



MALÉ PŘÍTOČNO

**ÚZEMNÍ PLÁN - NÁVRH
ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÁ ČÁST
ETAPA PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

Zpracovatel: Ing. arch. J. Mejsnarová, autorizovaný architekt
Spolupráce: Ing. arch. M. Tunková, Ing. D. Franke, Ph. D.

Pořizovatel: ÚÚP MěÚ Kladno

Datum zpracování: červenec 2014

PARÉ 1

A	PODKLADY A KONZULTACE	4
B	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	4
B.1	PÚR.....	4
B.2	ÚPD KRAJE - ZUR.....	4
C	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
D	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	6
E	NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	7
E.1	DOPADY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH.....	7
E.2	NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ.....	8
F	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	8
	bydlení.....	8
	výroba	11
	doprava	12
	koncepce další veřejné infrastruktury	13
	rekreace	13
	krajina.....	14
G	VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ.....	15
G.1	PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ.....	15
G.2	NÁVRH A VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP.....	16
G.2.1	<i>Hranice údolní nivy.....</i>	<i>16</i>
G.2.2	<i>Lokální biokoridor</i>	<i>17</i>
G.2.3	<i>Urbanisticky hodnotné území dokladující historický vývoj obce</i>	<i>17</i>
G.3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	17
G.3.1	<i>Splnění požadavků CO.....</i>	<i>17</i>
	Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí.....	18
	Návrh ukrytí osob	18
	Návrh ubytování evakuovaných osob	18
	Hromadná stravovací zařízení a vývažovny	18
	Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany	18
	Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva	18
	Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky	18
	Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby	18
	Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou	18
	Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu ...	18
	Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů.....	19
	Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel.....	19
	Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva	19
	Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb	19
	Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat.....	19
G.3.2	<i>Požadavky požární ochrany</i>	<i>19</i>
H	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	19
I	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	19
J	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND	19

J.1	PUPFL	19
J.2	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	19
	Přehled lokalit záboru urbanistického řešení dle BPEJ.....	20
	Lokality záboru na ochrannou zeleň	21
	Přehled lokalit urbanistického řešení dle dotčených kultur v ha	21
	Lokality revitalizace.....	22
K	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	22
K.1	URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ DOKLADUJÍCÍ HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE	22
K.2	VYHODNOCENÍ OCHRANY HODNOT A OCHRANY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	23
L	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	
	24	
M	ZKRATKY	25

PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ:

Grafické přílohy odůvodnění

výkres č.7 Koordinační výkres	1: 5000
výkres č.8 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5000
výkres č.9 Širší územní vztahy	1 : 10 000

A PODKLADY A KONZULTACE

- I. Návrh je zpracován nad digitalizovanou katastrální mapou 4/2014
- II. Veřejný registr LPIS –Mze 2012
- III. Návrh ZUR Středočeského kraje schválené 12/2011
- IV. ÚSES z platného ÚPNSÚ a KPÚ
- V. Vydaná ÚR
- VI. ÚAPo ORP Kladno
- VII. PÚR ČR 2010
- VIII. Doplnující průzkumy a rozborů k ÚAPo z r. 2011 (autoři ÚP)
- IX. Urbanistická studie zástavby pro RD – podklad 2013, podklad pro prověření lokality
- X. Projekt splaškové kanalizace - DÚR; zpracoval SÚPR Ing. Josef Chmelka 5/2011
- XI. Projekt silnice I/61 –ŘSD Praha
- XII. Projekt rychlodráhy Praha-Kladno, Správa železniční dopravní cesty, s.o.; Zpracovatel METROPROJEKT Praha a.s. 2012
- XIII. EIA modernizace trati Praha.Kladno s připojením na letiště Praha-Ruzyně II. etapa; zpracovatel ECO-ENVI-CONSULT
- XIV. Limitní izofona Letiště Praha 2010
- XV. zápis z jednání k návrhu Územního plánu Malého Přítočna (okr. Kladno) v rámci vyhodnocení stanovisek ze společného jednání k návrhu Úz.plánu Malé Přítočno 11.12.2013

B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

B.1 PÚR

ROZVOJOVÁ OBLAST PRAHA OB1

Území je ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Území obce je ovlivněné rychlostní komunikací R6, železniční tratí s navrhovanou novou příměstskou rychlodráhou Praha –Kladno, navrhovanou silnicí I/61 a částečně funkčním aglomeračním okruhem II/101, který je v území veden v peáži s I/61. Všechny tyto skutečnosti částečně koordinuje ZUR Středočeského kraje.

