



TUCHOMĚŘICE

**ÚZEMNÍ PLÁN
ETAPA NÁVRH K OPAKOVANÉMU
VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

TEXTOVÁ ČÁST

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

Spolupráce: Ing. arch. M. Tunková, Ing. D. Franke Ph.D.

Pořizovatel: ÚÚP MěÚ Černošice

Datum zpracování: 11/ 2021

PARÉ 1

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	5
3	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	5
3.1	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY.....	5
3.1.1	Zastavitelné plochy.....	6
3.1.2	Plochy přestavby.....	7
3.1.3	Územní rezerva.....	7
3.2	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ V KRAJINĚ.....	7
3.2.1	Plochy rekultivačních zásahů v krajině.....	7
3.2.2	Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině.....	8
3.3	OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT.....	9
3.3.1	Charakter obce.....	9
3.4	KONCEPCE SÍDLA.....	9
3.4.1	Bydlení.....	10
3.4.2	Rekreace.....	11
3.4.3	Výroba.....	11
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	12
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	12
	Dálnice II. třídy.....	12
	Silnice a místní komunikace.....	12
	Účelové komunikace.....	13
	Železnice.....	13
	Letecká doprava.....	13
	Doprava v klidu.....	13
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	13
	Vodní hospodářství.....	13
	Hospodaření s dešťovými vodami.....	14
	Zásobování plynem.....	15
	Zásobování elektrickou energií.....	15
	Spojové vedení.....	15
4.3	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	15
4.4	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	16
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	17
5.1	OCHRANA A OBNOVA KRAJINNÉHO RÁZU.....	17
5.2	KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ.....	17
5.3	HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	18
5.4	KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY.....	18
5.5	KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA.....	20
5.6	KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ.....	20
6	PLOCHY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	20
6.1	ÚČEL ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY.....	20
6.2	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH.....	21
6.2.1	Hlavní využití.....	21
6.2.2	Přípustné, popř. nepřípustné využití.....	21
6.2.3	Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu 21	
6.2.4	Definice pojmů:.....	22
6.3	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	23
6.3.1	Plochy bydlení.....	23
	B1 Nízkopodlažní bydlení.....	23
	B2 Nízkopodlažní bydlení limitované.....	24
	B3 Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby.....	25
	B4 Nízkopodlažní bydlení s podmínkou.....	25

B5 Bydlení v rodinných domech.....	26
BZ Zahrady obytné.....	27
Z Zahrady	27
6.3.2 <i>Plochy smíšené obytné</i>	28
SO Smíšené území.....	28
6.3.3 <i>Plochy rekreace</i>	29
R Sportovní a rekreační plochy	29
ZZ Chatová osada	29
6.3.4 <i>Plochy občanského vybavení</i>	30
OV Občanské vybavení	30
6.3.5 <i>Plochy výroby a skladování</i>	30
V1 Výrobně obslužná zóna.....	30
V2 Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb.....	31
V4 Zemědělská činnost	31
6.3.6 <i>Plochy veřejného prostranství</i>	32
VP Veřejný prostor.....	32
VZ Veřejná zeleň	32
DZA Doprovodná zeleň v zastavěném území a zastavitelné ploše.....	32
VVZ Vodní toky a plochy v zastavěném území a zastavitelné ploše.....	33
H Hřbitov	33
6.3.7 <i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	33
K D7 Koridor D7	33
KM Plocha pro mimoúrovňovou křižovatku – Aviatická	33
PKZ1 Propojovací komunikace v zóně jih 1.....	34
PKZ2 Propojovací komunikace v zóně jih 2.....	34
PK Propojovací komunikace uvnitř zastavěného území a v zastavitelných plochách	34
MK Místní komunikace	35
KZ Veřejná komunikace v zóně jih	35
MKB Místní komunikace Bělohradská	36
UK Účelová komunikace v sídle	36
DV Plochy dopravní vybavenosti.....	37
6.3.8 <i>Plochy technické infrastruktury</i>	37
TI Plochy pro technické zařízení.....	37
6.4 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	38
6.4.1 <i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	38
D7 Dálnice II. třídy.....	38
S2K Koridor silnice II. třídy	38
KK Křížení koridoru silnice II. třídy s účelovou komunikací	38
S3 Silnice III. třídy	38
UKN Účelová komunikace v nezastavěném území	38
LUK Účelová komunikace v lese.....	39
ČD Železnice.....	39
DVN Plochy dopravního vybavení.....	39
6.4.2 <i>Plochy smíšené nezastavěného území</i>	39
DRZ Doprovodná zeleň	39
6.4.3 <i>Plochy přírodní</i>	40
PP Zeleň s dominantní přírodní funkcí ÚSES – biokoridor.....	40
PPL les s dominantní přírodní funkcí ÚSES – biokoridor	40
PPC Zeleň s dominantní přírodní funkcí ÚSES- biocentrum	41
PLC Les s dominantní přírodní funkcí ÚSES- biocentrum	41
IP Interakční prvek ÚSES	41
RV Plochy pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků.....	42
6.4.4 <i>Plochy vodohospodářské</i>	42
VV Vodní toky a plochy	42
RO Plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod	42
6.4.5 <i>Plochy zemědělské</i>	42
Z1 Zemědělská půda	42
Z2 Zemědělská půda s protierozním opatřením	43

Z3 Sady a zahrady	43
Z4 Údolní společenstva	43
6.4.6 <i>Plochy rekreace</i>	44
RS Sportovní a rekreační prostor	44
6.4.7 <i>Plochy lesní</i>	44
L Les	44
6.5 PŘEKRYVNÝ KORIDOR	44
CNZ PLOCHA KORIDORU DÁLNICE D7 PŘEVZATÁ ZE ZUR SK – PŘEKRYVNÁ FUNKCE NAD PLOCHAMI S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	44
7 VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	45
7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	45
7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	45
7.3 PLOCHY ASANACÍ	46
8 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	46
9 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV	46
10 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	46
<i>Zóna Pod Bělohradem</i>	46
<i>Západní okraj obce</i>	47
11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE A DOHODOU O PARCELACI	47
<i>U kláštera</i>	47
<i>Ve Zběrušce</i>	48
12 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	49
13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	49
B1 Nízkopodlažní bydlení	49
B3 Nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby	49
B4 Nízkopodlažní bydlení s podmínkou	49
SO Smíšené území	49
OV OBČANSKÉ vybavení	49
V2 Výrobně obslužná zóna s výškovým omezením staveb	50
VP Veřejný prostor	50
MK Místní komunikace	50
S3 Silnice III. třídy	50
14 OBSAH DOKUMENTACE	50
ÚDAJE O OBSAHU DOKUMENTACE	50
ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP A O POČTU VÝKRESŮ	51

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 11/2021 nad aktuální katastrální mapou (dále KM) ČUZK; k. ú. Tuchoměřice a k. ú. Kněžívka. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.

Pro opakované VP bylo aktualizováno ZÚ v průmyslové zóně jih

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 zástavby¹. 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 D7².
- 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 A PLOCH PŘESTAVBY

- I. Změny využití území jsou v celém řešeném území³. 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.

