné promenádní nábřeží. Nově navrhované místní komunikace jsou navrženy s doprovodnou zelení a chodníky.
- VII. ÚP navrhuje obchvat silnice II/240, který zajišťuje a propojuje tranzitní dopravu mezi dálnicí D8 a dálnicí II. třídy D7<sup>2</sup>.
- VIII. ÚP navrhuje místní komunikaci v rozvojovém území bydlení ze západu zastavěného území obce
- IX. Koncepce je vyjádřena nástroji ÚP – zejména regulací využití ploch.

## 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- I. Změny využití území jsou v celém řešeném území<sup>3</sup>. Využití je navrženo dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. Návrh využití je patrný z výkresu hlavního.
- II. Neměnný stav na území obce v ÚP není navržen ani se nenachází.
- III. Urbanistická koncepce stanovuje rozvoj ploch bydlení na základě prověření lokalit a stanovením podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu; dále stanovením rozvojových ploch v území, které jsou podmíněny zpracováním územní studie.
- IV. Zastavitelné plochy jsou v následujícím tabelárním přehledu a ve výkrese č. 1 základního členění (označení dle grafického popisu ve výkrese):

<sup>1</sup> tj. max. 2 nadzemní patra a podkroví a nově vzniklé zahrady výměry min. 1000 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Trasa koridoru je prověřena studií KUSK

<sup>3</sup> Jedná se o nový návrh využití ploch v zastavěném a nezastavěném území

### 3.1.1 Zastavitelné plochy

| Označení plochy | Zastavitelné plochy – stručný popis                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.3             | Plocha smíšeného území v Pazderně, přístup k areálu a přestavba areálu venkovského hospodářství                                                                                                                                                      |
| Z.4             | Koridor silnice II/240 nadmístní propojení dálnic D7 a D8 vč. mimoúrovňového propojení účelové komunikace do Pazderny                                                                                                                                |
| Z.5             | Výrobně obslužná zóna, částečně doplnění zastavěného území. Plocha navazuje na již zastavěné území výrobně obchodní zóny a posiluje ekonomický rozvoj oblasti                                                                                        |
| Z.8             | Účelová komunikace vč. doprovodné zeleně v systému „zelené klíny“ – doplnění stávající parcely pro cestu ke zlepšení průchodnosti krajiny                                                                                                            |
| Z.9             | Návrh přeložky silnice III/2405 (dopravní záměr SKÚ)                                                                                                                                                                                                 |
| Z.10            | Plochy výrobně obslužné zóny                                                                                                                                                                                                                         |
| Z.13            | Páteční místní komunikace s doprovodnou zelení. Dopravní plochy pro místní obslužnou komunikaci trasa propojení obou břehů novou komunikací v souvislosti s navrženou zástavbou, kde komunikace je podmínkou pro rozvoj                              |
| Z.15            | Smíšené území, doplnění zástavby vč. navrhované komunikace                                                                                                                                                                                           |
| Z.16            | Smíšené území, doplnění zástavby u navrhované komunikace                                                                                                                                                                                             |
| Z.17            | Plocha bydlení a plochy sportovní a rekreační vč. navrhované komunikace Příjezd k zahrádkové osadě.                                                                                                                                                  |
| Z.18            | Plocha bydlení vč. dopravní infrastruktury u navrhované komunikace                                                                                                                                                                                   |
| Z.20            | Plocha bydlení s podmínkou a plocha pro rekonstrukci místní komunikace                                                                                                                                                                               |
| Z.21            | Smíšené území vč. rozšíření páteční komunikace o pěší a cyklistický pás s doprovodnou zelení –přístup k zastávce ČD. Doprovodná zeleň z jihu lokality je podmínkou pro realizaci. Plocha parkování a služeb u zastávky hromadné dopravy-ČD železnice |
| Z.22            | Plochy pro bydlení, místní komunikaci a doprovodnou zeleň veřejného prostranství                                                                                                                                                                     |
| Z.23            | Plochy bydlení vč. komunikace a zahrad                                                                                                                                                                                                               |
| Z.24            | Plochy pro bydlení, místní komunikaci a zahrady                                                                                                                                                                                                      |
| Z.25            | Bydlení a zahrady v obytné zóně směrem k lesu, část smíšené území                                                                                                                                                                                    |
| Z.26            | Plocha bydlení u kláštera                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.27            | Plochy bydlení                                                                                                                                                                                                                                       |
| Z.28            | Plochy bydlení, sportu a pěší a cyklistická stezka podél potoka a návazné stezky na komunikaci s chodníky. Plocha v aktivní zóně pro sportovní činnost.                                                                                              |
| Z.29            | Plochy bydlení vč. rozšíření silnice o chodník ke hřbitovu                                                                                                                                                                                           |
| Z.30            | Účelová komunikace pro chodce s doprovodnou zelení                                                                                                                                                                                                   |
| Z.31            | Smíšené území s podmínkou rozšíření silnice o chodník s doprovodnou zelení                                                                                                                                                                           |

| Označení plochy | Zastavitelné plochy – stručný popis                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.32            | Plocha bydlení vč. příjezdové komunikace                                                                                                                                                                                  |
| Z.34            | Plochy výrobně obslužné zóny vč. ploch komunikací, občanského vybavení a retenčních opatření                                                                                                                              |
| Z.35            | Plochy pro realizaci bydlení a občanského vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru                                                                                                             |
| Z.36            | Pěší a cyklistické propojení v samostatném pásu-zajištění bezbariérové průchodnosti územím tzv. zelených klínů podél silnice směr Lichoceves a Okoř; bezbariérové překonání koridoru silnice II/240 podchodem a podjezdem |
| Z.37            | Plocha bydlení a sportu s převahou ploch pro místní sportovní plochy                                                                                                                                                      |
| Z.39            | Plocha navazující na zástavbu Statenic                                                                                                                                                                                    |
| Z.41            | ČOV Pazderna                                                                                                                                                                                                              |
| Z.42            | Smíšené území u Čermákova mlýna                                                                                                                                                                                           |
| Z.43            | Koridor dálnice D7 převzatý ze ZUR SKÚ                                                                                                                                                                                    |
| Z.44            | Plochy výrobně obslužné zóny vč. ploch komunikací a retenčních opatření                                                                                                                                                   |
| Z.45            | Plochy občanského vybavení pro realizaci koupaliště.                                                                                                                                                                      |

### 3.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ V KRAJINĚ

#### 3.2.1 Plochy rekultivačních zásahů v krajině

V krajině jsou navrženy plochy rekultivace z důvodu koncepce revitalizace krajiny zejména obnovy charakteru místa krajinného rázu údolí Únětického potoka, zvýšení ekologické stability a zmírnění důsledků eroze.

| Označení lokality | Plochy rekultivačních zásahů v krajině                                                                                                                                                                      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K.15              | Plocha doprovodné zeleně významná pro obnovu horizontu krajinného místa                                                                                                                                     |
| K.16              | Plochy doprovodné zeleně významné pro rekultivaci horizontu údolí a zvýšení ekologické stability v území „zelených klínů“ vč. cesty pro chodce a cyklisty, která bude realizována v rámci přestavby silnice |
| K.17              | Plochy doprovodné zeleně podél cesty pro chodce a cyklisty                                                                                                                                                  |

#### 3.2.2 Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině

V krajině jsou navrženy plochy z důvodu koncepce revitalizace krajiny jako prevence ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (např. záplavy mimo území obce vznikající v dílčím povodí Únětického potoka, nebo např. eroze). Obnova se týká většinou přestavby koryta a ploch sousedících s vodotečí nebo příležitostnou vodotečí – jedná se o plochy pro opatření ke

zvýšení retence dešťových vod. Druhým účelem rekultivace je návrh ploch pro založení ÚSES. Tato území, jako trvale nezastavitelné plochy, jsou stanoveny jako opatření, které nejjednodušším způsobem chrání zachované, nebo obnovuje zaniklé, přírodní prvky s funkcí vodohospodářskou, přírodní, krajinnou, estetickou a hygienickou.

| Označení plochy | Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů                                                                                                                                |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K.1             | Doprovodná zeleň významná pro kultivaci místa krajinného rázu-horizont údolí Únětického potoka nad obcí Kněževy                                                               |
| K.2             | Obnova a rekonstrukce retenční plochy                                                                                                                                         |
| K.3             | Obnova interakčního prvku ÚSES a ochrana ZCHÚ                                                                                                                                 |
| K.4             | Lokální biokoridor převážně nefunkční (LK 26 v ÚSK)                                                                                                                           |
| K.5             | Lokální biocentra v lese (LC 37,38 v ÚSK)                                                                                                                                     |
| K.6             | Lokální biokoridor v lese (LK 22 v ÚSK)                                                                                                                                       |
| K.7             | Lokální biokoridor částečně nefunkční, v Přírodním parku Okolí Okoře podél vodoteče, která je přítokem Zákolanského potoka v M. Čičovicích (nově zn. LK 21 v ÚSK)             |
| K.8             | Lokální biocentrum v Přírodním parku Okolí Okoře, (č. 6 v generelu ÚSES OŽP PZ, LC 25 v ÚSK)                                                                                  |
| K.9             | Obnova interakčního prvku s renaturalizací potoka a potenciální údolní nivy pro zvýšení retenční schopnosti (částečné zrušení staré zátěže býv. skládky)                      |
| K.10            | Rekultivace plochy pro retenční opatření a interakční prvek u potoka, kde je vymezena potenciální údolní niva                                                                 |
| K.11            | Rekultivace plochy pro retenční opatření a interakční prvek u potoka, kde je vymezena potenciální údolní niva. Část je navržena na veřejnou zeleň jako interakční prvek ÚSES. |
| K.13            | Plocha pro poldr (významná část na území sousední obce)                                                                                                                       |
| K.14            | Plocha doprovodné zeleně významná pro obnovu horizontu krajinného místa                                                                                                       |

### 3.3 OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

#### 3.3.1 Charakter obce

- I. Obec se nachází v rozvojové oblasti OB 1 v Zásadách územního rozvoje (dále ZUR). Obec je na Praze závislá nejen využitím pracovních míst v Praze – dojíždkou za prací, ale také v nabídce občanské vybavenosti, kultury a rekreace vč. dojíždky do škol. Tuchoměřice jsou rezidenční čtvrtí<sup>4</sup> Prahy (konečná MHD bude končit na letišti v dojíždkové vzdálenosti kola 10 min.).
- II. Urbanistické hodnoty jsou chráněny podmínkami využití v historických částech obce a v okolí areálu kulturní nemovité památky kláštera. Ochrana hodnot vychází z koncepce ochrany a obnovy urbanistických hodnot v obci – tj. zejména:
  - hodnot původní zemědělské zástavby, která dosud tvoří centrum sídel (zejména Kněžívky a Pazderna). Původní zemědělské usedlosti jsou považovány za hodnotu

<sup>4</sup> Kompaktní lokalita bydlení, kde významná část ekonomicky aktivního obyvatelstva dojíždí za prací do blízkého pracovního centra

urbanistickou (zachovalá stavební čára a objem původních staveb) a dokladující historický vývoj obce, kterého si obec váží.

- urbanizovaného údolí (zástavba rodinnými domy ve velkých zahradách s výhledy na protější svah) s částečně průchozím dnem údolí podél potoka v plochách zeleně
- sídelní zeleně, která je navržena k obnově a revitalizaci zejména v krajinných horizontech a svazích údolí podmínkami pro rozsah soukromé zeleně, stanovením krajinné zeleně doprovodné a regulačním opatřením doprovodné zeleně nových místních komunikací.

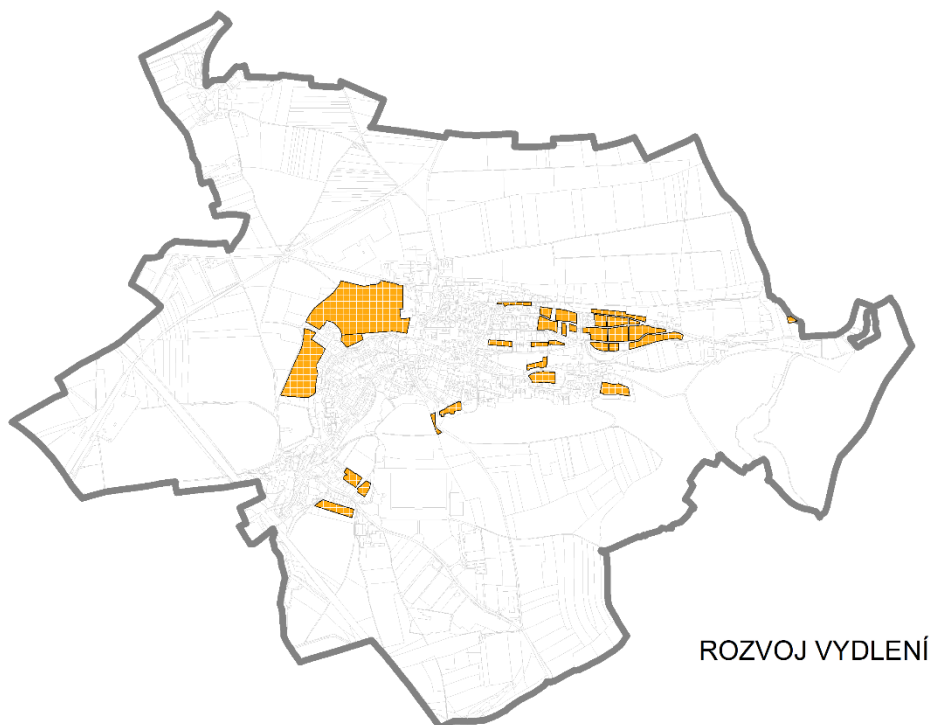
### 3.4 KONCEPCE SÍDLA

- I. Koncepce rozvoje je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území obce. Dosud nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale mohly být zároveň využity stávající volné parcely.
- II. Dno údolí Únětického potoka je max. chráněno trvale nezastavitelnými plochami zahrad, zemědělské půdy plochami pro revitalizaci přírody ale i plochami veřejné zeleně – vše k ochraně a tvorbě koncepce veřejně přístupné nábrežní promenády, která ústí do přírodního z části zachovalého údolí potoka mezi Tuchoměřicemi a Statenicemi.
- III. V zastavěném území je navržena koncepce rozvoje veřejného prostranství. Stávající plochy pro veř. prostranství obce jsou nedostatečné, nebo nesplňují základní urbanistické předpoklady pro veřejné prostranství, tj. přítomnost budov pro občanské vybavení ve veřejném zájmu, nebo alespoň zajištění minimální sociální kontroly s domy pro bydlení. Veřejné prostranství je koncipováno z několika ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na urbanistické zásady formování prostoru, výhledu a průhledu. Navrženo je veřejné prostranství ( indexy VZ a VP ve výkrese hlavním) u vodoteče s doprovodnou nebo veřejnou zelení – nové nábreží. Doprovodná zeleň je navržena u nově navrhovaných komunikací jako důležitý kompoziční prvek sídla, které leží v údolí s pohledově dominantními svahy. Nové komunikace na nich budou tvořit významný kompoziční prvek a procházkovou trasu s výhledy. Veřejný prostor doplňuje návaznost soukromých zahrad.
- IV. Nadmístní silnice tanguje ze severu zastavěné území; nenarušuje prostředí sídla. Koridor silnice musí umožnit bezpečný přechod chodců a cyklistů v tzv. zeleném pásu ve třech křížení s účelovými a turistickými cestami – do Pazderny, do Číčovic a Okoře
- V. Nadmístní výrobní a skladové plochy, které se rozvíjí na náhorní pláni jihozápadně a severozápadně od vlastní obce, jsou zachovány ve svých zastavitelných plochách platné ÚPD (část je již zastavěna). Z hlediska koncepce rozvoje letiště by však měla být jihozápadní ploše věnována mimořádná urbanistická pozornost, protože se jedná o plochy nadmístního významu, ve vazbě na letiště dokonce celorepublikového významu. Současný rozvoj ploch komerčního charakteru a parkovišť neodpovídá významu plochy navazující na letiště, prostory i budovy nejsou reprezentativní a nevytváří urbanisticky hodnotné veřejné prostory<sup>5</sup>.
- VI. Územní plán Tuchoměřice vymezuje plochy Z.22, Z.15, Z.13, Z.18, Z.17 a Z.35 s podmínkou uzavření plánovací smlouvy a dále plochy Z.18, Z.17, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o rozvojové lokality, které jsou navrženy jako přirozené pokračování rezidenčního bydlení ve svazích údolí Únětického potoka nebo leží v mimořádně exponované poloze dálkových pohledů, v sousedství kláštera a ve svahu centrální části obce.
- VII. Rozvoj obce je vhodný pro komplexní rozvoj všech funkcí (pro bydlení, drobné plochy výroby a služeb a nadmístní výrobu a skladování).
- VIII. Podrobnější koncepce je součástí následujících kapitol.