Splnění priorit PÚR zadáných ve schváleném zadání je popsáno v kpt. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.

B.2 ÚPD KRAJE - ZUR

Území obce muselo vyřešit a zkoordinovat řadu významných nadmístních záměrů, které se bezprostředně dotýkají zastavěného území.

- I. Prověření a upřesnění silnice aglomeračního okruhu z křižovatky „Fialka“ – ÚP převzal podklad z projektu pro ÚR.
- II. Prověření a upřesnění koridoru příměstské rychlodráhy Praha-Kladno –ÚP převzal podklad z projektu pro ÚR.

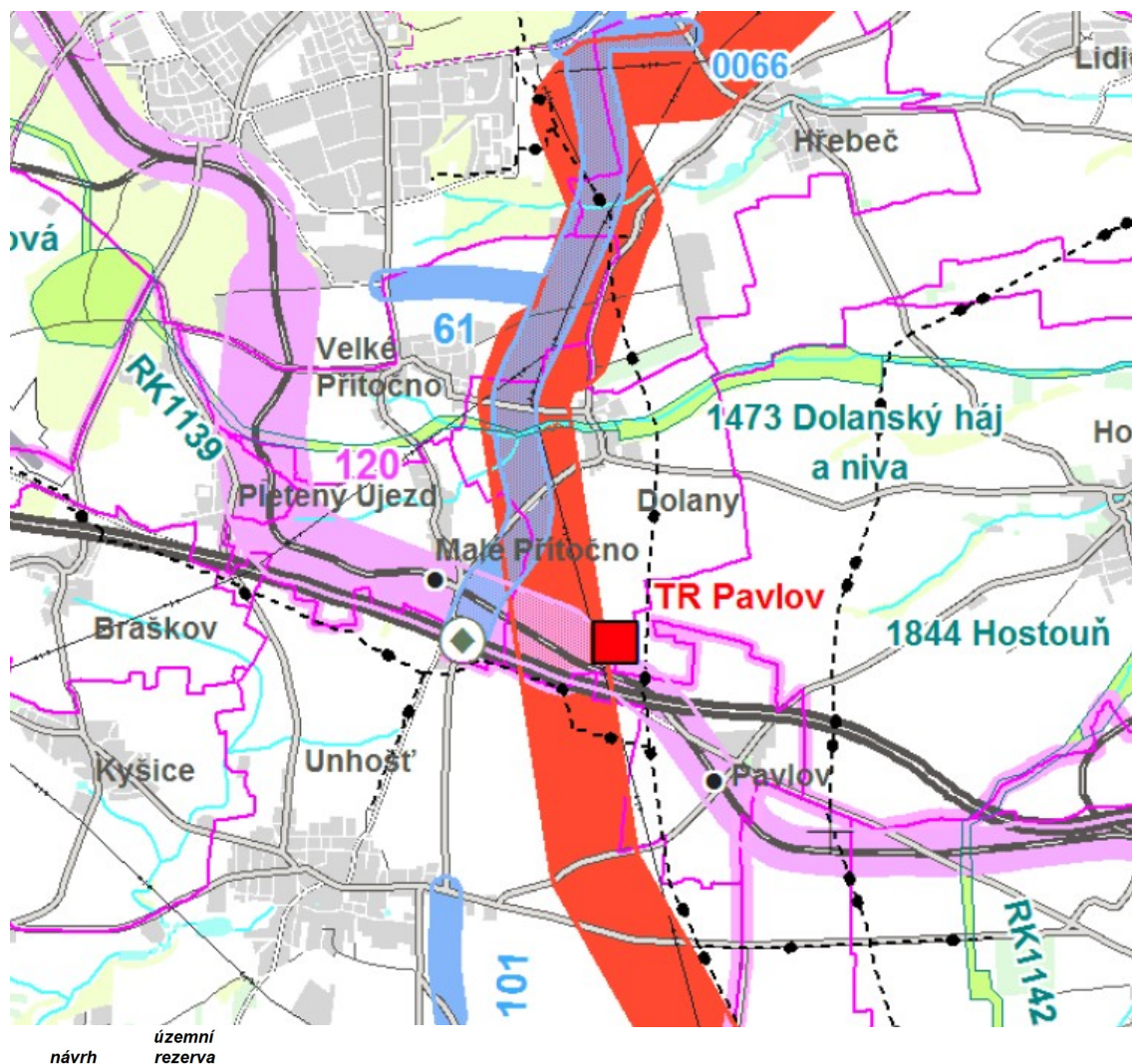
Oba projekty nejsou zkoordinované z hlediska etap výstavby ani způsobu vzájemného křížení. Chybí například mimoúrovňové křížení příměstské rychlodráhy Praha-Kladno se stávající silnicí I/61.