¹ tj. max. 2 nadzemní patra a podkroví a nově vzniklé zahrady výměry min. 1000 m²

² Trasa koridoru je prověřena studií KUSK

³ Jedná se o nový návrh využití ploch v zastavěném a nezastavěném území

IV. Zastavitelné plochy jsou v následujícím tabulárním přehledu a ve výkrese č. 1 základního členění (označení dle grafického popisu ve výkrese):

3.1.1 Zastavitelné plochy

Označení lokality ve výkrese základního členění	zastavitelné plochy – stručný popis
A1	Plocha smíšeného území a rozšíření cesty v Pazderně
A3	Plocha smíšeného území v Pazderně, přístup k areálu a přestavba areálu venkovského hospodářství
A4	Koridor silnice II/240 nadmístní propojení dálnic D7 a D8 vč. mimoúrovňového propojení účelové komunikace do Pazderny
A5	Výrobně obslužná zóna, částečně doplnění zastavěného území. Plocha navazuje na již zastavěné území výrobně obchodní zóny a posiluje ekonomický rozvoj oblasti
A8	Účelová komunikace vč. doprovodné zeleně v systému „zelené klíny“ – doplnění stávající parcely pro cestu k zlepšení průchodnosti krajiny
A9	Návrh přeložky silnice III/2405 (dopravní záměr SKÚ)
A10	Plochy výrobně obslužné zóny
A13	Pátevní 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
A15	Smíšené území, doplnění zástavby vč. navrhované komunikace
A16	Smíšené území, doplnění zástavby u navrhované komunikace A 13
A17	Plocha bydlení a plochy sportovní a rekreační vč. navrhované komunikace Příjezd k zahrádkové osadě.
A18	Plocha bydlení vč. dopravní infrastruktury u navrhované komunikace
A20	Plocha bydlení s podmínkou a plocha pro rekonstrukci místní komunikace
A21	Smíšené území vč. rozšíření pátevní 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
A22	Plochy pro bydlení, místní komunikaci a doprovodnou zeleň veřejného prostranství
A23	Plochy bydlení vč. komunikace a zahrad
A24	Plocha pro rozvoj zemědělské usedlosti při přestavbě
A25	Bydlení a zahrady v obytné zóně směrem k lesu, část smíšené území
A26	Plocha bydlení u kláštera
A27	Plochy bydlení
A28	Plochy bydlení a pěší a cyklistická stezka podél potoka a návazné stezky na komunikaci s chodníky. Plocha v aktivní zóně záplavy pro sportovní činnost.
A29	Plochy bydlení vč. rozšíření silnice o chodník ke hřbitovu
A30	Účelová komunikace pro chodce s doprovodnou zelení
A31	Smíšené území s podmínkou rozšíření silnice o chodník s doprovodnou zelení
A32	Plocha bydlení vč. příjezdové komunikace
A34	Plochy výrobně obslužné zóny vč. ploch komunikací, občanského vybavení a retenčních opatření
A35	Občanské vybavení ve veřejném zájmu vč. možnosti rozšíření školství v centru

Označení lokality ve výkrese základního členění	zastavitelné plochy – stručný popis
A36	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
A37	Plocha bydlení a sportu s převahou ploch pro místní sportovní plochy
A39	Plocha pro 1 RD navazující na zástavbu Statenic
A41	ČOV Pazderna
A42	Smíšené území u Čermákova mlýna
A43	Koridor dálnice D7 převzatý ze ZUR SK; v jižní části se jedná o plochu koridoru dálnice D7 převzatou ze ZUR SK – překryvná funkce nad plochami s rozdílným způsobem využití
A44	Plochy výrobně obslužné zóny vč. ploch komunikací a retenčních opatření
A45	Plochy výrobně obslužné zóny vč. ploch komunikací a retenčních opatření

3.1.2 Plochy přestavby

Označení lokality ve výkrese základního členění	Plochy přestavby
P1	Přestavba silnice na šířkové parametry vč. samostatného pásu pro chodce a cyklisty
P4	Přestavba zaniklé polní cesty na účelovou komunikaci vč. doprovodné zeleně
P6	Přestavba místní komunikace a část polní cesty ve východní části pro účely chodců a cyklistů
P7	Přestavba silnice na šířkové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce a cyklisty
P8	Přestavba silnice na šířkové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce a cyklisty podél silnice
P9	Přestavba silnice na šířkové parametry silnice III. třídy a samostatný pás pro chodce a cyklisty
P10	Přestavba komunikačního propojení. Samostatné těleso pro chodce a cyklisty zajišťující spojení k dopravnímu terminálu MHD u letišť
P11	Plocha koridoru pro dostavbu mimoúrovňové křižovatky „Aviatická“

3.1.3 Územní rezerva

Územní rezerva pro vymezení komunikace ze zóny jih do podjezdu dálnice D7.

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 ve výkrese základního členění	Plochy rekultivačních zásahů v krajině
PK2	Plocha doprovodné zeleně významná pro obnovu horizontu krajinného místa
PK4	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
PK6	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 vodo hospodářskou, přírodní, krajinnou, estetickou a hygienickou.

Označení lokality ve výkrese základního členění	Plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů
R1	Doprovodná zeleň významná pro kultivaci místa krajinného rázu-horizont údolí Únětického potoka nad obcí Kněževes
R2	Obnova a rekonstrukce retenční plochy
R3	Obnova interakčního prvku ÚSES a ochrana ZCHÚ
R4	Lokální biokoridor převážně nefunkční (LK 26 v ÚSK)
R5	Lokální biocentra v lese (LC 37,38 v ÚSK)
R6	Lokální biokoridor v lese (LK 22 v ÚSK)
R7	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)
R8	Lokální biocentrum v Přírodním parku Okolí Okoře, (č. 6 v generelu ÚSES OŽP PZ, LC 25 v ÚSK)
R9	Obnova interakčního prvku s renaturalizací potoka a potenciální údolní nivy pro zvýšení retenční schopnosti (částečné zrušení staré zátěže býv. skládky)
R10	Rekultivace plochy pro retenční opatření a interakční prvek u potoka, kde je vymezena potenciální údolní niva
R11	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.
R12	Interakční prvek vycházející z nových podkladů pro úp
R13	Plocha pro poldr (významná část na území sousední obce)
R14	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 – dojíždějí za prací, ale také v nabídce občanské vybavenosti, kultury a rekreace vč. dojíždějí do škol. Tuchoměřice jsou rezidenční čtvrtí⁴ Prahy (konečná MHD bude končit na letišti v 90jízdkou 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 Pazderny). Původní zemědělské usedlosti jsou považovány za hodnotu 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 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. 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 zezeň 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

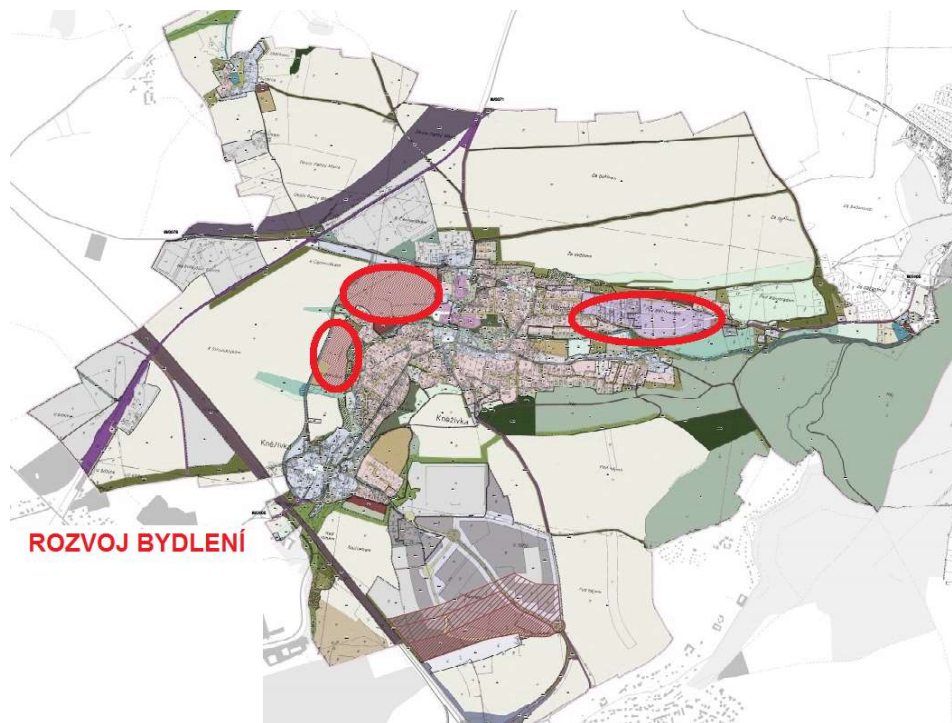
⁴ Kompaktní lokalita bydlení, kde významná část ekonomicky aktivního obyvatelstva dojíždí za prací do blízkého pracovištního centra