<sup>5</sup> Ploše je věnována část odůvodnění, kde jsou prověřeny zejména plochy veřejného prostranství

### 3.4.1 Bydlení

- I. Koncepce bydlení je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území zejména ve svazích údolí – tak jak je současně zastavěné území strukturováno dosud.



- II. Koncepce vychází ze zásady nezahušťovat stávající zástavbu z důvodu zachování současné rozlohy zahrad (převážná zeleň v obci) a z důvodu odpovídající současné veřejné infrastruktury pro současné sídlo (zejména se jedná o stávající dopravní strukturu, kterou nelze více zatěžovat zahuštěním zástavby a jí vyvolaného dopravního provozu).
- III. Nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány plochami s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby, ale zároveň mohly být využity stávající volné parcely v prolukách.
- IV. Bydlení je členěno různými podmínkami využití na 5 druhů (BV.1-BV.5)
  - BV.1 – nízkopodlažní bydlení
  - BV.2 – nízkopodlažní bydlení limitované
  - BV.3 – nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
  - BV.4 – bydlení s podmínkou
  - BV.5 – bydlení v rodinných domech
- V. Nedílnou součástí bydlení je zeleň zahradní a sadová – obytná (index ZZ.1 v hlavním výkrese), které jsou navrženy zejména v plochách, kde veřejný zájem nedovoluje další zástavbu (např. plochy zahrad u potoka, plochy ve vzdálenosti 50 m od lesa apod.)

### 3.4.2 Rekreace

- I. Prostupnost území mimo silnice pro turistiku: je navržen rozvoj účelových komunikací pro zvýšení prostupnosti krajiny a zvýšení turistické atraktivity krajiny za hranicí Prahy zejména v Zeleném klínu P15. Území obce je využíváno pro procházky, turistiku a cykloturistiku obyvatel zejména z Prahy. Proto ÚP navrhuje ucelenou síť v krajině ke stabilizaci a rozvoji jako hodnotu tohoto zemědělsky orientovaného území na úrodných náhorních pláních, které – zeleným klínem navrženým mezi Prahou a Přírodním parkem okolí Okeře – spojí přírodně cenná území a jsou atraktivní pro daleké výhledy. Doprovodná zeleň je navržena zejména jako návrh

doprovodu obnovených cest a navržených samostatných pásů pro chodce a cyklisty u silnic. Hlavní směry, které je třeba propojit jsou:

- JZ - budoucí terminál u letiště ( konečná metra nebo příměstské rychlodráhy),
- Z – směr Lidice a Kladno (Kladenský okruh)
- SZ – Číčovický kamýk
- S – místo dalekých výhledů, sv. František, Okoř
- SV – Okoř
- V – směr Vltavské údolí
- JV – směr Praha
- J – Divoká Šárka

Stezky v krajině jsou dokumentovány ve výkrese č.5 HLAVNÍ VÝKRES - KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY. Nově navržená bariéra silnice II/ 240 musí být při křížení s účelovými cestami překonána tak, aby zaručila bezpečnost chodců, cyklistů a jezdců na koních.

- II. ÚP umožňuje turistické propojení přes údolí mimo zástavbu po hrázi rybníka u Kopaninského mlýna.
- III. ÚP prověřil trasu pro hipotrasu spojující – Horoměřice a Kopaninu s Přírodním parkem Okolí Okoře pro jezdeckou turistiku po účelové komunikaci mimo zastavěné území. Přejedání údolí je možný u Kopaninského mlýna (kde je jezdecká stanice) s pokračováním dále na sever (k.ú. Statenice) a dále po účelových komunikacích do Pazderny, Číčovic a údolí Zákolanského potoka. Oddělenou trasu pro samostatné hipostezky ÚP nenavrhuje.
- IV. ÚP navrhuje rozšíření silnice III/0072, III/0071, část III/0077 a část III/2405 o oddělenou cyklostezku pro cykloturisty a chodce.
- V. ÚP vymezuje plochy pro sport obyvatel obce i jako nadmístní služby
- VI. ÚP stanovuje sportovní využití v k.ú. Kněžívka v rozvojových plochách ~~B3~~ BV.3, zejména pro rozvoj místních sportovišť související s rozvojem ploch pro bydlení.

### 3.4.3 Výroba

- I. Územní plán navrhuje nové plochy smíšeného bydlení s možností využití stávajících hospodářských zázemí venkovské zástavby; plochy jsou regulovány podmínkami pro využití, prostorovým uspořádáním a stanovením pořadí změn v území. Plochy jsou členěny dle limitovaných podmínek zejména výškovým omezením a výstavbou veřejné infrastruktury.
- II. Mimoúrovňová křižovatka dálnice II. třídy D7 (Aviatická) umožňuje rozvoj ploch též pro výrobu a skladování. Nadmístní výrobní a skladové plochy, které se rozvíjí na náhorní pláni jihozápadně a západně od bytové zástavby, jsou již částečně zastavěny. Jedná se o plochy nadmístního významu, ve vazbě na letiště dokonce celorepublikového významu.

## 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Územní plán Tuchoměřice navrhuje níže uvedené koridory dopravní infrastruktury:

| Označení koridoru | Popis záměru                                                                                                   |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CNU.1             | Přestavba silnice na šířkové parametry vč. samostatného pásu pro chodce a cyklisty                             |
| CNU.4             | Přestavba zaniklé polní cesty na účelovou komunikaci vč. doprovodné zeleně                                     |
| CNU.6             | Přestavba místní komunikace a část polní cesty ve východní části pro účely chodců a cyklistů                   |
| CNU.7             | Přestavba silnice na šířkové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce a cyklisty               |
| CNU.8             | Přestavba silnice na šířkové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce a cyklisty podél silnice |

|          |                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CNU.9    | Přestavba silnice na šířkové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce a cyklisty                                    |
| CNU.10   | Přestavba komunikačního propojení. Samostatné těleso pro chodce a cyklisty zajišťující spojení k dopravnímu terminálu MHD u letiště |
| CNU.11   | Plocha koridoru pro dostavbu mimoúrovňové křižovatky „Aviatická“                                                                    |
| CNZ.D010 | Koridor dálnice D7 převzatý ze ZUR SKÚ                                                                                              |

## DÁLNIČE II. TŘÍDY

- I. Katastrálním územím obce prochází dálnice D7 II. třídy. Návrh ÚP, v souladu se záměry Krajského úřadu Středočeského kraje, navrhuje zrušení mimoúrovňové křižovatky mezi Kněževsi a Kněživkou a ponechání prostého mimoúrovňového křížení bez nevyhovujících nájezdů.
- II. V návrhu je stabilizována plocha pro rozšíření a úpravu křižovatky Aviatické. Hlavní podmínkou přestavby je začlenění chodníku a stezky pro cyklisty přes dálnici D7 s cílem u konečné stanice městské hromadné dopravy, která je prioritním veřejným zájmem na letišti. Křižovatka leží částečně na území hl. města Prahy a částečně na území Středočeského kraje<sup>6</sup>.
- III. Podél dálnice je vymezen koridor D7 v celkové šířce 150 m.

## SILNICE A MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- I. Koncepce stanovuje odklon místní dopravy mimo zastavěné území přeložkou, která souvisí s realizací rozvojových ploch severně od Kněživky. Tato komunikace bude přebírat hlavní místní dopravní zátěž z levého rozvojového břehu Únětického potoka. Tato komunikace bude řešena jako místní k dopravnímu napojení rozvojových ploch Z.17 a Z.18, v oblasti Kněživka bude zaslepená. Její funkce by neměla být obchvatová.



- II. Průjezd obcí do Statenic a do průmyslové zóny jih zůstává zachován, vymezuje se přestavba částí silnice –zejména rozšířením o samostatný pás pro chodce a cyklisty v místech, kde to prostorové parametry dovolují
- III. Navrhovaný přeložkový koridor silnice II/240 tanguje severní okraj zastavěného území Tuhoměřic. Navrhovaná křižovatka D7 a II/240 je mimo obec. Zajišťuje vazby silnice D7 a D8 přes Kralupy
- IV. Křížení s hlavní trasou dálnice D7 je realizováno mimoúrovňovou křižovatkou v k. ú. Středokluky. Přeložková trasa je dále vedena severně v dostatečné vzdálenosti od okraje zastavěného území obce Tuhoměřice ke křížení se železniční tratí č. 121 Hostivice – Podlešín a s účelovou a turistickou trasou; kříží trasu silnice III/0071 vedenou z Tuhoměřic na sever do Lichoceve. Za křížením tratě se navrhovaná přeložková trasa silnice II/240 stáčí východně a plynule navazuje na navrženou trasu vycházející ze záměrů „Studie napojení silnice II/240 na dálnici D7“. Koridor kříží 2x významné účelové komunikace sloužící pro obsluhu zemědělských pozemků, turistické trasy, cyklistické trasy, hipostezky v tzv. Zeleném klínu Prahy.

<sup>6</sup> Křižovatka vychází z plošných požadavků dvou vydaných ÚR

- V. V rozvojových plochách je v odůvodněných případech navržena síť místních komunikací nebo účelových komunikací s parametry stanovenými v podmínkách pro využití ploch a v požadavku na Územní studii a dohodu o parcelaci. V řadě případů to znamená rozšíření místní komunikace dle konkrétních podmínek na šířkové parametry, které pro obytné zóny požaduje právní předpis.
- VI. Navrhované silnice v údolí jsou podmíněny rozšířením na normové parametry a samostatný pás pro pěší a cyklisty v podmínkách pro využití ploch, nebo na úpravy pro zlepšení průjezdu.
- VII. Koncept dopravy představuje navržená struktura komunikací; propojovací místní komunikace, které zajišťují základní dopravní kostru obce, místní komunikace, které doplňují strukturu propojovacích místních komunikací a další návrhy komunikací popsané níže.
- VIII. Součástí rozvojových ploch jsou návrhy místních komunikací, které byly podrobněji prověřeny. Hlavním důvodem prověřování byla míra obslužnosti a zařazení rozšíření komunikace jako veřejně prospěšné stavby a oddělení plochy pro komunikaci při dělení parcel.
- IX. Struktura komunikací je doplněna o územní rezervu pro propojení zóny jih s podjezdem pod D7, která by odvedla dopravu z jihozápadní zástavby Kněžívky.

## ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- I. Koncept sítě účelových komunikací byla doplněna v souladu s požadavkem zadání ke zvýšení průchodnosti krajiny mimo silnice. Do konceptu se promítá i obnova tras, které byly odvozeny z historických stop území, potřeb příměstské krajiny turisticky intenzivně využívané a z požadavku návrhu Zelených klínů vedoucích z Prahy do Přírodního parku Okolí Okoře a Budče. Podrobněji koncept uspořádání krajiny.

## ŽELEZNICE

- I. Železniční dráha je stabilizována včetně úroňových přejezdů se silnicemi III. třídy a účelovými komunikacemi.
- III. V severní části u železničního přejezdu a zastávky je navržena plocha pro vybavení železniční zastávky včetně parkoviště. ÚP předpokládá rozvoj vlakové dopravy do Prahy.

## LETECKÁ DOPRAVA

- I. Letecká doprava je na území obce stabilizována ve svých plochách – jedná se o limity území.
- II. Limity území jsou také OP letiště, zejména omezení výškové hladiny v zastavitelných plochách, které ovlivnilo podmínky využití ve výrobně obslužné zóně (výroba a občanské vybavení) limitované a s výškovým omezením staveb (podmínky prostorové ve výkrese hlavním a v návrhu ploch s rozdílným způsobem využití).
- III. Letiště rozšířilo plochy přistávacího předpolí, které jsou oplocené; nejedná se o zastavitelnou plochu – v hlavním výkrese se jedná o plochu DL – doprava letecká.

- IV. Do k.ú. obce Tuchoměřice zasahují následující ochranná pásma leteckých staveb:

Ochranná pásma pro RWY 06/24 a RWY 12/30

- OP provozních ploch letiště
- OP zájmového území letiště
- OP vzletových prostorů, přiblížovacích prostorů, vnitřní vodorovné plochy, přechodové plochy
- OP proti nebezpečným a klamavým světlům
- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN
- OP vnitřní ornitologické, vnější ornitologické
- OP se zákazem laserového zařízení – sektor A

Ochranná pásma pro RWY 06R/24L

- OP vnitřní vodorovné plochy, kuželové plochy

- V. Do k. ú. obce Tuchoměřice a k. ú. Kněžívka zasahuje ochranné hlukové pásmo zóna A a zóna B letiště Praha Ruzyně.