Kromě těchto výše popsaných záměrů, chybí v krajské dokumentaci řada nevyřešených nadmístních zájmů, které musí koordinovat sousední územní plány obcí; nejsou dořešeny tyto nadmístní zájmy:

- Dopravní napojení ČOV P.Újezd a křížení významného propojení cesty P.Újezd –M.Přítočno
- Koordinace rozvoje V.Přítočna z cesty na území M.Přítočna
- Napojení obyvatel Unhoště na zastávku příměstské rychlodráhy (chodci a cyklisté)

- Překonání bariér pro zvěř a rostliny ; další bariéry vzniknou s novými dopravními záměry

Nezkoordinované jsou oba projekty krajských záměrů; je jiné řešení napojení z MK Fialka v projektu příměstské rychlodráhy oproti projektu silnice I/61. Návrh ÚP doporučuje mimoúrovňové křížení pro chodce a cyklisty. Koordinace bude probíhat mimo ÚP při následných projektech. Kopie výkresu ploch a koridorů nadmístního významu v ZUR:



DOPRAVA

		silnice
		aglomerační okruh (zvyraznění)
		mimoúrovňové křižovatky nově navržené
		mimoúrovňové křižovatky navržené k rekonstrukci
		železnice
		letišťe

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

		elektrické vedení ZVN a VVN
--	--	-----------------------------

		nadregionální biocentra a biokoridory
		regionální biocentra a biokoridory

C VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Využití zastavěného území je navrženo návrhem podmínek pro využití území v zastavěném území; ÚP stabilizuje současný charakter obce.
- II. Zastavěné území je plně zastavěné bez možnosti rozvojových ploch
- III. Výrobně obslužná zóna je stabilizovaná jako nadmístní plocha pro služby a výrobní zařízení u mimoúrovňové křižovatky „Fialka“, v současné době je zpracováván projekt pro žádost o ÚR.
- IV. Plochy rezidenčního bydlení navrhované k zastavění jsou v rozsahu odpovídajícímu významu a poloze obce v rozvojové oblasti u příměstské rychlodráhy Praha – Kladno a s úzkou vazbou na město Kladno

D VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Požadavky vyplývající z **politiky územního rozvoje**, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů byly respektovány; jedná se zejména o republikové priority ÚP bude respektovat požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“, schválené vládou v roce 2009. Z PUR vyplývají pro ÚP tyto požadavky:

- budou respektovány stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje
- území obce patří do rozvojové oblasti Praha a dokumentace bude respektovat úkoly pro územní plánování vyplývající z tohoto dokumentu
- vzhledem k nové paralelní vzletové a přistávací dráze , vzletové dráze letiště Praha- Ruzyně řešit případně dopady na územní rozvoj dotčených obcí (zejména hlukové zátěže)