charakteru a parkovišť neodpovídá významu plochy navazující na letiště, prostory i budovy nejsou reprezentativní a nevytváří urbanisticky hodnotné veřejné prostory⁵.

- VI. Pro rozvojové lokality pro bydlení – zóna Pod Bělohradem (jižní svah v severní části obce) – ozn. A22 ve výkrese základního členění a zóna bydlení B3 u kláštera ozn. A 18, A 17, byly rozvojové plochy navrženy jako přirozené pokračování rezidenčního bydlení ve svazích údolí Únětického potoka. Vzhledem k tomu, že některé plochy leží v mimořádně exponované poloze dálkových pohledů, v sousedství kláštera a ve svahu centrální části obce (ozn. A 18,34 ve výkrese základního členění), jsou navržena tato opatření – podmínka dohody o parcelaci a podmínky územní studie. Obdobná situace je v severovýchodní části údolí s již začínající zástavbou, ozn. A22 ve výkrese základního členění, kde jsou navrženy nástroji ÚP podmínky využití území⁶ a navržena dohoda o parcelaci.
- 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.

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 (B1-B5)
 - B1 – nízkopodlažní bydlení

⁵ Ploše je věnována část odůvodnění, kde jsou prověřeny zejména plochy veřejného prostranství

⁶ Podmínky jsou detailně prověřeny

- B2 – nízkopodlažní bydlení limitované
 - B3 – nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby
 - B4 – bydlení s podmínkou
 - B5 – bydlení v rodinných domech
- V. Nedílnou součástí bydlení jsou zahrady obytné (index BZ 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 Okoře – 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 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 Okoře pro jezdeckou turistiku po účelové komunikaci mimo zastavěné území. Přechod údolí je možný u Kopaninského mlýna (kde je jezdecká stanice) s pokračováním dále na sever (k.ú. Statenice) a dále po účelových komunikacích do Pazderna, 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, 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. Vzhledem k tomu, že koridor je vymezen a užíván a neplánuje se žádná další stavba související s dálnicí D7, lze využít plochy V2 dle původního návrhu ÚP a ÚPNSÚ v části překryvného koridoru CNZ.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

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 Kněževsí 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 kraje⁷.
- III. Podél dálnice je vymezen koridor D7 v celkové šířce 150 m. Jeho severní část od hranice Unětického potoka u podjezdu dálnice, je vymezena jako plošně vymezený koridor, protože se plánuje stavba související s D7 – a to nová mimoúrovňová křižovatka s nájezdy na k. ú. Středokluky. Jižní část od podjezdu je stabilizovaná plocha dálnice, kde se neplánuje se žádná další stavba související s dálnicí D7, koridor je značený jako překryvná funkce, a jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, zejména zastavitelná plocha V2.

SILNICE A MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- I. Koncepte 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 Unětického potoka.



- II. Průjezd obcí do Stanic 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 Tuchoměřic. 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 Tuchoměřice ke křížení se železniční tratí č. 121 Hostivice – Podlešín a s účelovou a turistickou trasou; kříží trasu silnice III/0071 vedenou z Tuchoměřic na sever do Lichocevsce. 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.

⁷ 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. Konceptci 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. Konceptce sítě účelových komunikací byla doplněna v souladu s požadavkem zadání ke zvýšení průchodnosti krajiny mimo silnice. Do konceptce 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 konceptce uspořádání krajiny.

ŽELEZNICE

- I. Železniční dráha je stabilizována včetně úrovnových 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 DVN – plochy dopravního vybavení.

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.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Konceptce technické infrastruktury navrhuje plnou obslužnost Tuchoměřic a pouze částečnou místních nerozvojových částí. Konceptce 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
- III. Koncepce likvidace odpadních vod je navržena pro Tuchoměřice do oddílné kanalizační sítě k ČOV, jejíž současná kapacita je 2940 EO.
- IV. ČOV je v současnosti projektově připravována na kapacitu 6000 EO (kapacita i pro obec Kněževes)⁸ se snížením negativního vlivu na okolí. ČOV bude kompletně zastřešená a vyhlášený hygienického OP se nepředpokládá⁹. Plocha ČOV zůstává stabilizovaná ve svém umístění a rozsahu na okraji poldru¹⁰.
- V. Odloučené místní části jsou navrženy na stabilizaci současného systému likvidace odpadních vod (*bezodtokové jímky vyvážené na ČOV, likvidace v domovních mikročistírnách*)
- VI. Místní část Pazderna je navržena na napojení do společné ČOV.
- VII. 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) 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 RO
- 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 přestavby R4 a R9 (ozn. ve výkresu základního členění) 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 30 minutového přívalového deště a běžných 24 hodinových 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 Kněževes. Zastavitelné plochy u vodoteče v případě dělení parcel budou respektovat podmínku pro údržbu Unětického potoka – vymezení nezastavitelného pruhu 6m od břehové čáry pro veřejný přístup.

⁸ Prognóza vývoje obyvatel Odůvodnění kpt. B.2.1

⁹ Součástí podkladů pro rozšíření ČOV byla Studie modelového hodnocení kvality ovzduší a Akustická studie (ATEM s.r.o. 8/2009)

¹⁰ ÚP předpokládá iniciativu obce –rozhodnutí v přenesené působnosti o uložení vlastníků stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci v případech, kdy je to technicky možné.

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

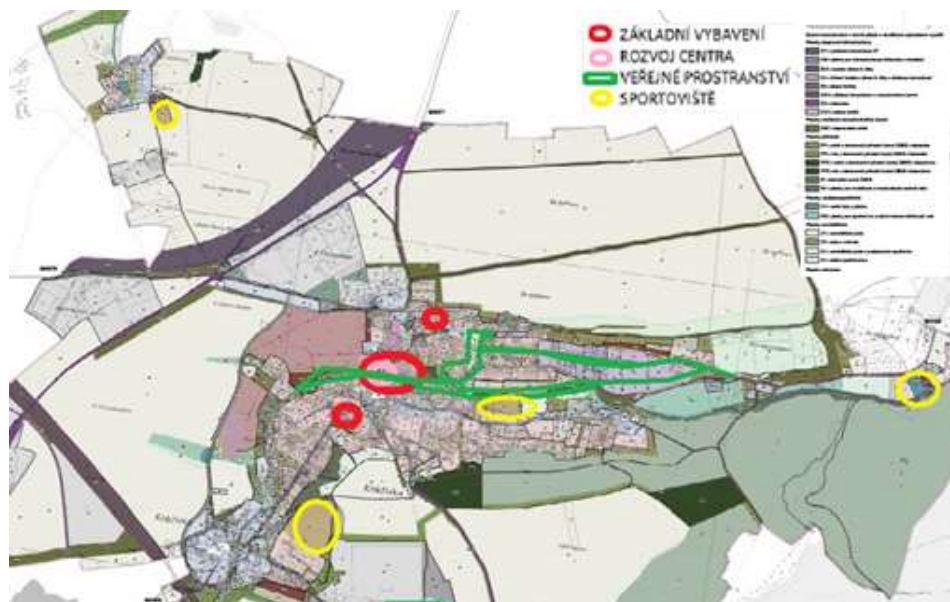
- I. Koncepce zásobování el. energií se nemění, stávající trafostanice lze přestrojít na výkon požadovaný rozvojem ploch pro bydlení, služby a výrobu. V případě nedostačujícího výkonu se předpokládá nová trafostanice a její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace.
- II. 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