## DOPRAVA V KLIDU

- I. Případné parkování vozidel je navrženo v rámci ploch zastavěného a zastavitelného území.
- II. Parkování veřejnosti v centru, zejména ve veřejném prostoru je navrženo formou přípustného využití ve veřejném prostoru; stávající deficity ploch parkování v centru nejsou.
- III. Nároky na parkování v obci Tuchoměřice jsou stanoveny následovně. Pro každou bytovou jednotku v rodinném nebo bytovém domě, ubytovací zařízení nebo apartmán, ateliér:
  - rodinný dům – bytová jednotka do 100 m<sup>2</sup>: min. 2 stání na každou takovou bytovou jednotku
  - rodinný dům – bytová jednotka nad 100 m<sup>2</sup>: min. 3 stání na každou takovou bytovou jednotku
  - bytový dům – bytová jednotka do 100 m<sup>2</sup>: min. 2 stání na každou takovou bytovou jednotku
  - bytový dům – bytová jednotka nad 100 m<sup>2</sup> – min. 3 stání na každou takovou bytovou jednotku
  - ubytovací zařízení – ubytovací jednotka do 100 m<sup>2</sup>: min. 2 stání na každou takovou bytovou jednotku
  - ubytovací zařízení – ubytovací jednotka nad 100 m<sup>2</sup>: min. 3 stání na každou takovou bytovou jednotku
  - apartmán nebo ateliér do 100 m<sup>2</sup>: min. 2 stání na každý takový apartmán či ateliér
  - apartmán nebo ateliér nad 100 m<sup>2</sup>: min. 3 stání na každý takový apartmán či ateliér

## 4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury navrhuje plnou obslužnost Tuchoměřic a pouze částečnou místních nerozvojových částí. Koncepce dešťových vod zahrnuje veškerou ochranu přirozených retenčních ploch, opatření na plochách vodní eroze a rozvoj retenčních opatření v zóně jih

## VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Obec je zásobena ze skupinového vodovodu. Rozvojové plochy vymezené ÚP lze zásobovat napojením na vodovodní systém, navrhovaný nárůst je shodný s kapacitou ČOV (intenzifikace).
- II. Odloučené místní části mají navržený způsob zásobování pitnou vodou z domovních studní
- IV. Koncepce likvidace odpadních vod je navržena pro Tuchoměřice do oddílné kanalizační sítě k ČOV, jejíž současná kapacita je 6000 EO projektově se připravuje 8000 EO, resp. 9900 EO.
- V. ČOV je v současnosti projektově připravována na kapacitu 8000 EO, resp. 9900 EO (kapacita i pro obec Kněževes)<sup>7</sup> se snížením negativního vlivu na okolí. ČOV bude kompletně zastřešená a vyhlášení hygienického OP se nepředpokládá<sup>8</sup>. Plocha ČOV zůstává stabilizovaná ve svém umístění a rozsahu na okraji poldru<sup>9</sup>.
- VI. Odloučené místní části jsou navrženy na stabilizaci současného systému likvidace odpadních vod (*bezodtokové jímky vyvážené na ČOV, likvidace v domovních mikročistírnách*)
- VII. Místní část Pazderna je navržena na napojení do společné ČOV.
- VIII. Koncepce vodního hospodářství se předpokládá v těchto možných podmínkách:  
*–Pro zastavěné území Tuchoměřic a Kněžívky a zastavitelné plochy tamtéž – Plochy jsou navrženy na zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu (vč. zástavby u silnice do Statenic)*

<sup>7</sup> Prognóza vývoje obyvatel Odůvodnění kpt. B.2.1

<sup>8</sup> Součástí podkladů pro rozšíření ČOV byla Studie modelového hodnocení kvality ovzduší a Akustická studie (ATEM s.r.o. 8/2009)

<sup>9</sup> ÚP předpokládá iniciativu obce – rozhodnutí v přenesené působnosti o uložení vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné.

*a na likvidaci odpadních vod do společné splaškové kanalizace. Nová výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna napojením na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV.*

*-Pro odloučené místní části Pazderna a zástavba u silnice do Statenic – zastavěné území a zastavitelné plochy jsou navrženy na likvidaci odpadních vod těmito způsoby:*

- *bezodtokové jímky vyvážené na ČOV*
- *likvidace v domovních mikročistírnách*
- *po realizaci ČOV Pazderna napojením na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV*

*- Pro odloučenou část plocha zásobovaná shodně technickou infrastrukturou lokality Statenic a Kněževse (u Čermákova mlýna) těsně za hranicí obce*

## HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- I. Koncepce likvidace dešťových vod v navržených zastavitelných plochách a v zastavěném území: dešťové vody budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Z tohoto důvodu je stanovena intenzita využití stavebních pozemků, omezující podíl jejich plochy (uváděno v %) neumožňující vsakování dešťových vod.
- II. ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti – index WH.2
- III. Nové plochy komunikací stanovují požadavek na s řešením otevřeného příkopu pro odtok dešťových vod z vozovky s tím, že příkop bude zároveň plnit funkci retenční.
- IV. Návrh vymezuje plochu změny v krajině K.4 a K.9 pro retenční opatření (např. formou akumulace dešťových vod, renaturalizace, možností rozlivu apod.) přestavbou vodoteče a obnovou vodního toku v přírodě blízkém korytu.
- V. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních plochách údolních niv, jako nezastavitelné území pro obnovu údolních společenstev
- VI. Pro nové stavby a zpevněné plochy musí kapacita retence odpovídat pro potřeby 30minutového přívalemého deště a běžných 24hodinových srážek, závazná je vyšší z obou hodnot
- VII. V případě zjištění nadměrných průtoků na Únětickém potoce vlivem realizace nových zastavěných ploch, je třeba přijmout opatření nadmístního charakteru spočívající v realizaci dalšího poldru na hranici obce Tuchoměřice a Kněževse. Zastavitelné plochy u vodoteče v případě dělení parcel budou respektovat podmínku pro údržbu Únětického potoka – vymezení nezastavitelného pruhu 6 m od břehové čáry pro veřejný přístup.

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci je zásobování STL plynovodem, nové rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť dle následných projektů na konkrétní etapizace.

## ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

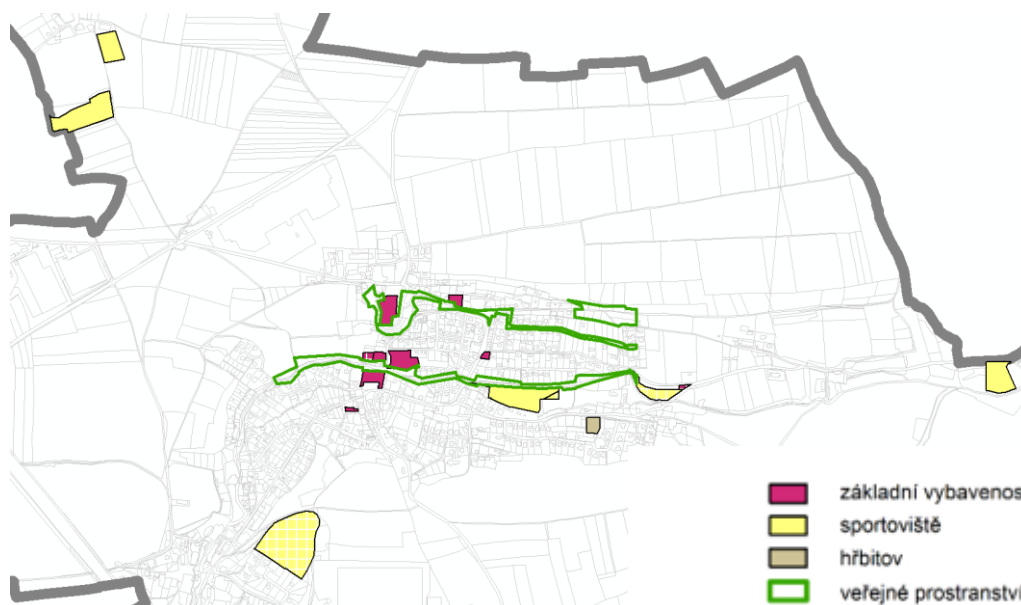
- I. Koncepce zásobování el. energií se nemění, stávající trafostanice lze přestrojít na výkon požadovaný rozvojem ploch pro bydlení, služby a výrobu. V případě nedostačujícího výkonu se předpokládá nová trafostanice a její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace.
- II. Nová rozvodná energetická vedení se při stavební rekonstrukci vozovky v zastavěných částech obce budou umísťovat pod zem.
- III. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem

## SPOJOVÉ VEDENÍ

- I. Zásobování v telefonním obvodu pro místní části obce vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů.
- II. Telekomunikační vedení se v zastavěných částech obce budou umísťovat pod zem
- III. Základnové stanice správců jsou stabilizované

#### 4.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- I. Charakter obce určuje její poloha v sídelní struktuře a sousedství s hlavním městem Praha – centrem osídlení, kde jsou uspokojovány částečně potřeby i základního vybavení (školství, zdravotnictví, sociální služby a kultura) obce
- II. Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského vybavení – OU občanské vybavení všeobecné. Tyto plochy vytváří centrální část Tuchoměřic pod klášterem, kterou ÚP rozvíjí spolu s veřejným prostranstvím podél potoka. Schéma prostorové koncepce:

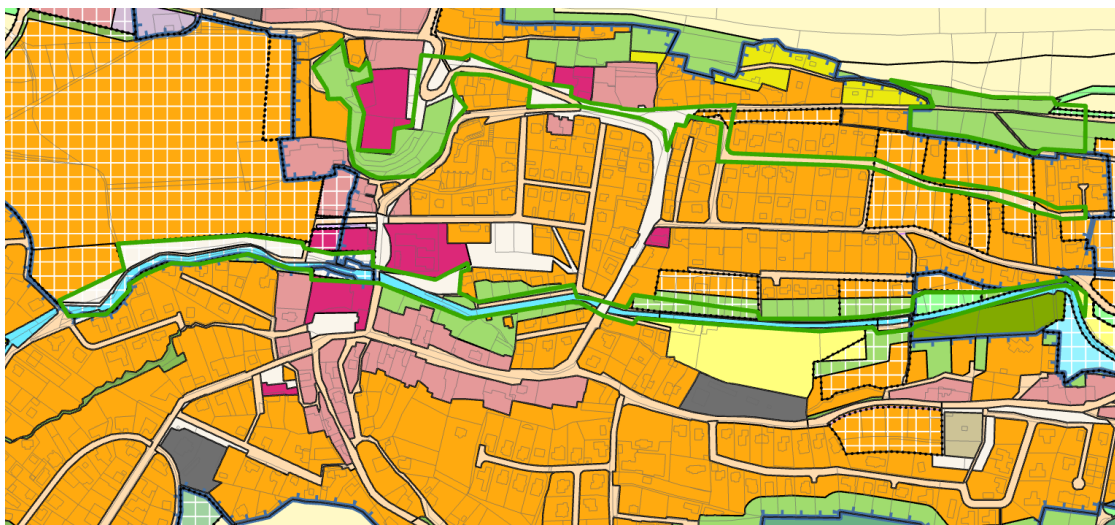


- III. S ohledem na rozsah navrhovaného rozvoje a stávající kapacity ÚP navrhuje nové plochy pro školská zařízení a základní vybavení. Kapacitu mateřské školy lze v rámci současné plochy zvyšovat, pro školu jsou vymezeny nové plochy.
- IV. V plochách bydlení a smíšených ploch – přípustné využití služby a maloobchodní zařízení: služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení. Územní plán navrhuje plochy občanského vybavení nadmístního charakteru (nikoliv tedy základní vybavení) též v rámci zóny jih.

#### 4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- I. Veřejná prostranství jsou navržena z důvodu specifického charakteru území strukturovaně, v plochách s indexem PU.1, PU.2, ZS, WT.1, OH vč. ploch dopravních DS.7, DS.13; částečně na plochách ZO u potoka. Dále do ploch veřejných prostranství lze zařadit místní komunikaci s indexem DS.8 a komunikační strukturu DS.9, DS.10, DS.11 v zóně jih.
- II. Plochy veřejného prostoru jsou navrženy jako plochy s veřejnými komunikacemi vč. veřejného parkování, veřejnou zelení a plochami pro rekreační využití.
- III. Plochy veřejné zeleně jsou veřejné prostory s funkcí zeleně reprezentativní, rekreační a estetickou s veřejným přístupem.
- IV. V zastavěném území je navržena koncepce rozvoje veřejného prostranství. Stávající plochy pro veřej. prostranství obce jsou nedostatečné, nebo nesplňují základní urbanistické předpoklady pro veřejné prostranství, tj. přítomnost budov pro občanské vybavení ve veřejném zájmu, nebo alespoň zajištění minimální sociální kontroly s domy pro bydlení. Navrženo je veřejné prostranství (indexy PU.1 a PU.2 ve výkrese hlavním) u vodoteče s doprovodnou nebo veřejnou zelení – nové nábřeží. Doprovodná zeleň je navržena u nově navrhovaných komunikací jako důležitý kompoziční prvek sídla, které leží v údolí s pohledově dominantními svahy. Nové komunikace na nich budou tvořit významný kompoziční prvek a procházkovou trasu s výhledy.

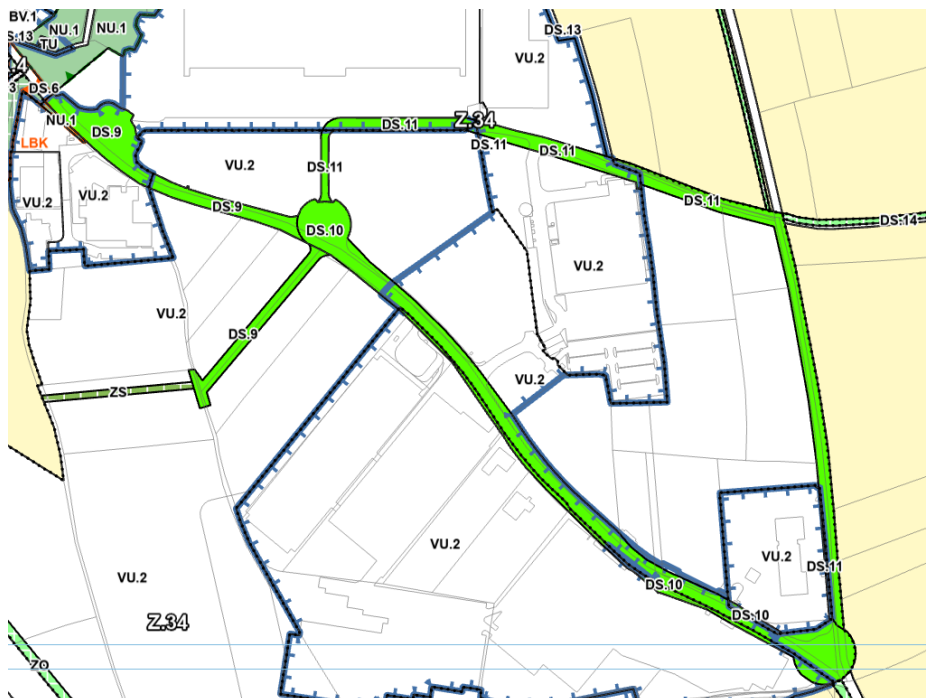
- V. Koncepce respektuje stávající veřejná prostranství a navrhuje veřejný prostor podél potoka - tzv. promenáda. V nové rozvojové ploše Pod Bělohradem nahrazuje veřejný prostor alej podél vyhlídkové místní komunikace.



*Zákres návrhu veřejného prostoru podél potoka - tzv. promenáda*

- VI. V ploše bydlení Pod Bělohradem nahrazuje veřejný prostor alej s promenádním chodníkem podél vyhlídkové místní komunikace.

- VII. Koncepce ÚP vymezuje systém veřejných prostranství v zóně jih, jejichž páteř vytváří obslužná komunikace s důslednou doprovodnou zelení lemující vozovky a bezbariérové chodníky a pásy pro cyklisty.