ÚP splňuje požadavků priorit nad rámec požadavků zadání.jedná se např. o prioritu č. **14, 16 a 20, 21, 25** – „...chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území...“, kde se ÚP zaměřil na ochranu historické části obce tvořenou několika statky a na průběh potoka (pravostranný přítok Zákolanského – Dolanského potoka).Původně přirozené údolí bylo ovlivněno změnou vodnatosti toku, zásahy intenzivního zemědělství a melioracemi.Potenciál pro obnovu údolí, který přispěje nejen k ochraně přírodních hodnot, ale i k obnově údolních niv a zvýšení retence vody je značný a po prověření byla navržena obnova přírodních hodnot podél vodoteče-zejména i z důvodu minimální ekologické stability celého území obce.obec má možnost ovlivnit krajinný charakter revitalizací plochy původní dráhy a ÚP navrhnul rozsáhlou revitalizaci plochy pro veřejnou zeleň, významnou i horizont krajinného rázu údolí potoka.

ÚP podpořil stabilizaci rozvojových ploch pro výrobu a sklady u významné křižovatky aglomeračního okruhu s R6, zejména jako prioritu č. **17**.

M.Přítočno je obec úzce provázaná s Kladnem. Partnerství s městem je dáno tradicí města a nadále zůstane vazba stabilizovaná, zejména i rozvojem rezidenčního bydlení a ploch s růstem pracovních příležitostí. M. Přítočno je v podstatě rezidenční čtvrť Kladna¹ – priorita č. **18**.

Podmínky pro cestovní ruch – priorita č. **22**-jsou v území malé, ale důležité zejména pro rozvoj cyklotras.ÚP navrhuje a stabilizuje účelové komunikace, vhodné i pro cyklisty.Problém je bariéra a fragmentace celostátních dopravních záměrů a průchod tras přes ně. Fragmentaci se věnuje priorita č. **23**, která byla v podkladech pro ÚP silně podceněna.Proto ÚP navrhnul ekomost, který by sloužil nejen biokoridoru, ale i chodcům a cyklistům. Projekt na pokračování silnice I/61 nepočítá s přechodem pro cyklisty a chodce vlastní lávkou k nové zastávce příměstské rychlodráhy. Nepočítá ani s úspornou variantou samostatného pruhu pro cyklisty a chodce podél MK Fialka. Tato varianta byla v ÚP prověřena , předpokládá to ale úpravu projektu pro stavební povolení.

Koordinace dopravních projektů – Priorita č.**27** není dosud provedena a to přes postupující proces stavebních povolení.Nedostatečná koordinace je popsána v kpt. F 1.

¹ Město Kladno má mimořádně malé vlastní území města; ve skutečnosti město je chápáno jako Kladenská aglomerace s obcemi, které jsou dlouhodobě spjaté demograficky, pracovní a službami s městem.

ÚAPo Kladno požadují : „...Navrhované urbanistické řešení by mělo rozvíjet, tzv. silné stránky území, využívat potenciál obce a snižovat rizika, redukovat slabé stránky území. Výše uvedené faktory jsou prezentovány formou SWOT analýzy, která je v ÚAP použita pro zjištění a vyhodnocení udrž. rozvoje....“

ÚAPo jsou pro zadání obce obecně pojaty a problémy v území a koordinace záměrů, zejména dopravních a ÚPD sousedních obcí, byly vygenerovány z nových oborových dokumentů. Využitelnost sledovaných jevů byla poměrně nízká (viz kpt. G), cca 32 %. Závěry rozboru ÚAPo, vyváženost i analýza SWOT, vzhledem k obecnému pojetí, byly respektovány, ale některá tvrzení se nevztahovala k území obce a z požadavku byly vyjmuty (např. hodnocení ekologické stability a vyváženost).

Požadavky na rozvoj území obce byly prověřeny a navrženo řešení, které je popsáno v kpt. F.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území bylo akceptováno návrhem způsobu využití a podmínek využití dle vyhl. 501/2006 Sb. a návrhem podkapitol v kterých jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále členěny podmínky využití.

I. Koncepce je vyjádřena koncepcí jednotlivých funkcí a podmínkami pro využití ploch, které jsou navrženy.

II.