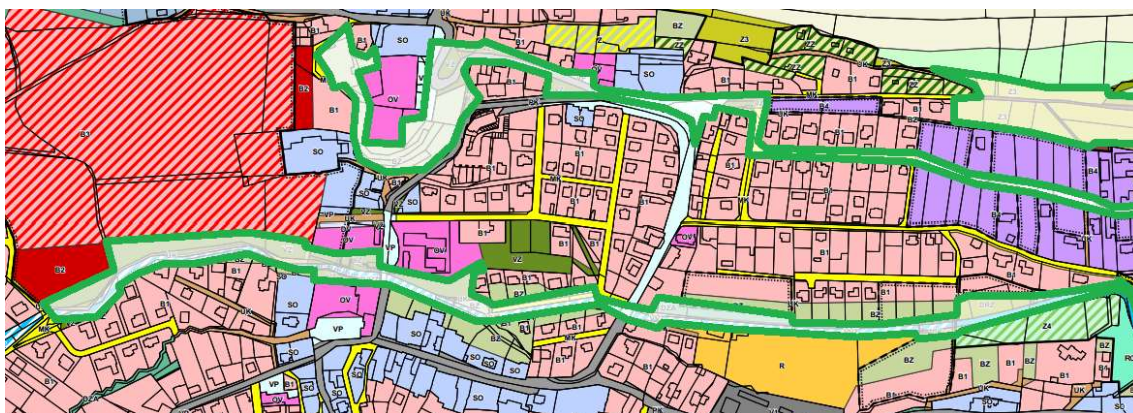
- I. Charakter obce určuje její poloha v sídelní struktuře a sousedství s hlavním městem Praha – centrem osídlení, kde jsou uspokojovány částečně potřeby i základního vybavení (školství, zdravotnictví, sociální služby a kultura) obce
- II. Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského vybavení – OV občanské vybavení. 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 – OV1 a OVZ .

4.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- I. Veřejná prostranství jsou navržena z důvodu specifického charakteru území strukturovaně, v plochách s indexem VP, VZ, DZA, VVZ, H vč. ploch dopravních MK, UK; částečně na plochách DRZ u potoka. Dále do ploch veřejných prostranství lze zařadit místní komunikaci s indexem MKB a komunikační strukturu KZ, PKZ1, PKZ2 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 VZ a VP 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 proměnným 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

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- I. Konceptce uspořádání krajiny¹¹ 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 Indexy hlavního výkresu
Zeleň významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	DRZ, DZA, Z3, Z5 vč. ploch lesa
Základní konceptce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	UKN, UK
Konceptce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody – ÚSES	PP, PPC, IP
Konceptce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině	RO, Z2, Z4, RV
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny vč. ochrany před vodní erozí	Z1
Sídelní zeleň (chráněná regulací ve využití)	BZ, VZ, H, VP, ZZ
Zeleň soukromých zahrad (chráněná regulací ve využití)	B3, B4
Místní komunikace s návrhem nadstandardní zeleně	KZ, MKB, PKZ1, PKZ2

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. Konceptce 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 umístování 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 B3), výšková hladina zástavby, šířka obslužné komunikace s doprovodnou zelení a v některých případech utváření zástavby – 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. akumulační, 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 Z4
- III. Konceptce hospodaření s dešťovými vodami v krajině vychází z podkladů o současné vodní (i větrné) erozi a indikaci ploch potenciálních údolních niv. Konceptce uspořádání krajiny navrhuje systém opatření proti vodní erozi zejména podmínkami využití zemědělské půdy.

¹¹ 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 konceptce rozvíjena.

IV. Konceptce uspořádání krajiny navrhuje 1 úsek potoka pro renaturalizaci v území provázaném s ochranou přírody a vodním režimem krajiny.

V. Konceptce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch s těmito indexy:

- a. RO plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod
- b. RV plochy pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků
- c. Z2 zemědělská půda s protierozním opatřením
- d. Z4 údolní společenstva

VI. Vodní tok má stanovené manipulační pásmo vodního toku jednostranně od břehové čáry 6 m

5.3 HYGIENA 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).

5.4 KONCEPCE OCHRANY PŘÍRODY

- I. Konceptce 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 součástí ÚSES jako interakční prvek.

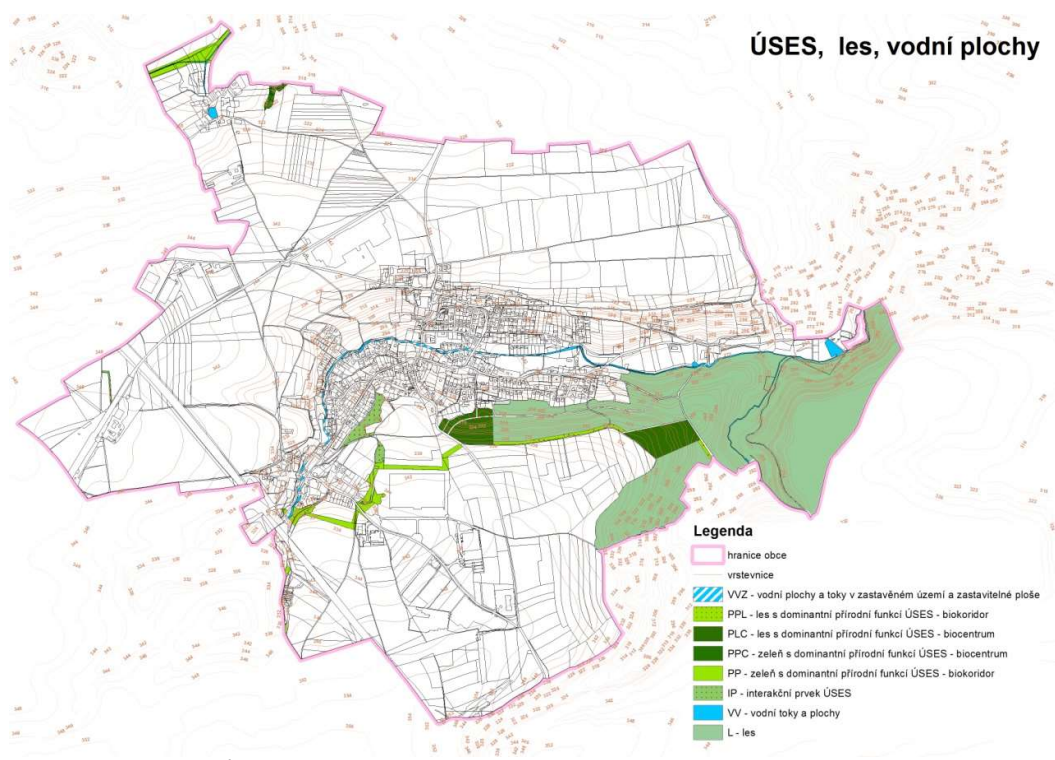


Schéma vedení ÚSES na území obce s vazbou na širší územní vztahy.