*Schéma – výřez z grafického výstupu vymezující zeleně veřejná prostranství v zóně jih*

#### 4.5 KONCEPCE OCHRANY A HYGIENY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- I. Místní části obce jsou navrženy k odkanalizování do společné ČOV. Odloučené části jsou navrženy na vyvážení nepropustných jímek nebo zřízení malých domovních čistíren. Intenzifikace ČOV zároveň řeší min. hygienický dopad na okolí zastřešením provozních budov. Hygienické OP ČOV není vyhlášeno.
- II. Komunální odpad je likvidován v souladu s právními předpisy mimo území obce.
- III. Území obce se nachází v oblasti ZUR SKÚ s potenciálně významnými kumulativními a synergickými vlivy záměrů v území. Kumulativní vlivy stávající nebyly ve vyhodnocení vlivu ZUR SKÚ zohledněny (zejména hluk z letecké stávající dopravy; hluk ze stávající silnice I/7, z mimoúrovňových křižovatek a železnice; zátěž povrchovými vodami z části povodí Únětického potoka kam náleží provozní plochy letiště).
- IV. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů

#### 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- I. Koncepce uspořádání krajiny<sup>10</sup> je dokumentována v samostatném výkrese a obsahuje návrh struktury, která reprezentuje základní funkce nezastavěného území i základní funkce v sídlech:

| Struktura uspořádání krajiny                                                    | Podmínky využití území<br>Indexy hlavního výkresu |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů | ZO, ZS, ZZ.3, ZK vč. Ploch lesa                   |
| Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice     | DS.13, DS.14                                      |
| Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES                      | NU.1, NU.3, NU.5                                  |
| Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině                  | WH.1, WH.2, AU.2, ZK                              |
| Ochrana zemědělského potenciálu krajiny vč. ochrany před vodní erozí            | AU.1                                              |
| Sídelní zeleň (chráněná regulací ve využití)                                    | ZZ.1, PU.1, PU.2, OH, RZ                          |
| Zeleň soukromých zahrad (chráněná regulací ve využití)                          | BV.3, BV.4                                        |
| Místní komunikace s návrhem nadstandardní zeleně                                | DS.8, DS.9, DS.10, DS.11                          |

ÚP reagoval na novou metodiku plánu ÚSES, která vymezuje významné plochy interakčního prvku v jižním svahu nad Bělohradem jako nezastavěné území zahrad a doprovodné zeleně.

##### 5.1 OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Koncepce uspořádání krajiny navrhla systém doprovodné zeleně a systém nezastavitelných pozemků ke zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v údolí potoka a místech příležitostných vodotečí.
- II. Územní plán navrhuje podél vybraných účelových komunikací na horizontech (zejména severně od zastavěného území) nebo na významných pohledových místech samostatnou plochu pro doprovodnou zeleň, která by měla dotvářet obraz sídla v krajině a celkovou koncepci uspořádání krajiny v území „zeleného klínu“.
- III. Ochrana krajinného místa údolí Únětického potoka a pohledově dominantní polohy svahů, je navržena zejména podmínkami pro možné využití zemědělské půdy, a podmínkami pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s charakterem území. V zastavitelných plochách jsou navrženy podmínky pro využití a prostorové uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného místa – velikost parcel (zejména BV.3), výšková hladina zástavby, šířka obslužné komunikace s doprovodnou zelení a v některých případech utváření zástavby –

<sup>10</sup> Kromě navrhovaných ploch s rozdílným využitím jsou v krajině pro koncepci uspořádání krajiny a nezastavěného území důležité limity ochrany přírody a vodního režimu, které jsou uvedeny jako informace pro uspořádání i v širších souvislostech a vazbách. Pro koncepci představují základ, z kterého je koncepce rozvíjena.

zejména rozdělení využití plochy pro bydlení a plochy zahrad. Z důvodu ochrany a obnovy přírodních hodnot je zejména regulován rozvoj v severních lokalitách jižních svahů.

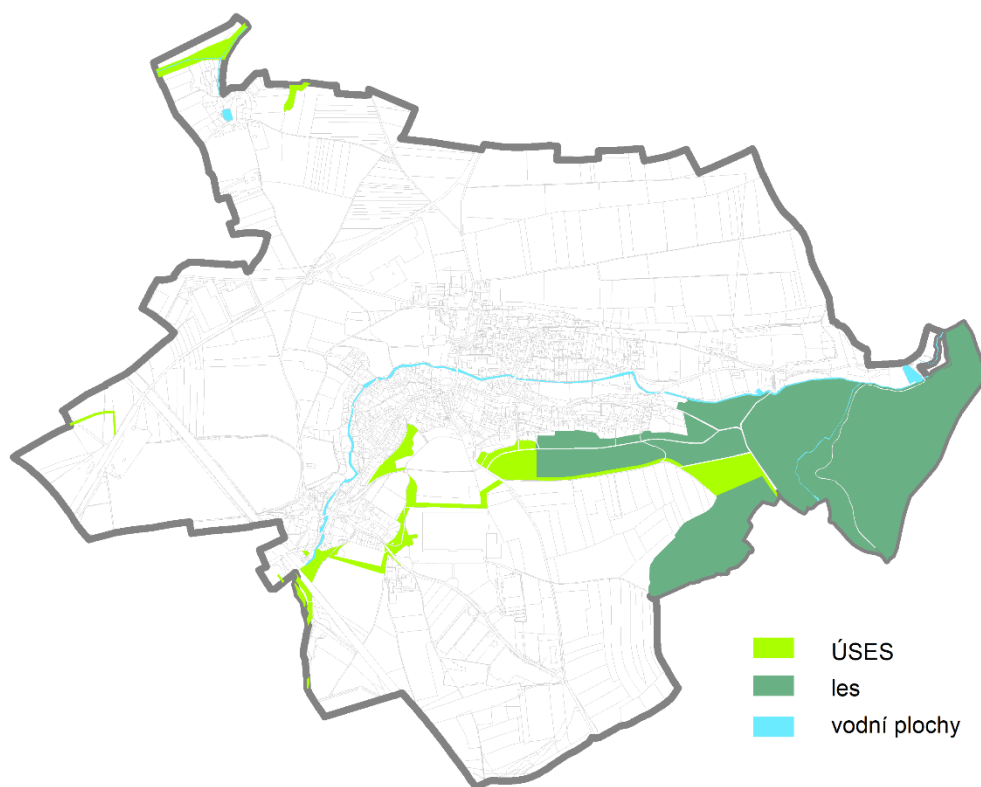
## 5.2 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

- I. Územní plán navrhuje vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), popř. v nezastavěném území retenční opatření (např. akumulací, vsakovací či odpařovací). ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti – index RO
- II. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních plochách údolních niv, jako nezastavitelné území údolních společenstev – index ZK
- III. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami v krajině vychází z podkladů o současné vodní (i větrné) erozi a indikaci ploch potenciálních údolních niv. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje systém opatření proti vodní erozi zejména podmínkami využití zemědělské půdy.
- IV. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje 1 úsek potoka pro renaturalizaci v území provázaném s ochranou přírody a vodním režimem krajiny.
- V. Koncepce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch s těmito indexy:
  - a. WH.2 vodohospodářské - plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod
  - b. WH.1 vodohospodářské - plochy pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků
  - c. AU.2 zemědělské všeobecné - zemědělská půda s protierozním opatřením
  - d. ZK zeleň krajinná
- VI. Vodní tok má stanovené manipulační pásmo vodního toku jednostranně od břehové čáry 6 m

## 5.3 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY

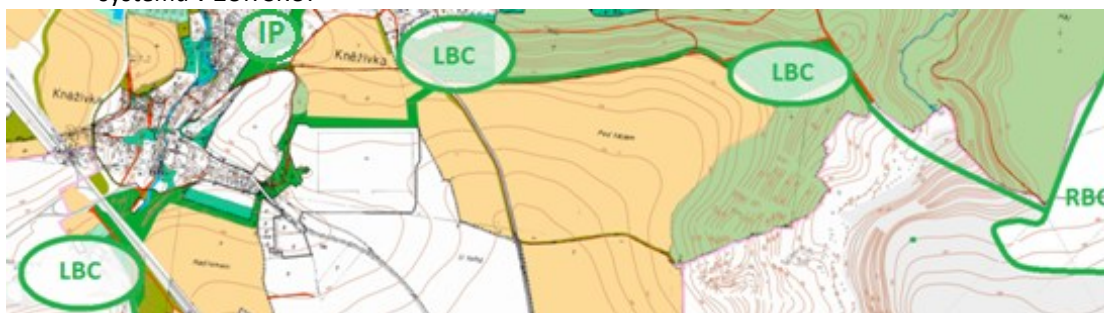
- I. Koncepce navrhuje plochy regionálního a lokálního ÚSES vč. interakčních prvků s vazbou na území sousedních obcí. Schéma systému ÚSES je součástí širších územních vztahů.
- II. Údolní společenstva potoků – údolní nivy jsou navrženy na ochranu jako nezastavitelná území s funkcí ochrannou, ekologickou a vodohospodářskou. Potenciální údolní niva-významný krajinný prvek – byl vymezen na základě indikátorů v místech, která jsou vhodná pro obnovu nebo ochranu niv.
- III. Návrh ÚP zajišťuje ochranu zvláště chráněného území návrhem dvou lokalit jako ploch přírodních. Přírodní památka (dále PP) Pazderna je navržena jako součást lokálního biocentra a PP Kněžívka je navržena jako interakční prvek ÚSES.

IV. Přírodní památka Kněžívka je navržena jako plocha přírodní a to součást ÚSES jako interakční prvek.



*Schéma vedení ÚSES na území obce.*

V. Jižně od zastavěného území prochází lokální ÚSES upravený dle aktuálního návrhu regionálního systému v ZUR SKÚ:



*Schéma vedení lokálního ÚSES jižně od zastavěného území obce s vazbou na regionální biocentrum.*

VI. Do území obce zasahuje hranice Přírodního parku Okolí Okoře. ÚP navrhuje v jeho ploše části lokálního ÚSES, který pokračuje do Čičovic:



*Schéma vedení lokálního ÚSES v severní části obce u Pazderny*

VII. Plochy ÚSES jsou navrženy podmínkách využití území jako plochy přírodní. Jsou součástí návrhu nezastavěného území v Hlavním výkrese a regulativech. Koncepti lokálních ÚSES ovlivnilo vedení regionálních ÚSES.

VIII. Na celém území budou zohledněny při následném řízení v zastavitelných plochách migrační trasy živočichů, zejména obojživelníků a plazů:



*Schéma vymezení migrace v k.ú. Tuchoměřice*

#### 5.4 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

- I. Zemědělská krajina je chráněna jako stabilizovaná zemědělská půda.
- II. Lesy jsou stabilizované ve stávající ploše, pokud nejsou zařazeny do ÚSES; lesy v ÚSES jsou navrženy jako plochy přírodní.
- III. Stavby jsou nepřípustné 25 m od okraje lesa vč. staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

#### 5.5 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území nejsou ložiska nerostných surovin ani dobývací prostor.

### 6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### 6.1 ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY

- I. S ohledem na specifické podmínky a charakter území obce, z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání částí území obce a jednotlivých pozemků jsou v územním plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití [viz vyhl. č. 157/2024 Sb. V platném znění]. V územním plánu jsou použity druhy ploch dle výše popsané vyhlášky.

| ZÁKLADNÍ TYPY PLOCH RZV            | PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ PLOCH RZV                                               | KÓD PLOCHY |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| BYDLENÍ VENKOVSKÉ                  | NÍZKOPODLAŽNÍ                                                               | BV.1       |
|                                    | NÍZKOPODLAŽNÍ LIMITOVANÉ                                                    | BV.2       |
|                                    | NÍZKOPODLAŽNÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY                           | BV.3       |
|                                    | NÍZKOPODLAŽNÍ S PODMÍNKOU                                                   | BV.4       |
|                                    | V RODINNÝCH DOMECH                                                          | BV.5       |
| SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ           |                                                                             | SV         |
| REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH  |                                                                             | RZ         |
| OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ        |                                                                             | OU         |
| OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY         |                                                                             | OH         |
| OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT            | V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ                                                          | OS.1       |
|                                    | V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ                                                        | OS.2       |
| VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ     | VEŘEJNÝ PROSTOR                                                             | PU.1       |
|                                    | VEŘEJNÁ ZELEŇ                                                               | PU.2       |
| DOPRAVA SILNIČNÍ                   | KORIDOR D7                                                                  | DS.1       |
|                                    | DÁLNICE II. TŘÍDY                                                           | DS.2       |
|                                    | PLOCHA PRO MIMOÚROVŇOVOU KŘIŽOVATKU – AVIATICKÁ                             | DS.3       |
|                                    | KORIDOR SILNICE II. TŘÍDY                                                   | DS.4       |
|                                    | KŘÍŽENÍ KORIDORU SILNICE II. TŘÍDY S ÚČELOVOU KOMUNIKACÍ                    | DS.5       |
|                                    | SILNICE III. TŘÍDY                                                          | DS.6       |
|                                    | MÍSTNÍ KOMUNIKACE                                                           | DS.7       |
|                                    | MÍSTNÍ KOMUNIKACE BĚLOHRADSKÁ                                               | DS.8       |
|                                    | VEŘEJNÁ KOMUNIKACE V ZÓNĚ JIH                                               | DS.9       |
|                                    | PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE V ZÓNĚ JIH 1                                         | DS.10      |
|                                    | PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE V ZÓNĚ JIH 2                                         | DS.11      |
|                                    | PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH | DS.12      |
|                                    | ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE                                                  | DS.13      |
|                                    | ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ                                     | DS.14      |
|                                    | ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V LESE                                                   | DS.15      |
| DOPRAVA DRÁŽNÍ                     |                                                                             | DD         |
| DOPRAVA LETECKÁ                    |                                                                             | DL         |
| DOPRAVA VŠEOBECNÁ                  |                                                                             | DU         |
| TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ |                                                                             | TU         |
| VÝROBA VŠEOBECNÁ                   | VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA                                                       | VU.1       |
|                                    | VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB                            | VU.2       |
| VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ       |                                                                             | VZ         |
| VODOHOSPODÁŘSKÉ                    | PLOCHY PRO REVITALIZACI A RENATURALIZACI VODNÍCH TOKŮ                       | WH.1       |

|                                  | PLOCHY PRO OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD                                                                                                                                                                                                          | WH.2                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ</b>      | V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOŠE<br>V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ                                                                                                                                                                                               | WT.1<br>WT.2                         |
| <b>ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ</b>      | ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA<br>ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S PROTIEROZNÍM OPATŘENÍM                                                                                                                                                                                                   | AU.1<br>AU.2                         |
| <b>LESNÍ VŠEOBECNÉ</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                               | LU                                   |
| <b>ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                               | ZS                                   |
| <b>ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ</b> |                                                                                                                                                                                                                                                               | ZO                                   |
| <b>ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ</b>   | OBYTNÁ<br>ZAHRADY<br>V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ                                                                                                                                                                                                                     | ZZ.1<br>ZZ.2<br>ZZ.3                 |
| <b>ZELEŇ KRAJINNÁ</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                               | ZK                                   |
| <b>PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ</b>        | ZELEŇ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES –<br>BIOKORIDOR<br>LES S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES –<br>BIOKORIDOR<br>ZELEŇ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES –<br>BIOCENTRUM<br>LES S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES –<br>BIOCENTRUM<br>INTERAKČNÍ PRVEK ÚSES | NU.1<br>NU.2<br>NU.3<br>NU.4<br>NU.5 |

## 6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

1. hlavní využití,
  2. přípustné využití,
  3. podmínky prostorového uspořádání včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu.
- Dle potřeby je pro určité plochy stanoveno
4. nepřípustné využití (v odůvodněných případech)

### 6.2.1 Hlavní využití

Jedná se o určující a převažující způsob využití plochy, v souladu s ním lze v ploše umisťovat a povolovat stavby a jiná opatření a vymezovat pozemky pro ně. Hlavnímu využití musí být podřízeno přípustné využití, tzn., že toto přípustné využití je pouze doplňující a nesmí rušit ani nijak omezovat hlavní využití plochy

### 6.2.2 Přípustné, popř. nepřípustné využití

- I. Přípustné využití plochy určuje zpravidla výčet jednotlivých konkrétních činností, staveb a opatření, které lze umístit v dané ploše, a které jsou přípustné. Nepřípustné využití, pokud není jmenovitě vyjmenováno, je vše nad rámec přípustného využití.
- II. Nepřípustné využití vylučuje v dané ploše činnosti a s nimi související umisťování staveb, zařízení a jiných opatření, neslučitelných s hlavním a přípustným využitím plochy.