BYDLENÍ

- Rozvojové sídlo je stabilizované.
- Velikost parcel odpovídá lokalitě venkovské zástavby s důrazem na zahradu, hustotu zástavby pro bydlení a možnosti výsadby stromů, které svým vzrůstem odpovídají hodnotám venkovského prostředí
- Rozvojové plochy před návrhem plošného uspořádání byly prověřeny v detailu řešení (viz příloha v odůvodnění, komunikační trasy byly převzaty do hlavního výkresu i návrhu VPS).

PLOCHY SMÍŠENÉ SB

Plochy smíšené obytné jsou upraveny s podmínkami pro využití v původních zemědělských stavbách , kde je možnost hospodaření ve stávajících hospodářských objektech. Hospodaření je limitováno velikostí provozních ploch vzhledem k tomu, že se jedná o plochy v zastavěném území a s negativními vlivy na okolní zástavbu.

VÝROBA

Plochy výroby jsou stabilizované z platné ÚPD obce, nově byla prověřena plocha smíšeného území SVD na severu katastrálního území kde sousedí s regionálním biokoridorem, vvn a lokálním biocentrem. Záměr pro kanceláře a autodopravu s možností bydlení majitele bude mít nový vjezd přímo ze silnice, což bude vyžadovat úpravu výjezdu a nájezdu ze silnice.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

je v obci stabilizovaná. Nově je navržen způsob odkanalizování dle projektu návrhu kanalizace vč. plochy pro ČOV. Poklady kraje nejsou závazné podklady a po prověření je nelze akceptovat v plném rozsahu vzhledem k podrobnému podkladu obce k řešení likvidace splaškových vod. Dokumenty kraje byly upřesněny a akceptovány v plném rozsahu. Prověřením bylo zjištěno, že rozvojové záměry ZUR způsobují v území mimořádnou fragmentaci bezpečně nepřekonatelnou pro ÚSES, chodce a cyklisty. ÚP navrhl proto opatření.

OCHRANA HODNOT

je popsána podrobně v kpt. vyhodnocení ochrany hodnot a ochrany nezastavěného území

E NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

E.1 DOPADY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

- Nadměrná fragmentace území zcela nepřekonatelná pro chodce, cyklisty a biokoridory (není vyhodnoceno v ZUR ani v Základním vyhodnocení na URU A ŽP vč. mimoúrovňového křížení biokoridoru s příměstskou rychlodráhou a rychlostní komunikací R6)
- Mimoúrovňové křížení příměstské rychlodráhy Praha-Kladno se stávající silnicí I/61
- Křížení významných cest zajišťujících prostupnost krajinou mimo silnice

- Bezpečné propojení Unhoště s plánovanou zastávkou příměstské rychlodráhy pro cyklisty a popř. chodce, tedy mimoúrovňově
- Koridor elektrického vedení a návrh trafostanice Pavlov se nedotýká území obce Malé Přítočno, pokud vliv vvn ne lokální biokoridor nebude prokazatelný.

Tyto nadmístní problémy nejsou v ÚAPo Kladno.

Návrh řeší některé jevy, které jsou na území obce:

- Bezpečný přístup obyvatel Unhoště k zastávce příměstské rychlodráhy podél komunikace v samostatném pásu vč. pásu na stávajícím mostu přes R6. Se samostatným pásem pro cyklisty, popř. chodce, se v projektu silnice I/61 nepočítá (!)
- Bezpečný přístup k zastávce od severu, pokud nebude realizován podjezd pod dráhou pro motorová vozidla (projekt silnice I/61 s takovým řešením nepočítá) vč. plochy pro parkování z obou stran dráhy.
- Rekultivaci starého tělesa dráhy, které bezprostředně navazuje na zastavěné území M. Přítočna a jeho využití pro ochranu obyvatel před hlukem a prachem z dopravních koridorů. Rekultivace přispěje také k uzavření krajinného horizontu zemědělské krajiny údolí Dolanského potoka

E.2 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

UNHOŠŤ

- Chybí vazba na cestní síť a na nádraží „Unhošť“ v M. Přítočně
- Rozporné je řešení napojení cestmistrovství oproti ÚP MP. Zároveň plochy kolem průmyslové plochy MP, které jsou součástí k.ú. Unhošť jsou navrženy jako „půdní plochy“

PLETENÝ ÚJEZD

- Není navrženo propojení s úrovnovým přejezdem (v Hlavním výkrese ÚP P.Újezda je nepřesně vymezeno) do MP
- ČOV P.Ú. má napojení přes území M.P. přes cestu po bývalé dráze. Cesta v P.Ú. ústí na silnici úzkým profilem a proto je navržen jiný vjezd do území.