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

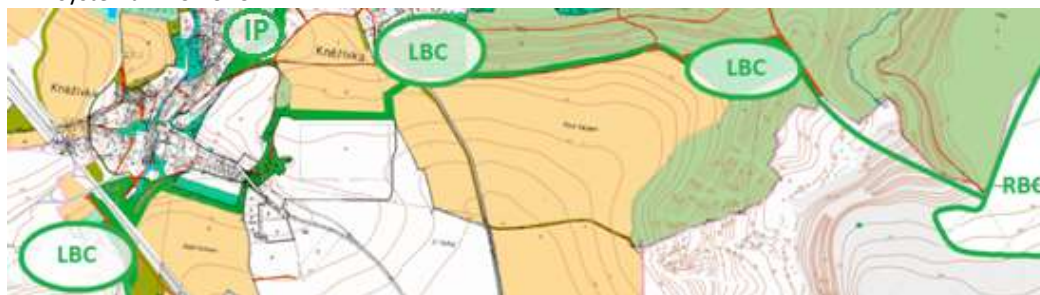


Schéma vedení lokálního ÚSES jižně od zastavěného území obce s vazbou na regionální biocentrum.

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 Pazderna

VII. Plochy ÚSES jsou navrženy v podmínkách využití území jako plochy přírodní dle vyhl. č. 501/2006. 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:

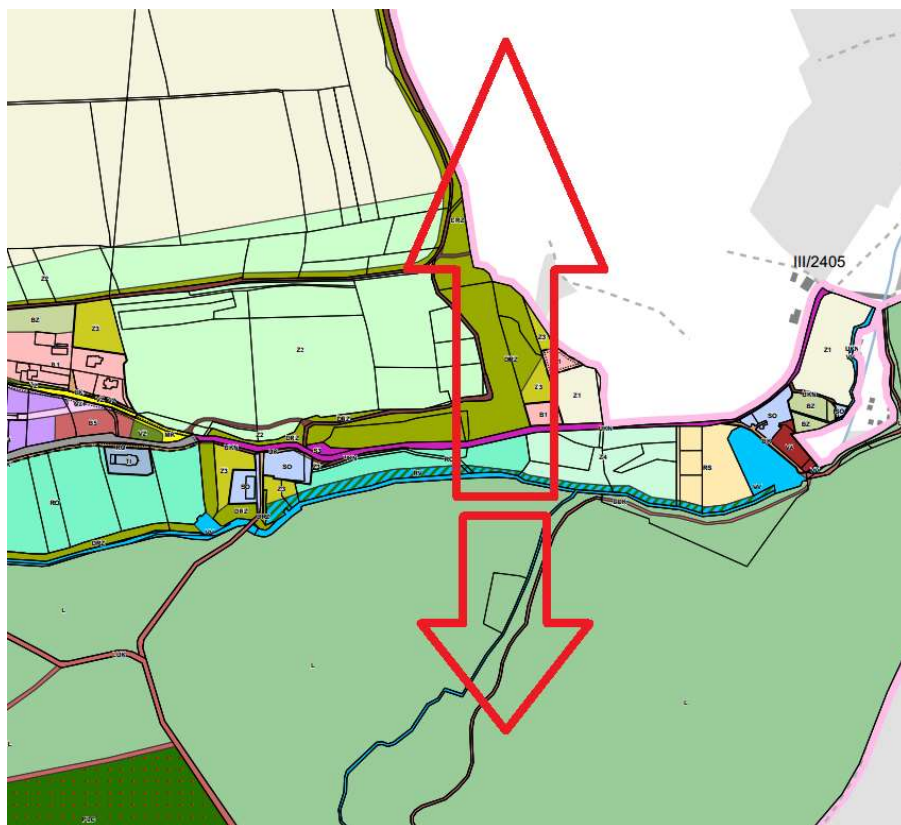


Schéma vymezení migrace v k.ú. Tuchoměřice

5.5 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

5.6 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území nejsou ložiska nerostných surovin ani dobývací prostor.

6 PLOCHY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU 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. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů]. V územním plánu jsou použity druhy ploch dle výše popsané vyhlášky, uvedené v § 4 až 19, které jsou s ohledem na charakter území obce podrobněji členěny.
- II. V územním plánu jsou stanoveny ve vymezených plochách podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání – tedy odlišně od dosavadního způsobu využívání a účelu stávající zástavby v zastavěném území nebo odlišně od dosavadních podmínek a způsobu využití nezastavěného území.

Z těchto důvodů není možné v hlavním výkrese územního plánu nebo v koordinačním výkrese označovat plochy stávající zástavby nebo plochy v krajině (nezastavěném území) jako „stav“, případně jako „neměněný současný stav“.

- III. Koridor plošně vymezený je standardizovaný plošný prvek, který vyjadřuje potřebu budoucího umístění stavby a zařízení zejména pro dopravní infrastrukturu. V tomto koridoru se plochy s rozdílným způsobem využití nevymezují. Součástí koridoru mohou být i stávající zastavěná území a plochy nezastavěného území. Po započetí užívání stavby je nutná změna územního plánu. Koridor je zobrazen plnobarevně.
- IV. Koridor vymezený nad plochami s RZV¹² vyjadřuje potřebu umístění dopravní stavby – v ÚP se jedná o D7. V rámci koridoru jsou vymezeny další plochy s RZV. Po započetí užívání stavby, pro kterou je koridor vymezen, je možné umísťovat další stavby do území v souladu s podmínkami využití ploch s RZV bez povinnosti změny územního plánu.

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 umísťovat 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření, neslučitelných s hlavním a přípustným využitím plochy (viz též např. § 18 odst. 5 stavebního zákona).

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

¹² Rozdílný způsob využití

6.2.4 Definice pojmů:

- I. **doplňkové stavby** – stavby splňující parametry drobné stavby¹³ 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 m² lze využít pouze 350 m² 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 def. pojmu). Z ustanovení § 21 odst. (3)¹⁴ 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
- 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

¹³ Ve smyslu § 2 písm. m) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona

¹⁴ vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

- XXVIII. **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 letišť 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

B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m², včetně části stavebního pozemku v ploše BZ ZAHRADY OBYTNÉ¹⁵.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení¹⁶ (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 návštevností)
- III. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu
- IV. Limitované doplňkové stavby¹⁷ 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

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. Nová hlavní stavba může být pouze rodinný dům¹⁸ samostatně stojící, nejsou přípustné tzv. dvojdomky (stavebně spojené dva rodinné domy).

¹⁵ Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ- ZAHRADY OBYTNÉ

¹⁶ viz kpt. Definice pojmů

¹⁷ Viz kpt. Definice pojmů

¹⁸ Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

- II. Nově vymezované¹⁹ stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m² vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ ZAHRADY OBYTNÉ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B1 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 m²
- 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.

B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ LIMITOVANÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1200 m², včetně části stavebního pozemku v ploše BZ ZAHRADY OBYTNÉ²⁰. Limitované je prostorové uspořádání v exponované poloze místa krajinného rázu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení²¹ (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 stavby²² 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.
- 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 1200 m² vč. části, který je součástí plochy BZ ZAHRADY OBYTNÉ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B2 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 m²
- VI. Hlavní hřebeny střech zástavby budou rovnoběžné se svahem.