### 6.2.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky prostorového uspořádání v ploše stanovují požadavky např. na utváření zástavby, na uspořádání a zeleně, požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa.

S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Podmínky prostorového uspořádání se vztahují obecně na zástavbu (existující nebo uvažovanou) v dané ploše a jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

- výšková regulace zástavby,
- charakter a struktura zástavby,
- stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití

#### 6.2.4 Definice pojmů:

- I. **doplňkové stavby** – stavby splňující parametry drobné stavby<sup>11</sup> nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou splňující podmínky prostorového uspořádání, stanovené pro danou plochu
- II. **intenzita využití stavebního pozemku** – stanovuje v % z celkové plochy stavebního pozemku podíl jeho části, která může být využita k umístění stavby, podzemní stavby a pro provedení zpevnění povrchu této části stavebního pozemku způsobem, který neumožní vsakování dešťových vod (např. dlažbou nebo bezesparou povrchovou úpravou). Příklad: *intenzita využití stavebního pozemku rodinného domu max. 35%* znamená, že na stavebním pozemku 1000 m<sup>2</sup> lze využít pouze 350 m<sup>2</sup> pro umístění stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle příslušných právních předpisů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů na tomto pozemku znemožňující vsakování dešťových vod (tzn. s kompaktním nepropustným povrchem).
- III. **plocha schopná vsakování** – souvisí s intenzitou využití stavebního pozemku (viz definice pojmu). Z ustanovení § 21 odst. (3)<sup>12</sup> vyplývá, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4, řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.
- IV. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- V. **nezastavitelné území** – plochy v zastavěném území nebo v nezastavěném území, kde jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem.
- VI. **NP** = nadzemní podlaží
- VII. **občanské vybavení** zahrnuje pro potřeby tohoto ÚP základní občanské vybavení, občanské vybavení ve veřejném zájmu a nadmístní vybavení pro kulturu, školství, maloobchod a zdravotnictví
- VIII. **občanské vybavení ve veřejném zájmu** je vybavení s velkou mírou závislosti na bydlení např. zařízení sociální péče, zdravotnické zařízení, hřiště pro děti, školství, kultura a zařízení pro hromadnou dopravu osob, které je podmínkou pro splnění základních potřeb obyvatel
- IX. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod sedlovou, valbovou nebo obdobnou konstrukcí krovu (jinými slovy též podkrovní podlaží). Plocha podkrovního podlaží může být max. 60% podlažní plochy 1. nebo 2. nadzemního podlaží.
- X. **přestavba** – pro účely územního plánu je takto označena změna dokončené stavby ve smyslu SZ, § 2, odst. 4
- XI. **přechodné ubytovací služby** – služby, jejichž součástí je poskytování ubytování přechodného charakteru typu ubytovny, hotelu, penzionu apod.
- XII. **plocha účelové komunikace** – zahrnuje těleso vozovky účelové komunikace a pozemek doprovodné zeleně, který není určen k jízdě vozidel ani k ukládání technické infrastruktury.
- XIII. **regulativ** – podrobný rozpis ploch s rozdílným způsobem využití

<sup>11</sup> Ve smyslu § 2 písm. m) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona

<sup>12</sup> vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

- XIV. **rozvojové plochy** – zastavitelné plochy , většinou většího rozsahu než 1 parcela
- XV. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu
- XVI. **stavební čára** – nepřekročitelná hranice zastavění do veřejného prostoru nebo komunikace; stavby budou respektovat charakter okolní zástavby včetně umístění v blízkosti hranice s veřejným prostranstvím
- XVII. **uliční čára** – hranice mezi plochou soukromého pozemku a veřejným prostranstvím nebo plochou veřejné komunikace
- XVIII. **výrobní a opravářské služby, služby** je občanské vybavení nadmístního charakteru pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, stravování, vědu a výzkum a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Ubytování je možné pouze hotelového typu pro potřeby cestujících letiště s vysokým standardem služeb.
- XIX. **základní občanské vybavení** je vybavení s velkou četností výskytu a používání a s velkou mírou závislosti na bydlení např. mateřské školy, prodejny základních potravin, hřiště pro děti, veřejná hřiště, občerstvení, které slouží ke každodennímu využívání obyvatel obce
- XX. **zelený klín** – termín v podkladu SKÚ – ZELENÉ PÁSY, vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně návrhová etapa (U-24 pro SKÚ 5/2009)

## 6.3 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.3.1 Plochy bydlení

#### BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

##### *BV.1 - NÍZKOPODLAŽNÍ*

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše ZZ.1 ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – OBYTNÁ<sup>13</sup>.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>14</sup> (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
- II. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě (např. veř. služby s vysokou návštěvností)
- III. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu
- IV. Limitované doplňkové stavby<sup>15</sup> ke stavbě hlavní
- V. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení a účelových komunikací
- VII. Plochy veřejné zeleně
- VIII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších činností v ploše.

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

<sup>13</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index ZZ.1 ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – OBYTNÁ

<sup>14</sup> viz kpt. Definice pojmů

<sup>15</sup> Viz kpt. Definice pojmů

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

- vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry
- staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
- v aktivní zóně nelze zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

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

- I. Nová hlavní stavba může být pouze rodinný dům<sup>16</sup> samostatně stojící, nejsou přípustné tzv. dvojdomky (stavebně spojené dva rodinné domy).
- II. Nově vymezované<sup>17</sup> stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy ZZ.1 ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – OBYTNÁ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše BV.1 může být maximálně 35%.
- III. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu
- IV. Nové doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- V. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu.
- VI. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- VII. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umísťování prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů.
- VIII. Limitem území je plocha poddolovaného území č. 2049 Tuchoměřice po těžbě Fe rud, která se vyskytuje v blízkosti plochy; v případě následného územního řízení v blízkosti poddolovaného území je nutný inženýrsko – geologický posudek (postup dle ČSN 730039 "Navrhování objektů na poddolovaném území").

#### **BV.2 - NÍZKOPODLAŽNÍ LIMITOVANÉ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umísťovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše ZZ.1 ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – OBYTNÁ<sup>18</sup>. Limitované je prostorové uspořádání v exponované poloze místa krajinného rázu.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>19</sup> (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
- II. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- III. Doplňkové stavby<sup>20</sup> ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- IV. Samozásobitelská, pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

<sup>16</sup> Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

<sup>17</sup> Parcely pro stavební pozemky, které vznikly dělením parcel po datu 10/2019 (k dělení a scelování parcel se vyjadřuje obec v souladu s ÚP)

<sup>18</sup> Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index ZZ.1 ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – OBYTNÁ

<sup>19</sup> viz kpt. Definice pojmů

<sup>20</sup> Viz kpt. Definice pojmů

- V. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- VI. Plochy veřejné zeleně
- VII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo komunikaci na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

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

- I. Hlavní stavba může být pouze rodinný dům s podkrovím
- II. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části, který je součástí plochy ZZ.1 ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – OBYTNÁ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše BV.2 může být maximálně 40%.
- III. Provozovny živností musí být umístěny na méně než polovině podlahové plochy rodinného domu.
- IV. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu.
- V. Nové doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- VI. Hlavní hřebeny střech zástavby se doporučuje směřovat rovnoběžně se svahem.
- VII. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů

#### ***BV.3 - NÍZKOPODLAŽNÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY***

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech, umístěných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>. Podmínkou je dohoda o parcelaci – viz samostatná kpt.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>21</sup> (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
- II. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- III. Plochy pro sport budou tvořit 1/10 ploch pro bydlení.
- IV. Limitované doplňkové stavby<sup>22</sup> ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- V. Samozásobitelská, pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- VII. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství
- VIII. Odstavování vozidel objektu pro bydlení pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností
- IX. Průjezd<sup>23</sup> komunikace s vymezeným pásem doprovodné zeleně pro výsadbu aleje.

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

<sup>21</sup> viz kpt. Definice pojmů

<sup>22</sup> Viz kpt. Definice pojmů

<sup>23</sup> Průjezd ze dna údolí (z ul. K Poště a ul. Za Brodem) na silnici III. třídy 0077 (U Špejcharu)

- I. Hlavní stavba může být pouze rodinný dům<sup>24</sup>
- II. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup>. Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 20%.
- III. Plochy pro sportovní hřiště bude vymezeno
- IV. Provozovny živností musí být umístěny na méně než polovině podlahové plochy rodinného domu.
- V. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu.
- VI. Nové doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- VII. Hlavní hřebeny střech zástavby se doporučuje směřovat rovnoběžně se svahem
- VIII. Šířka pozemku nové obslužné místní komunikace min. 10 m. Součástí komunikace bude min. jednořadá stromová alej s pozemkem min. š. 2 m, kde nelze ukládat technickou infrastrukturu.
- IX. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů
- X. Limitem území je plocha poddolovaného území č. 2049 Tuchoměřice po těžbě Fe rud, která se vyskytuje v blízkosti plochy; v případě následného územního řízení v blízkosti poddolovaného území je nutný inženýrsko-geologický posudek (postup dle ČSN 730039 "Navrhování objektů na poddolovaném území")

#### *BV.4 - NÍZKOPODLAŽNÍ S PODMÍNKOU*

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístěvaných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>. Podmínkou je dohoda o parcelaci – viz kpt. 10.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>25</sup> (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Provozovny živností musí být umístěny na méně než polovině podlahové plochy rodinného domu.
- III. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- IV. Doplňkové stavby<sup>26</sup> ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- V. Samozásobitelská, pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- VII. Plochy veřejné zeleně
- VIII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo komunikace, tj. na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

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

- I. Hlavní stavba může být pouze rodinný dům<sup>27</sup>.

<sup>24</sup> Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

<sup>25</sup> viz kpt. Definice pojmů

<sup>26</sup> Viz kpt. Definice pojmů

<sup>27</sup> Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

- II. Nově vymezované<sup>28</sup> stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup>. Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 35%<sup>29</sup>.
- III. Doplnkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- IV. Hlavní hřebeny střech zástavby se doporučuje směřovat rovnoběžně se svahem
- V. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů

#### *BV.5 - V RODINNÝCH DOMECH*

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech. Podmínkou je dohoda o parcelaci – viz kpt. J

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>30</sup> (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Provozovny živností musí být umístěny na méně než polovině podlahové plochy rodinného domu.
- III. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- IV. Doplnkové stavby<sup>31</sup> ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- V. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Energetická zařízení budou umístěna pod zem.
- VII. Plochy veřejné zeleně
- VIII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo komunikace, tj. na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších uvažovaných činností

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

- I. Hlavní stavba může být pouze rodinný dům<sup>32</sup>.
- II. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 650 m<sup>2</sup>. Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 35%.
- III. Doplnkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- IV. Hlavní hřebeny střech zástavby se doporučuje směřovat rovnoběžně se svahem
- V. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umístění prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů

<sup>28</sup> Parcely pro stavební pozemky, které vznikly dělením parcel po datu 9/2019 (k dělení a scelování parcel se vyjadřuje obec v souladu s ÚP)

<sup>29</sup> Podkladem pro parcelaci je studie, která prověřovala podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

<sup>30</sup> viz kpt. Definice pojmů

<sup>31</sup> Viz kpt. Definice pojmů

<sup>32</sup> Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

**ZZ.1 - OBYTNÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů, umístěných v ploše BV.1 a BV.2. Na částech stavebních pozemků, ležících v ploše ZZ.1, je vyloučeno umístění hlavní stavby (rodinného domu) je omezeno umísťování jakýchkoliv dalších staveb, stejně jako zpevňování povrchu, omezující vsakování dešťových vod.

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Doplnkové stavby<sup>33</sup> ke stavbě hlavní a činnosti služeb, které vyhovují nárokům na bydlení se soukromými zahradami a které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě
- II. Rekreční využití
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelství<sup>34</sup> o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m; provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- IV. Odstavování vozidel pro potřeby činností v ploše

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Pokud plocha zasahuje do aktivní zóny záplavových území Únětického potoka, nesmí se umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou
  - vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry,
  - staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
  - nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
  - zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky
- II. Pokud plocha zasahuje do vzdálenosti 25 m od hranice lesa, nesmí se umísťovat, povolovat ani provádět nové nadzemní objekty s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa.

**ZZ.2 - ZAHRADY****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití neintenzivní zahrada nebo sad

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Rekreční využití
- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelství<sup>35</sup> o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m; provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Odstavování vozidel pro potřeby činností v ploše
- IV. Zemědělské využití

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

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

<sup>33</sup> viz kpt. Definice pojmů

<sup>34</sup> viz SZ § 103 odst. 1 písm. e) bod 3.

<sup>35</sup> viz SZ § 103 odst. 1 písm. e) bod 3.

- vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry,
  - staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
  - nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
  - zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky
- II. Je vyloučeno umístění hlavní stavby (rodinného domu), je omezeno umísťování jakýchkoliv dalších staveb, stejně jako zpevňování a navyšování povrchu, omezující vsakování dešťových vod.

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

- I. Intenzita využití pozemku<sup>36</sup> max. 10%
- II. Oplocení ploch sousedících bezprostředně s vodotečí pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

### **6.3.2 Plochy smíšené obytné**

#### **SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Plocha je určena pro bydlení venkovského charakteru zejména v původní historické zástavbě

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- III. Plochy pro provozovny živností
- IV. Pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- V. Činnosti služeb pro občanské vybavení s potřebným parkováním na vlastním pozemku
- VI. Nové doplňkové stavby<sup>37</sup> a prostory do max. výměry 160 m<sup>2</sup> užitné plochy
- VII. Bytové domy

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

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

- vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry,
- staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

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

- I. Provozovny živností max. 50% půdorysné plochy obytné části.
- II. Maximální výška nové zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou.
- III. Plocha Z.21: součástí plochy bude realizace plochy doprovodné zeleně (index ZO a ZS) z jihu přiléhající k ploše
- IV. Provozovny živností mohou být ve stávajících objektech provozoven, dále v doplňkových stavbách s max. půdorysnou výměrou 160 m<sup>2</sup> celkem a ve stávajících stodolách a

<sup>36</sup> viz kpt. definice pojmů

<sup>37</sup> Viz kpt. definice pojmů

- hospodářských stavbách
- V. V případě bytového domu je podmínkou min. 150 m<sup>2</sup> stavebního pozemku na každý byt, apartmán a atelier a min. dvě parkovací stání na bytovou jednotku.
  - VI. Stavby budou respektovat charakter okolní zástavby nebo sousedního veřejného prostranství, zejména v okolí kulturní nemovité památky a nebo na horizontu údolí v pohledově exponovaných polohách.
  - VII. U veškeré nové obytné zástavby musí být při jejím umísťování prokázáno splnění hlukových limitů dle příslušných právních předpisů.

### 6.3.3 Plochy rekreace

#### OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

##### OS.1 - V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je rekreace a sport různých forem vč. staveb pro sportovní účely.

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby, které jsou nezbytné pro doplňkovou sportovní nebo rekreační činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním)
- II. Umístění nezbytného technického zařízení, umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- III. Plochy veřejné stromové zeleně v rozsahu min. 25% plochy
- IV. Odstavování vozidel mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu účelových jednotek a dle normových požadavků dalších uvažovaných činností

###### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- I. vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry,
- II. staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- III. nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
- IV. zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

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

- I. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby pro tělovýchovu a sport do 11 m nad rostlý terén.
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel.
- III. U p. č. 804 k. ú. Tuchoměřice je podmínkou využití plochy realizace stromové zeleně ve vymezené ploše ZS při společné hranici s volnou krajinou.