DOLANY

ÚSES navazuje na navržená LBK v Dolanech

VELKÉ PŘÍTOČNO

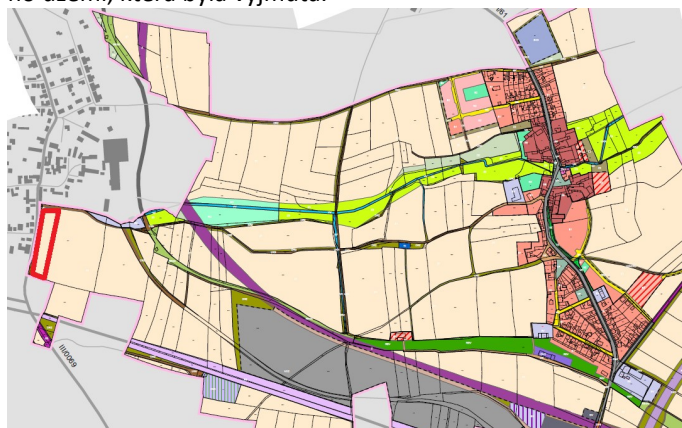
Problematika koordinace zástavby V.P. v jeho jižní části, která má být napojena na veřejnou infrastrukturu M.P. není v ÚP Velkého Přítočna dořešena (napojení místní komunikace, rozšíření místní komunikace, napojení na tech. infrastrukturu M.P.)

F KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

BYDLENÍ

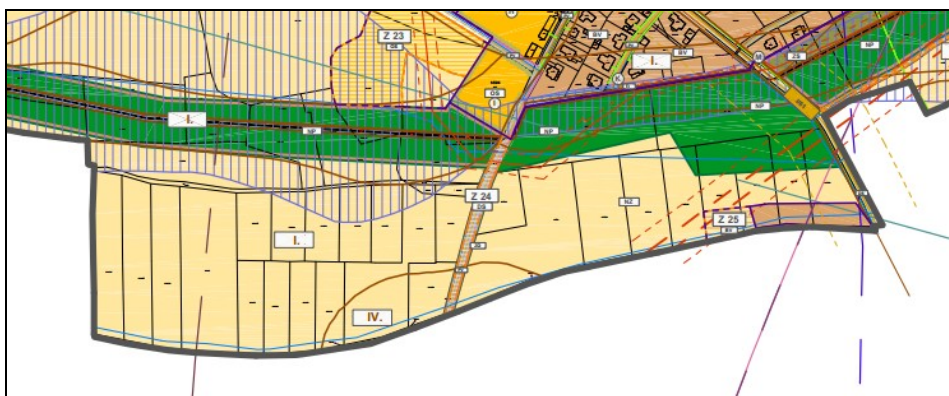
Urbanistická koncepce obce a se oproti platné ÚPD obce mění zejména

- odstraněním ploch bydlení z platné ÚPD**, kde nebyly dosud provedeny žádné kroky k realizaci rozvojového území po dobu min. 5 ti let. Ve schéma je vyznačena plocha na západě katastrálního území, která byla vyjmuta.