¹⁹ Parcely pro stavební pozemky, které vznikly dělením parcel po datu 10/2019 (k dělení a scelování parcel se vyjadřuje obec v souladu s ÚP)

²⁰ Viz návrh regulace plochy s rozdílným využitím index BZ- ZAHRADY OBYTNÉ

²¹ viz kpt. Definice pojmů

²² Viz kpt. Definice pojmů

B3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM ZÁSTAVBY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech, umístovaných na stavebních pozemcích o minimální výměře 1200 m². Podmínkou je dohoda o parcelaci – viz samostatná kpt..

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení²³ (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 stavby²⁴ 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. Průjezd²⁵ komunikace s vymezeným pásem doprovodné zeleně pro výsadbu aleje.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Hlavní stavba může být pouze rodinný dům²⁶
- II. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1200 m². 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 m²
- VII. Hlavní hřebeny střech zástavby budou rovnoběžné 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.

B4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PODMÍNKOU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m². Podmínkou je dohoda o parcelaci – viz kpt. 10.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

²³ viz kpt. Definice pojmů

²⁴ Viz kpt. Definice pojmů

²⁵ Průjezd ze dna údolí (z ul. K Poště a ul. Za Brodem) na silnici III. třídy 0077 (U Špejcharu)

²⁶ Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení²⁷ (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 stavby²⁸ 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 dům²⁹.
- II. Nově vymezované³⁰ stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m². Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 35%³¹.
- III. Doplnkové stavby do max. výměry 25 m²
- IV. Hlavní hřebeny střech zástavby budou rovnoběžné se svahem

B5 BYDLENÍ 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 vybavení³² (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 stavby³³ 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.

²⁷ viz kpt. Definice pojmů

²⁸ Viz kpt. Definice pojmů

²⁹ Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

³⁰ Parcely pro stavební pozemky, které vznikly dělením parcel po datu 9/2019 (k dělení a scelování parcel se vyjadřuje obec v souladu s ÚP)

³¹ Podkladem pro parcelaci je studie , která prověřovala podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

³² viz kpt. Definice pojmů

³³ Viz kpt. Definice pojmů

- 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 dům³⁴.
- II. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 650 m². Intenzita využití stavebního pozemku může být maximálně 35%.
- III. Doplnkové stavby do max. výměry 25 m²
- IV. Hlavní hřebeny střech zástavby budou rovnoběžné se svahem

BZ ZAHRADY OBYTNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů, umístěných v ploše B1 a B2. Na částech stavebních pozemků, ležících v ploše BZ, 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 stavby³⁵ 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 chovatelství³⁶ o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² 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.

Z ZAHRADY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití neintenzivní zahrada nebo sad

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Rekreční využití

³⁴ Viz vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 2

³⁵ viz kpt. Definice pojmů

³⁶ viz SZ § 103 odst. 1 písm. e) bod 3.

- II. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelství³⁷ o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² 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
 - 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 pozemku³⁸ max. 10%
- II. Oplocení ploch sousedících bezprostředně s vodotečí pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

6.3.2 Plochy smíšené obytné

SO SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

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 stavby³⁹ a prostory do max. výměry 160 m² 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

³⁷ viz SZ § 103 odst. 1 písm. e) bod 3.

³⁸ viz kpt. definice pojmů

³⁹ Viz kpt. definice pojmů

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 A21 (ozn. ve výkrese základního členění):součástí plochy bude realizace plochy doprovodné zeleně (index DRZ a DZA) z jihu přiléhající k ploše
- IV. Provozovny živností mohou být ve stávajících objektech provozoven, dále v doplňkových stavbách s max. půdorysnou výměrou 160 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavbách
- V. V případě bytového domu je podmínkou min. 250 m² 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 nemovitě památky a nebo na horizontu údolí v pohledově exponovaných polohách.

6.3.3 Plochy rekreace

R SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY

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 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

- 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 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

ZZ CHATOVÁ OSADA

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 stavby⁴⁰ do 25 m² 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 %⁴¹

6.3.4 Plochy občanského vybavení

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ

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

6.3.5 Plochy výroby a skladování

V1 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

⁴⁰ Viz kpt. Definice pojmů

⁴¹ Pro všechny stavby bude vydán souhlas orgánu ochrany přírody

- 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 RÁZU⁴²

- 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. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání zákazníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- IV. Po realizaci silničních větví vedoucích na dálnici D7 bude obsluha pozemků v ploše A 44 (ozn. ve výkrese základního členění) řešena z těchto nově navrhovaných silnic. Uspořádání na pozemcích bude navrženo tak, aby přepojení plochy na nové silnice bylo možné

V2 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 RÁZU⁴³

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

V4 ZEMĚDĚLSKÁ ČINNOST

HLAVNÍ VYUŽITÍ

⁴² Podkladem pro parcelaci je studie , která prověřovala podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

⁴³ Podkladem pro parcelaci je studie , která prověřovala podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

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 %

6.3.6 Plochy veřejného prostranství

VP VEŘEJNÝ PROSTOR

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Vodní plochy
- II. Plochy technické infrastruktury
- 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

VZ VEŘEJNÁ ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

DZA DOPROVODNÁ ZELEŇ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOŠE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Vodní plochy
- II. Komunikace pro pěší a cyklisty, účelové komunikace, vjezdy

- III. Účelové komunikace v minimálním rozsahu a v nejkratším možném přerušení zeleně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

VVZ VODNÍ TOKY A PLOCHY 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)

H HŘBITOV

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

K D7 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

KM PLOCHA PRO MIMOÚROVNĚNOU 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. Protihlukové opatření
- II. Oddělený cyklistický pás na křížení dálnice II. třídy D7 propojující bezbariérově mimo vozovku letiště s obcí Tuchoměřice.

PKZ1 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

PKZ2 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

PK 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 nepřipustná
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Pěší a cyklistický provoz; pokud to prostorové podmínky zastavěného území dovolují v oddělených pásech.
- 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 (ozn. ve výkrese základního členění) 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.

MK 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 vyjimečných 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 pásech
- 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 m⁴⁴; 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.

KZ VEŘEJNÁ KOMUNIKACE V ZÓNĚ JIH

HLAVNÍ VYUŽITÍ

⁴⁴ min. šířka nové vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 5,5 m

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 m⁴⁵; 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.

MKB 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

- I. Šířka pozemku pro obslužnou místní komunikaci tzn. veřejného prostoru min. 8,5 m⁴⁶. 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 spojit stávající místní komunikace komunikace –a) 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

UK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V SÍDLE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

⁴⁵ min. šířka nové vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 6,5 m

⁴⁶ šířka nové vozovky (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) min. 5,0 m

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.

DV PLOCHY DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Veřejná zeleň
- II. Účelová komunikace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

6.3.8 Plochy technické infrastruktury

TI PLOCHY PRO TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ

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

D7 DÁLNIČE II. TŘÍDY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

S2K KORIDOR SILNICE 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

- I. Šířka koridoru 40 m⁴⁷.

KK 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

S3 SILNICE III. TŘÍDY

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

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).

UKN 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

⁴⁷ Šířka je upřesněna na základě studie, která je součástí odůvodnění.

- I. Ukládání technické infrastruktury
- II. Dopravná 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.

LUK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V LESE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Neveřejné účelové komunikace pro dvoustopá vozidla pro potřeby vlastníků, komunální techniky, turisty, cyklisty a hipoturistiku.

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.