#### RZ – REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je aktivní rekreace obyvatel zaměřená na samozásobitelskou zahradní činnost

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Stavby pro rodinnou rekreaci
- II. Odstavování vozidel na vlastním pozemku.
- III. Účelové komunikace

- IV. Limitované zemědělské a skladovací stavby<sup>38</sup> do 25 m<sup>2</sup> půdorysné plochy

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- I. Činnosti související s chovem domácích a hospodářských zvířat
- II. Bydlení

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

- I. Podmínkou nových staveb nebo nástaveb a přístaveb je napojení na technickou a dopravní infrastrukturu obce. Součástí projektu pro novou stavbu musí být dokumentováno řešení parkování vozidel a příjezd ke stavbě pro motorová komunální vozidla po kapacitní veřejné komunikaci a napojení na síť technické infrastruktury vč. kanalizace.
- II. Podmínkou nových staveb, nástaveb a přístaveb je řešení hospodaření s dešťovými vodami.
- III. Stavby do max. výšky 1 NP, max. zastavěnost 20 %<sup>39</sup>

### **6.3.4 Plochy občanského vybavení**

#### **OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je občanské vybavení

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání
- II. Plochy pro celoroční sportovní činnost
- III. Bytové jednotky v max. počtu 3 bj. v jedné ploše
- IV. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství
- V. Účelová komunikace

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

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

- vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry,
- staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

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

- I. Nové domy mají nejvýše 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s rovnou střechou.
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

<sup>38</sup> Viz kpt. Definice pojmů

<sup>39</sup> Pro všechny stavby bude vydán souhlas orgánu ochrany přírody

### 6.3.5 Plochy výroby a skladování

#### VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

##### VU.1 - VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je pro služby obyvatelstvu a výrobní služby nadmístního charakteru

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní činnost
- III. Max. 1 bytový dům pro potřeby spojené s bydlením majitelů areálu, max. 4 bytové jednotky

###### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry,
- staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury
- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

###### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU<sup>40</sup>

- I. Max. výška nových staveb, pokud není limitovaná OP letiště, max. 9 m nad rostlý terén
- II. Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 70 %
- III. Podmínkou využití zastavitelné plochy Z.44 je realizace pásu stromové zeleně při společné hranici s volnou krajinou v ploše K.14 v šíři min. 10 m.
- IV. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání zákazníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- V. Po realizaci silničních větví vedoucích na dálnici D7 bude obsluha pozemků v ploše Z.44 řešena z těchto nově navrhovaných silnic. Uspořádání na pozemcích bude navrženo tak, aby přepojení plochy na nové silnice bylo možné

##### VU. - VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je výroba, výrobní a opravářské služby, služby a sklady

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Bydlení správce, max. 1 bj.
- III. Plochy pro celoroční sportovní činnost
- IV. Obslužné komunikace, účelové komunikace

###### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU<sup>41</sup>

- I. Max. výška nových staveb je limitována OP letiště
- II. Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 80 %
- III. Plocha zeleně 20 %

<sup>40</sup> Podkladem pro parcelaci je studie, která prověřovala podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

<sup>41</sup> Podkladem pro parcelaci je studie, která prověřovala podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

- IV. Realizace retenčních opatření v potřebném rozsahu u každého areálu dle výpočtových srážek s možností následného odvodu vod do Únětického potoka
- V. Každá plocha parkoviště v areálech bude osázena řadami stromů
- VI. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání zákazníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- VII. Na p.č. 196/18 k.ú. Kněžívka jsou povoleny činnosti související s realizací zábavního centra

## **VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je zemědělská a chovatelská činnost

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku.
- II. Pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelských potřeb pokud bude vydáno OP areálu
- III. Sportovní a rekreační plochy
- IV. Agroturistika vč. ubytování a služeb

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

- I. Max. výška staveb, které budou umístovány v této ploše, je 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 10 m nad rostlý terén
- II. Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 90 %

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

Nepřípustnost staveb 25 m od okraje lesa vč. staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

## **6.3.6 Plochy veřejného prostranství**

### **PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

#### *PU.1 - VEŘEJNÝ PROSTOR*

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Vodní plochy
- II. Plochy technické a komunální infrastruktury a vybavení.
- III. Parkoviště veřejné, které není zřízeno pro potřeby (dle normových ukazatelů) staveb občanského vybavení a služeb v zastavěném a zastavitelném území

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

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

#### *PU.2 – VEŘEJNÁ ZELENĚ*

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Plochy a zařízení pro sport
- II. Vodní plochy
- III. Plochy technické infrastruktury
- IV. Komunikace pro pěší a cyklisty, účelové komunikace
- V. Pohotovostní parkování

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

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

### **ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

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

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

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

### **WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**

#### *WT.1 – V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOŠE*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy vodních toků a ploch

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Rybochovné využití
- II. Požární nádrž
- III. Parková úprava vodoteče

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

- I. Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítka výkresu)

### **OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je pro veřejné pohřebiště

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Komunikace pro chodce
- II. Doplnková stavba
- III. Pohotovostní parkování
- IV. Plocha pro odpad

## **6.3.7 Plochy dopravní infrastruktury**

### **DS - DOPRAVA SILNIČNÍ**

#### *DS.1 – KORIDOR D7*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plocha pro rozšíření dálnice D7 a doplnění a rekonstrukci MÚK Aviatická

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Zemědělské využití
- II. Zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby
- III. Přivaděč ke křižovatce D7 se silnicí II/240 –silnice III. třídy

- IV. Doprovodná zeleň
- V. Účelové komunikace
- VI. Protihlukové opatření
- VII. Vedení samostatných bezpečných cyklistických pásů
- VIII. Zahrady v obytné zóně
- IX. Vodní toky
- X. Přírodní plochy, IP a ÚSES

### *DS.3 – PLOCHA PRO MIMOÚROVNŇOVOU KŘÍŽOVATKU – AVIATICKÁ*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Mimoúrovňová křižovatka dálnice II. třídy a silnice. Mimoúrovňové křížení je určeno provozu motorových vozidel, chodcům a cyklistům k zastávce městské hromadné dopravy na letišti. Využití se řídí jinými předpisy.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Protihluková opatření
- II. Oddělený cyklistický pás na křížení dálnice II. třídy D7 propojující bezbariérově mimo vozovku letiště s obcí Tuchoměřice.

### *DS.10 – PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE V ZÓNĚ JIH 1*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je silnice pro přenos dopravních vztahů v urbanisticky formovaném veřejném prostranství s doprovodnou zelení, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Cyklistický provoz v odděleném pásu
- II. Pěší provoz v samostatném pásu
- III. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

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

- I. Šířka pozemku pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 19,5 m; **min. šířka nové vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 9,5 m. Parametry prostorového uspořádání musí odpovídat kategorii komunikace, jejímu dopravnímu zatížení a způsobu využívání.
- II. Podél vozovky oboustranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě, min. šířky 2,0 m na každé straně a oboustranný pás min. šířky 1 m pro otevřený odvodňovací příkop dešťových vod s retenční funkcí příkopu
- III. Podél vozovky u doprovodné zeleně bude vymezen jednostranně pás pro chodce a jednostranně pás pro cyklisty v min. šířce 2 m

### *DS.11 – PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE V ZÓNĚ JIH 2*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je komunikace (ve východní části silnice) pro přenos dopravních vztahů v urbanisticky formovaném veřejném prostranství s doprovodnou zelení.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Cyklistický provoz v odděleném pásu
- II. Pěší provoz v samostatném pásu
- III. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

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

- I. Šířka pozemku pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 14,5 m; **min. šířka nové vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 6,5 m. Parametry prostorového uspořádání musí odpovídat kategorii komunikace, jejímu dopravnímu zatížení a způsobu využívání.
- II. Podél vozovky jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě, min. šířky 2,0 m.
- III. Podél vozovky oboustranný pás min. šířky 1 m pro otevřený odvodňovací příkop dešťových vod s retenční funkcí příkopu.
- IV. Podél vozovky u doprovodné zeleně bude vymezen buď oboustranně pás pro chodce a cyklisty v min. šířce 4 m nebo jednostranně pás pro chodce a jednostranně pás pro cyklisty v min. šířce vždy 2 m

## *DS.12 - PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH*

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je pro propojovací komunikace páteřní, obecně užívané průjezdní úseky silnic a dopravně významné sběrné místní komunikace.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na místech určených silničními pravidly; kolmá stání jsou nepřípustná
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz; pokud to prostorové podmínky zastavěného území dovolují v oddělených pásích.
- IV. Provoz a zařízení silniční hromadné dopravy
- V. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- VI. Plochy pro odtok dešťových vod z vozovky v otevřeném příkopu, který plní zároveň retenční funkci.

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

- I. Základní typ komunikací určených k přestavbě MS a MO
- II. V ploše přestavby rozšířit o samostatný jednostranný pás pro pěší a cyklisty min. š. 2,0 m
- III. Šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost; **min. šířka nově budované vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 6 m.
- IV. Šířka parcely pro novou výstavbu nové komunikace minimálně 9,0 m.
- V. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 1 m.

## *DS.7 - MÍSTNÍ KOMUNIKACE*

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je přenos místních dopravních vztahů s doprovodnou zelení, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům; převážně se jedná o místní komunikace III. třídy, kategorie C; u přestavbových komunikací v zastavěném území v odůvodněných výjimečných případech je možná kategorie komunikace třídy D.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na místech, kde to pravidla silničního provozu umožňují.
- II. Cyklistický provoz; pokud to prostorové podmínky zastavěného území dovolují v oddělených pásích
- III. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

V. Výhybny a obratiště.

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

- I. Šířka místních obslužných komunikací **nebude** navržena v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.
- II. Šířka pozemku pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 8,5 m<sup>42</sup>; parametry prostorového uspořádání musí odpovídat kategorii komunikace, jejímu dopravnímu zatížení a způsobu využívání.
- III. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě, min. šířky 1,0 m.
- IV. Součástí komunikace může být opatření na zklidnění provozu.

*DS.9 - VEŘEJNÁ KOMUNIKACE V ZÓNE JIH*

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je přenos dopravních vztahů v urbanisticky formovaném veřejném prostranství s doprovodnou zelení, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům; převážně se jedná o místní komunikace III. třídy, kategorie C.

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na místech, kde to pravidla silničního provozu umožňují.
- II. Cyklistický provoz v odděleném pásu
- III. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.

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

- I. Šířka pozemku pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 12,5 m<sup>43</sup>; parametry prostorového uspořádání musí odpovídat kategorii komunikace, jejímu dopravnímu zatížení a způsobu využívání.
- II. Podél vozovky minimálně jednostranný pás veřejné doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě, min. šířky 2,0 m.
- III. Podél vozovky oboustranný pás min. šířky 1 m pro otevřený odvodňovací příkop dešťových vod s retenční funkcí příkopu.
- IV. Podél vozovky u doprovodné zeleně bude vymezen jednostranný pás pro chodce v š. 2 m a pás pro cyklisty v min. šířce 2 m
- V. Součástí komunikace může být opatření na zklidnění provozu.

*DS.8 - MÍSTNÍ KOMUNIKACE BĚLOHRADSKÁ*

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy je přenos dopravních vztahů v urbanisticky formovaném veřejném prostranství nové rozvojové plochy s doprovodnou zelení, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- II. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- III. Výhybny.

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

<sup>42</sup> min. šířka nové vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 5,5 m

<sup>43</sup> min. šířka nové vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 6,5 m

- I. Šířka pozemku pro obslužnou místní komunikaci tzn. veřejného prostoru min. 8,5 m<sup>44</sup>. Oboustranně bude vozovka doplněna příkopy pro odvod srážkových vod
- II. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě, min. šířky 1,0 m lze spojit s odvodňovacím příkopem.
- III. Podél pásu doprovodné zeleně bude vymezen chodník min. šířky 1,5 m.
- IV. Součástí komunikace může být opatření na zklidnění provozu.
- V. Obslužná komunikace bude průjezdná a bude spojovat stávající místní komunikace ul. Na Stráni s ul. Na Výsluní, b) ul. Na Stráni a ul. Za Kostelem
- VI. Komunikace bude propojena účelovými komunikacemi s doprovodnou veřejnou zelení

### *DS.13 - ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLĚ*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ukládání technické infrastruktury
- II. Doprovodná zeleň
- III. Výhybny dle místních podmínek
- IV. Cesta pro pěší

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

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

### **DU - DOPRAVA VŠEOBECNÁ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Veřejná zeleň
- II. Účelová komunikace

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

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

<sup>44</sup> šířka nové vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) min. 5,0 m

### 6.3.8 Plochy technické infrastruktury

#### TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je technického vybavení.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Odstavování techniky na vlastním pozemku.
- II. Sběrný dvůr u ČOV

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat technickým nárokům na realizaci funkce tak, aby bylo chráněno okolní území před negativními účinky provozních zařízení.

## 6.4 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.4.1 Plochy dopravní infrastruktury

#### DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

##### DS.2 - DÁLNIČE II. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pozemní komunikace určená pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly vč. zařízení souvisejícího s komunikací

##### DS.2 - DÁLNIČE II. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Protihluková opatření
- II. Oddělený cyklistický pás
- III. Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury
- IV. Mimoúrovňové křížení

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Čtyř pruhové uspořádání je nepřípustné

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Šířka koridoru 40 m<sup>45</sup>.

##### DS.5 – KŘÍŽENÍ KORIDORU SILNICE II. TŘÍDY S ÚČELOVOU KOMUNIKACÍ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití zemědělskou a komunální technikou, cyklisty a chodci..

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury

##### DS.6 – SILNICE III. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci..

<sup>45</sup> Šířka je upřesněna na základě studie, která je součástí odůvodnění.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury
- II. Plocha pro samostatný cyklistický pás, který bude sloužit i chodcům
- III. Protihluková opatření

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

Při rekonstrukci nebo přestavbě jakékoliv části silnice je třeba rozšířit těleso silnice na min. šířku 9 m (pro vozovku, krajnici, odvodnění a doprovodnou stromovou zeleň).

### *DS.14 – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ukládání technické infrastruktury
- II. Doprovodná zeleň
- III. Výhybny dle místních podmínek

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

- I. Podél nově budované komunikace musí být vybudován minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě – šíře nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace, která je navržena větší šířky – min. 2 m.

### *DS.15 – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V LESE*

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Neveřejné účelové komunikace pro potřeby vlastníků, turistů, cyklistů a hipoturistiků.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ukládání technické infrastruktury
- II. Výhybny dle místních podmínek

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

- I. Podél komunikace lze budovat odpočívky pro turisty a cyklisty.