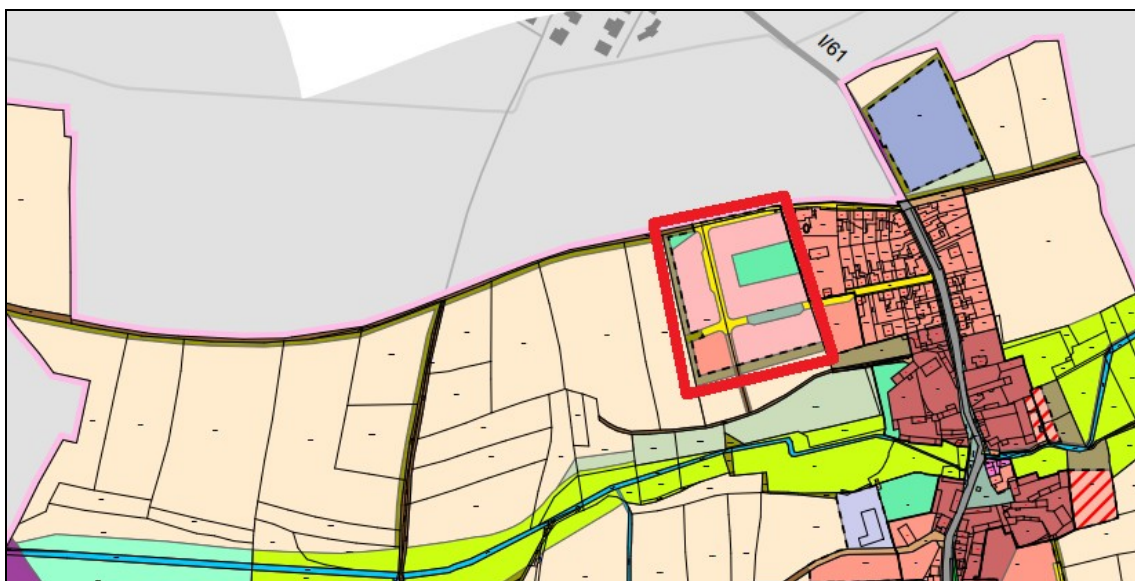


Hlavním důvodem byl rozsah ploch pro rozvoj bydlení, který musí odpovídat demografické prognóze. Dalším důvodem byla možnost dle NSZ §102 (3), kdy lze zrušit rozvojovou plochu po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, kdy plocha nebyla využita na změnu využití území platným územním plánem. Obec tak chtěla upřednostnit jiné rozvojové plochy, kde vlastník chce pokračovat v procesu pro realizaci zástavby

- II. navržením nové plochy pro bydlení **-zóna severozápad**, která byla prověřena a navržena pro bydlení s většími plochami pro pozemky. Část plochy byla v původní ÚPD obce navržena jako územní rezerva. Po prověření aktuální digitální katastrální mapy, do které se zakresluje návrh ÚP (původní územní plán byl zhotoven nad státní mapou odvozenou), kdy bylo zřejmé jak velké území rezerva navrhuje, podala obec požadavek na upřesnění a navržení plochy pro bydlení. Plocha na severozápadě byla prověřena v podrobnějším měřítku 1: 1500 s ohledem na koordinaci funkcí a na zásady urbanistického řešení (podklad ad IX); výsledky byly převzaty do ÚP, zejména vedení místních komunikací určených pro obsluhu rozvojových ploch:



kopie ÚP Velké Přítočno



Širší vztahy lokality

Na následujících ilustrativních schématech je doloženo prověření lokality pro stanovení podmínek prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu.