ČD ŽELEZNICE

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy jsou činnosti související s provozem železnice.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

DVN PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití plochy je dopravní vybavení pro bezpečnost provozu letiště

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Účelová komunikace
- II. Oplocení
- III. Doplňkové služby a vybavení pro výrobně obslužnou zónu s výškovým omezením staveb

6.4.2 Plochy smíšené nezastavěného území

DRZ DOPROVODNÁ ZELEŇ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zeleň doprovázející liniové stavby v krajině, má funkci nejen ochrannou (hygienickou), ale i krajinnotvornou 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

- I. Nově zakládané plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení

6.4.3 Plochy přírodní

PP 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
- II. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Pevné oplocení neprůchodné pro drobná zvířata
- II. 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).

PPL 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

- I. Minimální šířka biokoridoru 15 m
- II. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem.

PPC 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

- I. Minimální plocha 3 ha
- II. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

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)

PLC 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
- II. Oplocení pozemků průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem

IP 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

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

RV 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

VV VODNÍ TOKY A PLOCHY

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

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

RO 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 zadržetí 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

Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování⁴⁸.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

⁴⁸ změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

Z2 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA S PROTIEROZNÍM OPATŘENÍM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování pro rostlinnou produkci s protierozním opatřením, např. ovocný sad, louka, vinice, pastvina⁴⁹.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Dopravná 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

Z3 SADY A ZAHRADY

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

- I. 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.

Z4 ÚDOLNÍ SPOLEČENSTVA

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. Dopravná 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

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.

⁴⁹ změna na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Území je trvale nezastavitelné⁵⁰

6.4.6 Plochy rekreace

RS SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PROSTOR

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

- I. 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

L LES

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

6.5 PŘEKRYVNÝ KORIDOR

CNZ PLOCHA KORIDORU DÁLNICE D7 PŘEVZATÁ ZE ZUR SK – PŘEKRYVNÁ FUNKCE NAD PLOCHAMI S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro rozšíření dálnice D7 a doplnění a rekonstrukci MÚK Aviatická

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Využití území dle zobrazených ploch s rozdílným způsobem využití v hlavním výkrese⁵¹
- II. Zemědělské využití
- III. Zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby
- 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

⁵⁰ Viz definice pojmů

⁵¹ Viz definice v kpt. 6.1 ad IV) podmiňující využití ploch

7 VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

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.

7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ozn.	Popis
Dopravní a technická infrastruktura	
D1	Koridor silnice II/240
D2	Rozšíření silnice na normové šířkové parametry a samostatný pás pro cyklisty a pěší, přístup k budoucí zastávce hromadné dopravy ČD
D4	Rozšíření silnice III. třídy o samostatný jízdní pruh pro cyklisty a doprovodnou zeleň.
D6	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.
D7	Účelová komunikace pro obsluhu výrobně obslužné sféry napojující zónu na silnice III. třídy; součástí je úrovnový přejezd železniční dráhy.
D9	Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území pro bydlení.
D10	Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území.
D11	Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území a rozšíření účelové komunikace na normové šířkové parametry a výhybny
D12	Pěší komunikace zajišťující přístup do rekreační oblasti mimo silnici a zajišťující prostupnost v nezastavěném území.
D13	Místní komunikace pro obsluhu (její rozšíření) rozvojového území a rozšíření účelové komunikace na normové šířkové parametry
D14	Místní komunikace pro rozvojové území pro bydlení, rozšíření
D15	Rozšíření silnice III. třídy na normové šířkové parametry a samostatný jízdní pruh pro cyklisty a chodce k budoucímu terminálu hromadné dopravy na letišti.
D16	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 řešením více problémů, které postupně vzniknou rozsáhlou rozvojovou zónou, i měnící se strukturou regionu. Odůvodnění lze nalézt v kpt. C textové části odůvodnění.)
D17	Plocha pro mimoúrovňovou křižovatku „Aviatická“, křížení dálnice II. třídy D7 se silnicí III. třídy a příjezdu k mezinárodnímu letišti.
D18	Příjezdová cyklistická stezka od konečné stanice hromadné dopravy u letiště
D19	Dopravní obsluha navazující na stávající strukturu místní komunikace
D20	Cyklistický pás a chodník pro spojení okruhu v „Zeleném klínu“
D21	Vč. částí a, b, c, d. Pěší propojení a uzavření vnitřního rekreačního okruhu přes údolí potoka

Ozn.	Popis
D22	Pěší a cyklistické veřejné propojení v systému „Zeleného klínu“
D23	Pěší propojení, doprovodná zeleň a vedení technické infrastruktury
D24	Manipulační prostor pro hromadnou dopravu
D25	Propojení polních cest z důvodu zvýšení prostupnosti krajiny
D26	Propojení polních cest do sousedního katastru z důvodu zvýšení prostupnosti krajiny
D27	Místní komunikace a plocha pro vedení technické infrastruktury a její propojení do stávajících inž. sítí
D28	Koridor dálnice D7 75 m od osy komunikace na každou stranu. Převzato z ZUR SKÚ -zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby. Koridor je v severní části plošně vymezený, v jižní části se jedná o překrytnou funkci.
Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu - technickou infrastrukturu sloužící zejména ke snižování ohrožení území před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti území	
T1	Retenční opatření (zařízení)
T2	Retenční opatření (zařízení) a revitalizace vodoteče
T3	Retenční opatření (zařízení)
T5	Retenční opatření - poldr

7.3 PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací nejsou navrženy.

8 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

V územním plánu nejsou stanovována žádná kompenzační opatření.

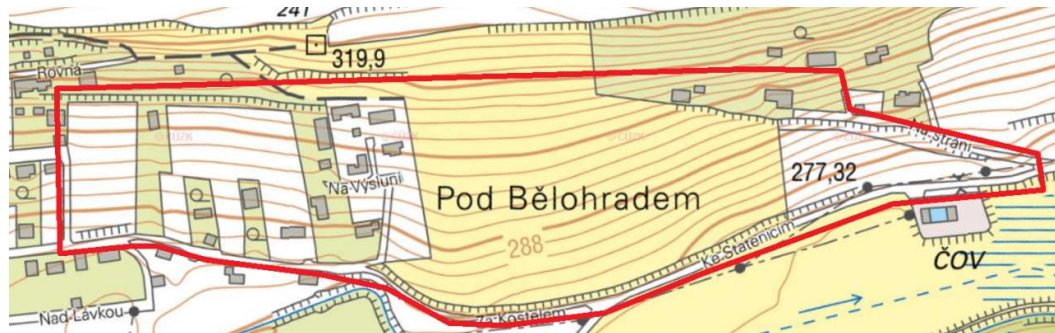
9 VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

ÚP vymezuje koridor pro silnici, jejichž využití nebo rozhodování v nich by bylo podmíněno prověřením územní rezervy.

10 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Zóna Pod Bělohradem

ozn. ve výkrese základního členění plocha A22:

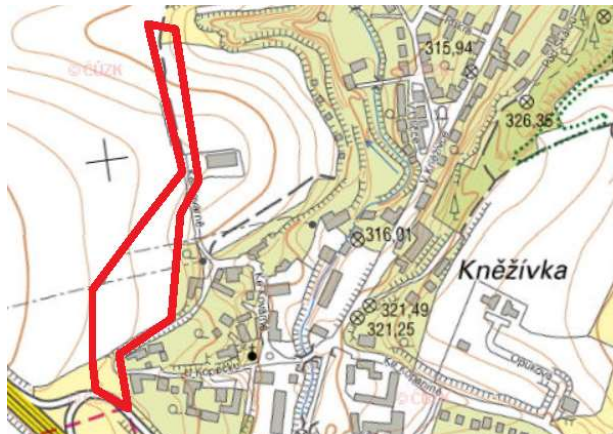


Dohoda o parcelaci bude respektovat plochy navržené v hlavním výkrese vč. navržených podmínek využití území, veřejně prospěšné stavby a etapizaci výstavby navrženou v ÚP.