## **DD – DOPRAVA DRÁŽNÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy jsou činnosti související s provozem železnice.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Úrovňové přejezdy propojovacích komunikací, silnic III. třídy a účelových komunikací.
- II. Veřejná zeleň
- III. Příměstská železniční doprava s možností vybudování zastávek
- IV. Výstavba vleček

## **DL – DOPRAVA LETECKÁ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní využití plochy jsou stavby a zařízení pro zajištění provozu a bezpečnosti letecké dopravy

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Účelová komunikace
- II. Oplocení
- III. Doplnkové služby a vybavení pro, správu, údržbu a technickou infrastrukturu letiště
- IV. Trvalý travní porost

---

#### **6.4.2 Plochy smíšené nezastavěného území**

##### **ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Zeleň doprovázející liniové stavby v krajině, má funkci nejen ochrannou (hygienickou), ale i krajinotvornou a estetickou, biologickou, vodohospodářskou a ekologickou.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Pěší cesty
- II. Účelové komunikace v minimálním rozsahu a v nejkratším možném přerušení zeleně
- III. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče
- IV. Les
- V. Protihlukové opatření

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

Nově zakládané plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení

---

#### **6.4.3 Plochy přírodní**

##### **NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ**

---

##### *NU.1 – ZELEŇ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES – BOKORIDOR*

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Část území významná pro stabilitu krajiny – biokoridory lokálního významu. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, jejichž přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Revitalizace říčních toků
- IV. Nová výstavba vodních ploch

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

- I. Minimální šířka biokoridoru 15 m

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. V souladu s charakterem území se **vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které by zlepšily podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).
- II. Zřizovat jakékoliv oplocení s výjimkou dočasného oplocení částí lesa za účelem ochrany mladých porostů před škodami zvěří včetně zvěře drobné, přitom musí být zachována prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES.

---

##### *NU.2 – LES S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES – BOKORIDOR*

## HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území významná pro stabilitu krajiny – biokoridory lokálního významu na lesní půdě. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, jejichž přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Revitalizace říčních toků
- IV. Nová výstavba vodních ploch

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

Minimální šířka biokoridoru 15 m.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací. Umísťování TI pod zem je možné pouze v případech, kdy prokazatelně není možné jiné technické řešení.
- II. Zřizovat jakékoliv oplocení s výjimkou dočasného oplocení částí lesa za účelem ochrany mladých porostů před škodami zvěří včetně zvěře drobné, přitom musí být zachována prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES
- III. Nepřípustnost staveb 25 m od okraje lesa vč. staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

---

## NU.3 – ZELEŇ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES – BIOCENTRUM

---

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – biocentrum lokálního významu. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Nová výstavba vodních ploch
- IV. Les

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

Minimální plocha 3 ha.

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. V souladu s charakterem území se **vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které by zlepšily podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)
- II. Zřizovat jakékoliv oplocení s výjimkou dočasného oplocení částí lesa za účelem ochrany mladých porostů před škodami zvěří včetně zvěře drobné, přitom musí být zachována prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES.
- III. Jsou vyloučeny všechny stavby, zařízení a jiná opatření včetně zemních prací. Umísťování TI pod zem je možné pouze v případech, kdy prokazatelně není možné jiné technické řešení.
- IV. Nepřípustnost staveb 25 m od okraje lesa vč. staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

---

## NU.4 – LES S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ ÚSES – BIOCENTRUM

---

## HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – biocentrum lokálního významu na lesní půdě. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Nová výstavba vodních ploch

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

- I. Minimální plocha 3 ha

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací. Umísťování technické infrastruktury pod zem je možné pouze v případech, kdy prokazatelně není možné jiné technické řešení.
- II. Zřizovat jakékoliv oplocení s výjimkou dočasného oplocení částí lesa za účelem ochrany mladých porostů před škodami zvěří včetně zvěře drobné, přitom musí být zachována prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES.
- III. Jsou vyloučeny všechny stavby, zařízení a jiná opatření včetně zemních prací. Umísťování TI pod zem je možné pouze v případech, kdy prokazatelně není možné jiné technické řešení
- IV. Nepřípustnost staveb 25 m od okraje lesa vč. staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

## NU.5 – INTERAKČNÍ PRVEK ÚSES

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Účelem plochy je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev a zvýšení ekologické stability v krajině. Území je trvale nezastavitelné.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení
- II. Výstavba účelových cest pro zemědělské obhospodařování
- III. Revitalizace vodních ploch a údolních niv
- IV. Nelesní zeleň, trvalé travní porosty, zahrady a sady

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území se **vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů a zemědělskou nebo lesní stavební činnost.

## WH – VODOHOSPODÁŘSKÉ

### WH.1 – PLOCHY PRO REVITALIZACI A RENATURALIZACI VODNÍCH TOKŮ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu vodního režimu a ochranu bioty vodních toků. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev údolních niv. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu a retenci vody. Území je trvale nezastavitelné.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Výstavba účelových cest pro cílové zpřístupnění území
- II. Nová výstavba vodních ploch přírodního charakteru

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území se **vylučují** stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro dopravní infrastrukturu a zemědělskou nebo lesní stavební činnost.

#### 6.4.4 Plochy vodohospodářské

##### WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

###### WT.2 – V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy vodních toků a ploch (se zařízením pro vypouštění) včetně břehové doprovodné zeleně.

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Rybochovné využití
- II. Přírodní a ekologická funkce vodní plochy
- III. Požární nádrž
- IV. Renaturalizace vodoteče

###### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítka výkresu)

##### WH – VODOHOSPODÁŘSKÉ

###### WH.2 – PLOCHY PRO OPATŘENÍ KE ZVÝŠENÍ RETENCE DEŠŤOVÝCH VOD

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha s vodohospodářskou funkcí určená k retenci, rozlivu nebo akumulaci dešťových vod.

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Hrazení vodního toku
- II. Poldr nebo jiná retenční opatření
- III. Doprovodná zeleň s funkcí zadržení a zpomalení povrchové vody v krajině

###### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území **se vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní infrastrukturu, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- II. Meliorace

#### 6.4.5 Plochy zemědělské

##### AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

###### AU.1 – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

###### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování<sup>46</sup>.

###### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace
- III. Meliorační opatření

<sup>46</sup> změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování pro rostlinnou produkci s protierozním opatřením, např. ovocný sad, louka, vinice, pastvina<sup>47</sup>.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace
- III. V území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. V případě oplocení vinice nutno bez podezdívky a ponechat neoplocený prostup ve směru sever – jih o min šíři 10 m
- II. Nepřípustnost staveb 25 m od okraje lesa vč. staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

## ZZ - ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

### ZZ.3 – V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Druh pozemku katastru nemovitostí – zahrada, sad. Území je trvale nezastavitelné.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Přírodní a ekologická funkce
- II. Les
- III. Účelové komunikace
- IV. Trvalý travní porost

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V souladu s charakterem území se **vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví, pro chovatelství, pro pobyt a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

## ZK - ZELEŇ KRAJINNÁ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro vodní režim povrchových vod a dále pro ekologii, geomorfologii, esteticky hodnotnou část krajiny a pro zemědělství. Účelem plochy je zajistit zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Její zachování nebo obnova podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Les
- III. Nová opatření na vodních tocích a staveb technického zařízení zejména pro zvýšení retenční schopnosti krajiny
- IV. Výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě plochy
- V. Sportovní zařízení bez staveb a nepropustných povrchů
- VI. Revitalizace říčních toků
- VII. Trvalé travní porosty, zahrady a sady zemědělsky využívané, obnova luk a pastvin

<sup>47</sup> změna na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území se **vylučuje** umělé zvyšování terénu nebo stavba jiných překážek bránících rozlivu, možnost výstavby zemědělských nebo jiných staveb s podsklepením vč. dočasných, přívod technické infrastruktury ke stavbám
- II. V souladu s charakterem území se **vylučuje** umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a pro dopravní infrastrukturu.

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

Území je trvale nezastavitelné<sup>48</sup>

#### 6.4.6 Plochy rekreace

##### OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

#### OS.2 – V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je rekreace a sport bez staveb. Území je trvale nezastavitelné.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Zpevněné plochy
- II. Odstavování vozidel

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Součástí projektu návrhu využití musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V souladu s charakterem území se **vylučuje** umělé zvyšování terénu, možnost výstavby zemědělských nebo jiných staveb s podsklepením vč. dočasných, přívod technické infrastruktury ke stavbám

#### 6.4.7 Plochy lesní

##### LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Druh pozemku určený k plnění funkce lesa a lesní porosty bez možnosti změny na jinou kulturu.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTÍ A STAVEB

- I. Ochranná funkce; protierozní funkce
- II. Přírodní a ekologická funkce
- III. Revitalizace vodních toků
- IV. Neveřejné účelové komunikace
- V. Cesty pro turisty a cyklisty na cestách pro dvoustopá vozidla

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. nepřípustnost staveb 25 m od okraje lesa

<sup>48</sup> Viz definice pojmů

## 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

### 7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy pro veřejně prospěšná opatření sloužící ke

- snižování ohrožení území povodněmi vč. zvýšení retenční schopnosti území
- zvýšení ekologické stability území, obnově krajinného rázu a nebo k ochraně před prašností a hlukem,
- funkčnosti systému ÚSES

jsou vymezeny plošně ve výkrese č.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jako plochy VN.

### 7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

| Ozn.                                | Popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dopravní a technická infrastruktura |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| VD.1                                | Koridor silnice II/240                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| VD.2                                | Rozšíření silnice na normové šířkové parametry a samostatný pás pro cyklisty a pěší, přístup k budoucí zastávce hromadné dopravy ČD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| VD.4                                | Rozšíření silnice III. třídy o samostatný jízdní pruh pro cyklisty a doprovodnou zeleň.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| VD.6                                | Propojovací místní komunikace s doprovodnou zelení pro obsluhu rozvojového území bydlení, propojení místních částí obce; komunikace propojuje stávající silniční strukturu a je zároveň dopravní obsluhou pro sportovní zařízení.                                                                                                                                                                                                                    |
| VD.7                                | Účelová komunikace pro obsluhu výrobně obslužné sféry napojující zónu na silnici III. třídy; součástí je úroňový přejezd železniční dráhy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| VD.9                                | Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území pro bydlení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VD.10                               | Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| VD.11                               | Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území a rozšíření účelové komunikace na normové šířkové parametry a výhybny                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| VD.12                               | Pěší komunikace zajišťující přístup do rekreační oblasti mimo silnici a zajišťující prostupnost v nezastavěném území.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| VD.13                               | Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území a rozšíření účelové komunikace na normové šířkové parametry                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| VD.14                               | Místní komunikace pro rozvojové území pro bydlení, rozšíření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| VD.15                               | Rozšíření silnice III. třídy na normové šířkové parametry a samostatný jízdní pruh pro cyklisty a chodce k budoucímu terminálu hromadné dopravy na letišti.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| VD.16                               | Rozšíření silnice III. třídy na normové šířkové parametry a samostatný jízdní pruh pro cyklisty a chodce k budoucímu terminálu hromadné dopravy na letišti vč. doprovodné zeleně. Propojení silnic do komunikačního okruhu. (Rozšíření a nová struktura komunikací v zóně jih je řešení více problémů, které postupně vzniknou rozsáhlou rozvojovou zónou, i měnící se strukturou regionu. Odůvodnění lze nalézt v kpt. C textové části odůvodnění.) |
| VD.17                               | Plocha pro mimoúrovňovou křižovatku „Aviatická“, křížení dálnice II. třídy D7 se silnicí III. třídy a příjezdu k mezinárodnímu letišti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| VD.18                               | Příjezdová cyklistická stezka od konečné stanice hromadné dopravy u letiště                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| VD.19                               | Dopravní obsluha navazující na stávající strukturu místní komunikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| VD.20                               | Cyklistický pás a chodník pro spojení okruhu v „Zeleném klínu“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Ozn.                                                                                                                                                             | Popis                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VD.21                                                                                                                                                            | Vč. částí a, b, c, d. Pěší propojení a uzavření vnitřního rekreačního okruhu přes údolí potoka                                            |
| VD.22                                                                                                                                                            | Pěší a cyklistické veřejné propojení v systému „Zeleného klínu“                                                                           |
| VD.23                                                                                                                                                            | Pěší propojení, doprovodná zeleň a vedení technické infrastruktury                                                                        |
| VD.24                                                                                                                                                            | Manipulační prostor pro hromadnou dopravu                                                                                                 |
| VD.25                                                                                                                                                            | Propojení polních cest z důvodu zvýšení prostupnosti krajiny                                                                              |
| VD.26                                                                                                                                                            | Propojení polních cest do sousedního katastru z důvodu zvýšení prostupnosti krajiny                                                       |
| VD.27                                                                                                                                                            | Místní komunikace a plocha pro vedení technické infrastruktury a její propojení do stávajících inž. sítí                                  |
| VD.28                                                                                                                                                            | Koridor dálnice D7 75 m od osy komunikace na každou stranu. Převzato z ZUR SKÚ -zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby. |
| Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu - technickou infrastrukturu sloužící zejména ke snižování ohrožení území před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti území |                                                                                                                                           |
| VT.1                                                                                                                                                             | Retenční opatření (zařízení)                                                                                                              |
| VT.2                                                                                                                                                             | Retenční opatření (zařízení) a revitalizace vodoteče                                                                                      |
| VT.3                                                                                                                                                             | Retenční opatření (zařízení)                                                                                                              |
| VT.5                                                                                                                                                             | Retenční opatření - poldr                                                                                                                 |

### 7.3 PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací nejsou navrženy.

## 8 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

V územním plánu nejsou stanovována žádná kompenzační opatření.

## 9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

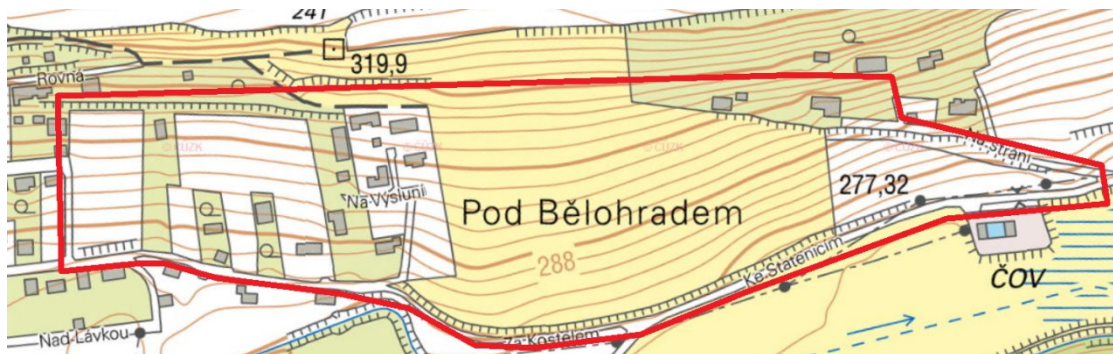
ÚP vymezuje koridor pro silnici, jejichž využití nebo rozhodování v nich by bylo podmíněno prověřením územní rezervy. Územní rezerva je v grafické části označena jako R.1.

| Označení lokality | Plochy územních rezerv                                                     |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| R.1               | Územní rezerva pro vymezení komunikace ze zóny jih do podjezdu dálnice D7. |