Dohoda může být rozdělena na více postupných etap - částí se samostatnými úseky území na které se bude vztahovat dílčí dohoda o parcelaci .

Západní okraj obce

Přesné vymezení ve výkrese základního členění A15, A13:



dohoda o parcelaci vymezí parcelu pro propojovací komunikaci a vazbu na ostatní dopravní strukturu

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

U kláštera

Přesné vymezení ve výkrese základního členění A 18:

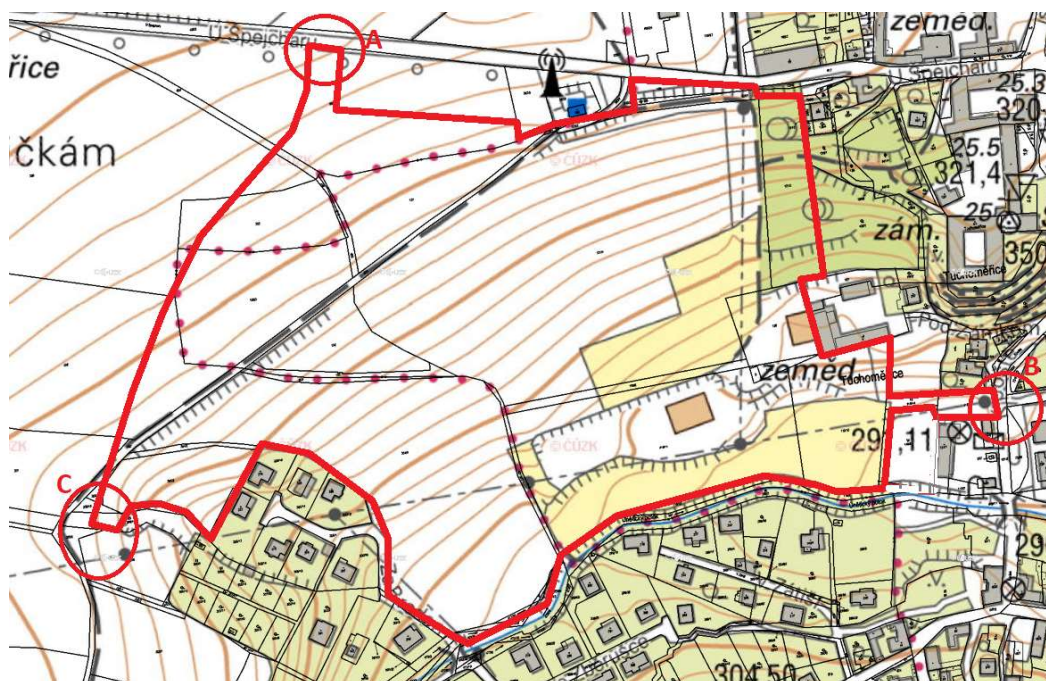


Schéma bodů, které jsou stanoveny pro obousměrné propojení místní komunikací a účelovou komunikací

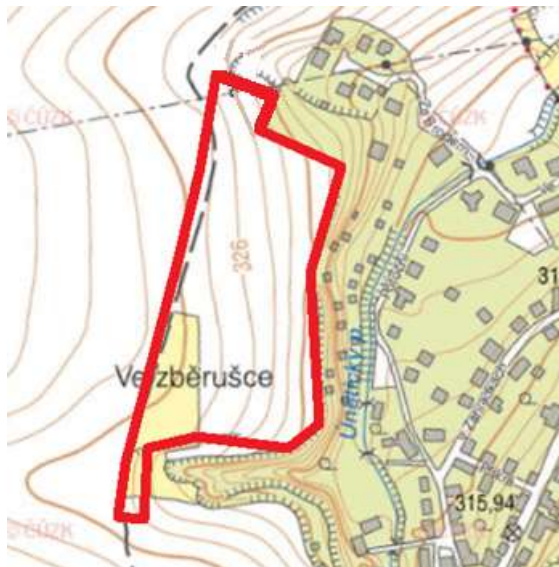
Základní požadavky na řešení

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 Kněživky 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 zeleň 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 nemovitě památky⁵² a nebo na horizontu údolí v pohledově exponovaných polohách

Ve Zběrušce



Přesné vymezení ve výkrese základního členění A17:

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.

⁵² Jezuitská rezidence s kostelem sv. Víta – kulturní nemovitá památka, dominanta obce

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 ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

V ploše označené A 29 (ozn. ve výkrese č. 1 základního členění): 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.

B3 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. uzavření dohody o parcelaci⁵³ v plochách vymezených ve výkrese základního členění
- III. odvodnění dešťovou kanalizací veřejných prostorů a komunikací po veřejně přístupných plochách

B4 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PODMÍNKOU

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

- I. uzavření dohody o parcelaci⁵⁴
- II. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla
- III. odvodnění dešťovou kanalizací veřejných prostorů a komunikací po veřejně přístupných plochách.

SO SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

V ploše označené A 13,15,16 ve výkrese základního členění lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. uzavření dohody o parcelaci⁵⁵, zejména parcely pro propojovací komunikaci (ozn. PK v hlavním výkrese)
- II. napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ

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

- I. uzavření dohody o parcelaci⁵⁶ v plochách vymezených ve výkrese základního členění A 35 vč. parcelace ploch pro veřejný prostor a část propojovací místní komunikace (ozn. A 19, ve výkrese základního členění) 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.

⁵³ § 43/2 SZ

⁵⁴ § 43/2 SZ

⁵⁵ § 43/2 SZ

⁵⁶ § 43/2 SZ

V2 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB

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

- I. uzavření dohody o parcelaci⁵⁷ pro oddělení ploch ve veřejném zájmu (zejména rozšíření obslužné komunikace o samostatný pás pro chodce, cyklisty a doprovodnou zeleň a otevřený příkop pro odtok dešťové kanalizace a případného odtoku dešťových vod do retenčních zařízení)
- II. napojení odtoku dešťových vod z komunikací do funkční soustavy dešťové kanalizace
- III. vybudování technické infrastruktury a napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla po její intenzifikaci.
- IV. 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 střeš 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

VP VEŘEJNÝ PROSTOR

V ploše A35 (ozn. ve výkrese základního členění) lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. uzavření dohody o parcelaci⁵⁸ v plochách vymezených ve výkrese základního členění A 19, vč. parcelace ploch pro veřejný prostor a část místní komunikace
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací.

MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE

V této ploše lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po uzavření dohody o parcelaci⁵⁹ v plochách vymezených ve výkrese základního členění (A 18, 17, 15, 13 ozn. ve výkrese základního členění) pro parcelaci ploch pro propojovací komunikaci, která bude navázána na stávající strukturu místních komunikací nebo silnic

S3 SILNICE III. TŘÍDY

V sousedství ploch P 1, 6, 7, 8, 9 (ozn. ve výkrese základního členění) lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po:

- I. rozšíření silnice ozn. S3 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 tomu, že plochy přestavby a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů jsou vyznačeny ve výkrese základního členění, nejsou již v tomto výkrese opakovány.

⁵⁷ § 43/2 SZ

⁵⁸ § 43/2 SZ

⁵⁹ § 43/2 SZ

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