## 10 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

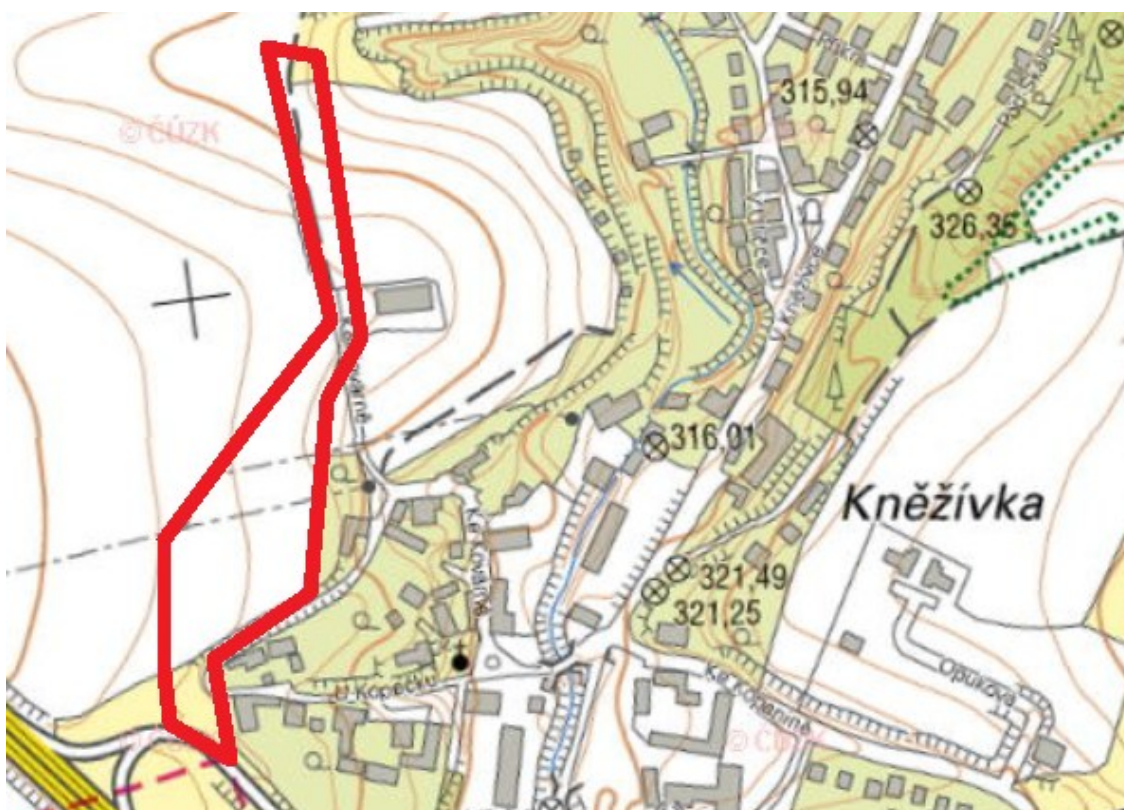
### Zóna Pod Bělohradem PS.1

ozn. ve výkrese základního členění plocha Z.22:



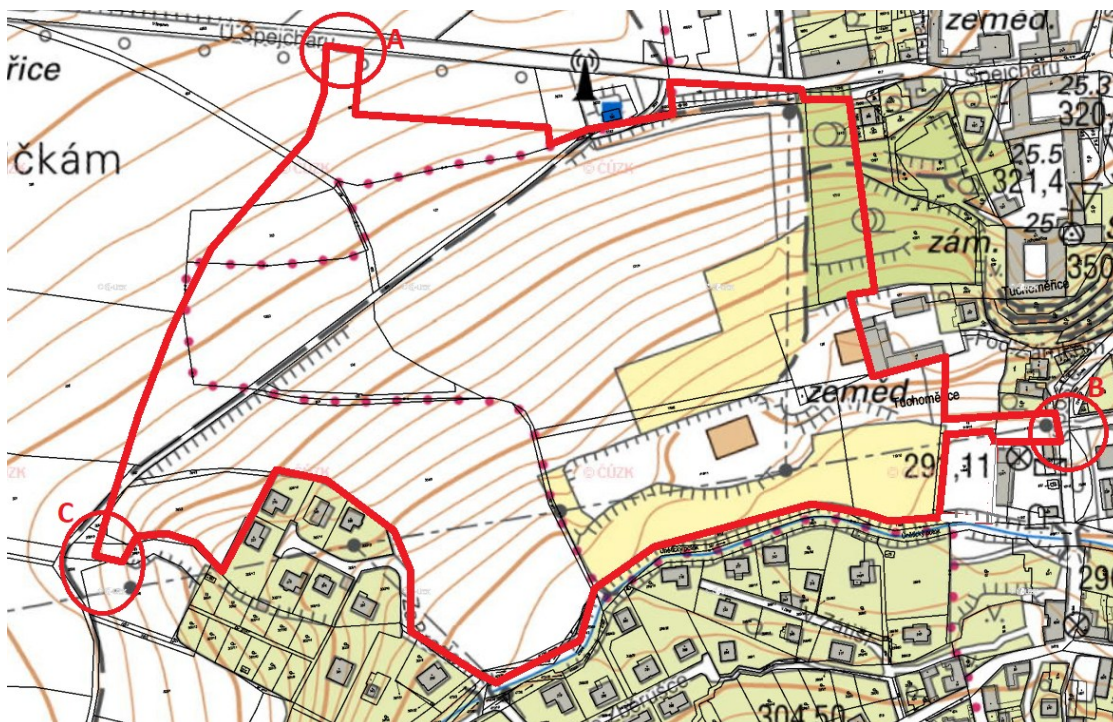
### Západní okraj obce PS.2

Přesné vymezení ve výkrese základního členění Z.15, Z.13:



### U kláštera PS.3, US.1

Přesné vymezení ve výkrese základního členění Z.18:



### Ve Zběrušce PS.4, US.2

Přesné vymezení ve výkrese základního členění A17 Z.17:



## 10.1 ZÁKLADNÍ OBSAH A PODMÍNKY PLÁNOVACÍCH SMLOUV

Plánovací smlouva bude obsahovat zejména:

- Závazek stavebníka k výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem realizace výstavby.
- Závazek stavebníka k účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem realizace výstavby.

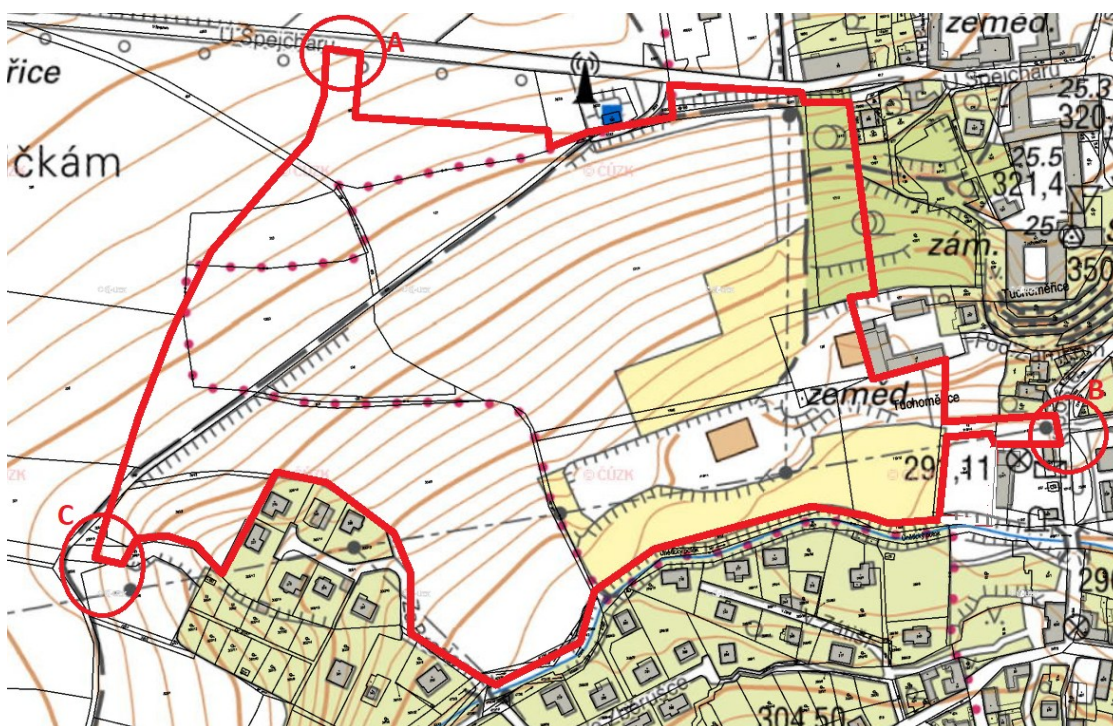
## 10.2 LHŮTA PRO UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Tuchoměřice.

## 11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

### U kláštera PS.3, US.1

Přesné vymezení ve výkrese základního členění Z.18:



*Schéma bodů, které jsou stanoveny pro obousměrné propojení místní komunikací a účelovou komunikací*

#### **Základní požadavky na řešení**

Územní studie bude respektovat plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v hlavním výkrese vč. podmínek využití území (zejména se jedná o podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu), návrh veřejně prospěšných staveb a etapizaci výstavby navrženou v ÚP, zejména ploch dopravních, které budou navázány na stávající strukturu místních komunikací a silnic. ÚS navrhne všechny komunikace obousměrné, průjezdné a spojující 3 body: **A** - ulici U Špejcharu, **B** - křižovatku K Poště a U Školky (průjezdnou pro komunální techniku, chodce a cyklisty), a **C** - místo na polní cestě – současnou západní polní cestu - spojnici z Kněžívky k vodojemu U Špejcharu (body viz schéma). Plochy pro sport budou tvořit 1/10 ploch pro bydlení v max. čtyřech ucelených plochách. Návrh etapizace bude respektován také při výstavbě technické infrastruktury. Veřejným zájmem je ochrana krajinného rázu v sousedství dominanty kláštera.

Průjezdné obslužné komunikace budou s min. jednostranným chodníkem a doprovodnou zelení tvořenou stromovým patrem. Na jihu u potoka bude respektována hranice pro veřejnou zeď s promenádní cestou, tzn. vozovkou pro komunální vozidla, plochou pro doprovodnou alej, širokým chodníkem a pásem pro cyklistickou dopravu. V celém území je třeba navrhnout odtok dešťových vod z komunikací v především otevřených příkopech, ve spádnících a na veřejně přístupných plochách.

Návrh zástavby bude respektovat charakter okolní zástavby, zejména v okolí kulturní nemovité památky<sup>49</sup> a nebo na horizontu údolí v pohledově exponovaných polohách

Lhůta pro pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Tuchoměřice.

#### **Ve Zběrušce PS.4, US.2**



Přesné vymezení ve výkrese základního členění Z.17:

#### **Základní požadavky na řešení**

Územní studie bude respektovat plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v hlavním výkrese vč. podmínek využití území (zejména se jedná o podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu), návrh veřejně prospěšných staveb a etapizaci výstavby navrženou v ÚP, zejména ploch dopravních, které budou navázány na stávající strukturu místních komunikací a silnic. V ploše bude řešena obsluha chatové osady, která na ni navazuje v severní a východní části. ÚS navrhne všechny komunikace obousměrné a průjezdné. Plochy pro sport budou tvořit 1/10 ploch pro bydlení v max. dvou ucelených plochách. Návrh etapizace bude respektován také při výstavbě technické infrastruktury.

Veřejným zájmem je ochrana krajinného rázu; návrh zástavby bude respektovat ochranu krajinného rázu na horizontu údolí v pohledově exponovaných polohách. Průjezdné obslužné komunikace budou s min. jednostranným chodníkem a doprovodnou zelení tvořenou stromovým patrem. V celém území je třeba navrhnout odtok dešťových vod z komunikací v především otevřených příkopech, ve spádnících a na veřejně přístupných plochách ve vazbě na svah východně od vymezené plochy.

Lhůta pro pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Tuchoměřice.

## **12 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

ÚP nevymezuje žádné plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

## **13 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

### **BV.1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ**

<sup>49</sup> <sup>49</sup> Jezuitská rezidence s kostelem sv. Víta – kulturní nemovitá památka, dominanta obce

V ploše označené Z.29: V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po rozšíření hranic silnice III/ 2405 (Tuchoměřice –Statenice) na šířkové parametry silnice, samostatný pruh pro cyklisty v úseku souvisejícím s plochou a o chodník.

### **BV.3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY**

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. podrobnějším vymezení celé komunikační struktury
- II. odvodnění dešťovou kanalizací veřejných prostorů a komunikací po veřejně přístupných plochách

### **BV.4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PODMÍNKOU**

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla
- II. odvodnění dešťovou kanalizací veřejných prostorů a komunikací po veřejně přístupných plochách.

### **SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

V ploše označené Z.13, Z.15, Z.16 lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. dořešení pozemků pro propojovací komunikaci (ozn. DS.12 v hlavním výkrese)
- II. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla

### **OU OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ**

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. v plochách vymezených ve výkrese základního členění Z.35 dořešení parcelace ploch pro veřejný prostor a část propojovací místní komunikace napojenou do stávající struktury místních komunikací –ul. K Poště a Za Brodem.
- II. vybudování technické infrastruktury a napojení odtoku dešťových vod z plochy do stávající soustavy obecní dešťové kanalizace
- III. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací.

### **VU.2 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB**

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. napojení odtoku dešťových vod z komunikací do funkční soustavy dešťové kanalizace
- II. vybudování technické infrastruktury a napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla po její intenzifikaci.
- III. vybudování a likvidaci dešťových vod na pozemcích nebo v retenčních zařízeních vč. vazby na odtok do recipientu. Dešťové vody budou rozděleny důsledně na „čisté“ - představované vodami ze střech a zpevněných ploch a dešťové vody s možností kontaminace z odstavných a nákladových ploch nákladních automobilů zajišťujících zásobování objektů, které budou do dešťové kanalizace svedeny přes lapoly. Kapacity a přesné situování retenčních dešťových nádrží bude upřesněno v dalším projektovém stupni

### **PU.1 VEŘEJNÝ PROSTOR**

V ploše Z.35 lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. v plochách vymezených ve výkrese základního členění Z.18 dořešení parcelace ploch pro veřejný prostor a část místní komunikace
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací.

## DS.7 MÍSTNÍ KOMUNIKACE

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po dořešení parcelace v plochách vymezených ve výkrese základního členění (Z.18, Z.17, Z15 a Z.13 ozn. ve výkrese základního členění) pro parcelaci ploch pro propojovací komunikaci, která bude navázána na stávající strukturu místních komunikací nebo silnic

## DS.6 SILNICE III. TŘÍDY

V sousedství ploch CNU.1, 6, 7, 8, 9 lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po rozšíření silnice ozn. DS.6 v hlavním výkrese na normové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce, cyklisty a doprovodnou zeleň v min. pásu š. 2 m.

## 14 OBSAH DOKUMENTACE

### ÚDAJE O OBSAHU DOKUMENTACE

**Hlavní výkres obsahuje** urbanistickou koncepci vyjádřenou graficky návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a to v zastavěném území a v zastavitelných plochách, a v nezastavěném území.

Vzhledem k tomu, že plochy zastavěného území a plochy zastavitelné jsou vymezeny ve výkrese základního členění, jsou v hlavním výkrese vymezeny pouze hranice těchto ploch.

Vzhledem k potřebě grafického vyjádření byly výkresy koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury zpracovány v samostatných výkresech.

### ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP A O POČTU VÝKRESŮ

- |     |                                                                                 |         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|---------|
| I.  | Textová část - návrh územního plánu obsahuje počet listů v zápatí textové části |         |
| II. | Grafická část obsahuje 5 výkresů:                                               |         |
|     | výkres č. 1 Výkres základního členění území                                     | 1:5 000 |
|     | výkres č. 2 Hlavní výkres                                                       | 1:5 000 |
|     | výkres č. 3 Koncepce veřejné infrastruktury                                     | 1:5 000 |
|     | výkres č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny                                  | 1:5 000 |
|     | výkres č. 5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací               | 1:5 000 |