Urbanistická situace



Parcelace

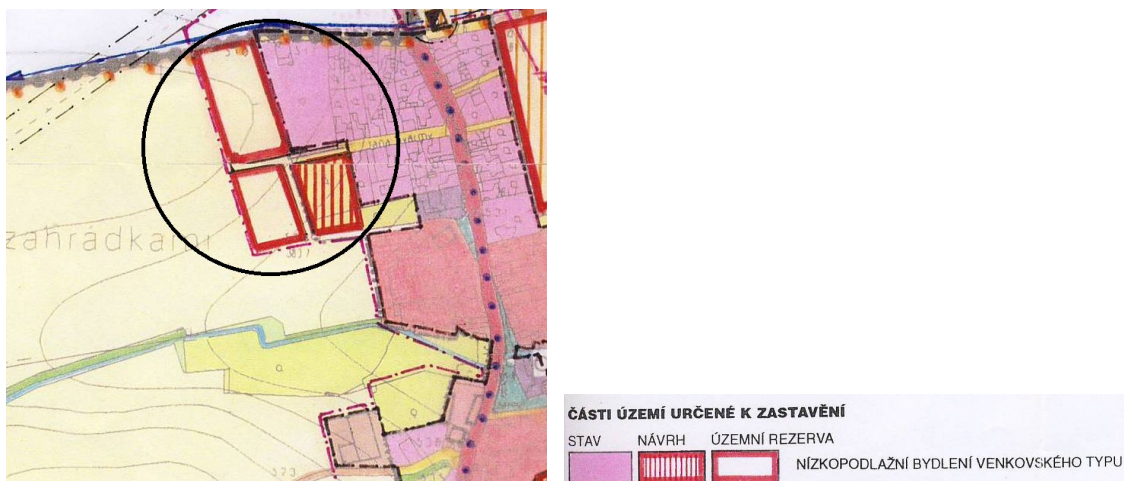


Návrh veřejně prospěšné stavby



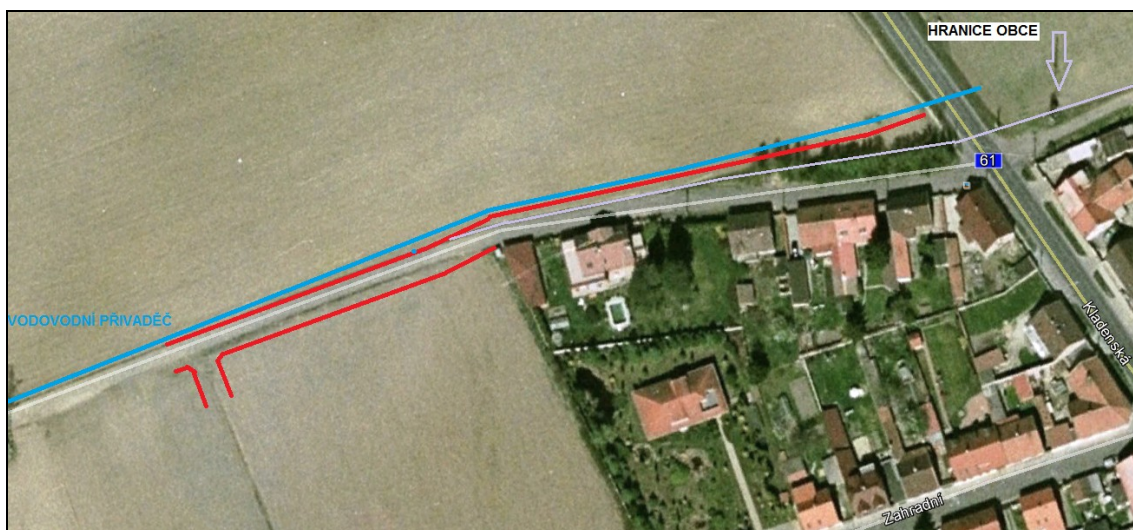
Návrh využití ploch v ÚP

Navržená lokalita navazuje na zastavěné území. V lokalitě jsou navrženy parcely převážně minimální velikosti 1400 m². Místní komunikace navazují na stávající strukturu komunikací. Charakter zástavby se mění, plocha je určena pro rodinné izolované domy. Místní komunikace (jednostranný chodník 2 m, obousměrná vozovka 5,0 m a plocha pro odvádění dešťových vod; v rovných úsecích podélné parkování i pro obyvatele ul. Zahradní). Místní komunikace a veřejné prostranství jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby pro vedení technické infrastruktury a je navržena tak, aby se vlastnický na ni podíleli rovnoměrně všichni investoři (vlastníci).



Kopie platné ÚPD obce, zakres zastavitelných ploch

Problém je s ul. na severní hranici obce, která slouží jako místní komunikace v zastavěné části. Její šířka (parcely) na území obce je 8,5 m, část –cca 2 m tvoří doprovodná zeleň. Zbývající profil 6,5 m nestačí pro obousměrnou komunikaci a chodník. Řešení je třeba hledat ve spolupráci s obcí V. Přitočno, která plánuje severně obestavět tuto nedostatečně širokou komunikaci rodinnými domy v ploše se stávající technickou infrastrukturou.

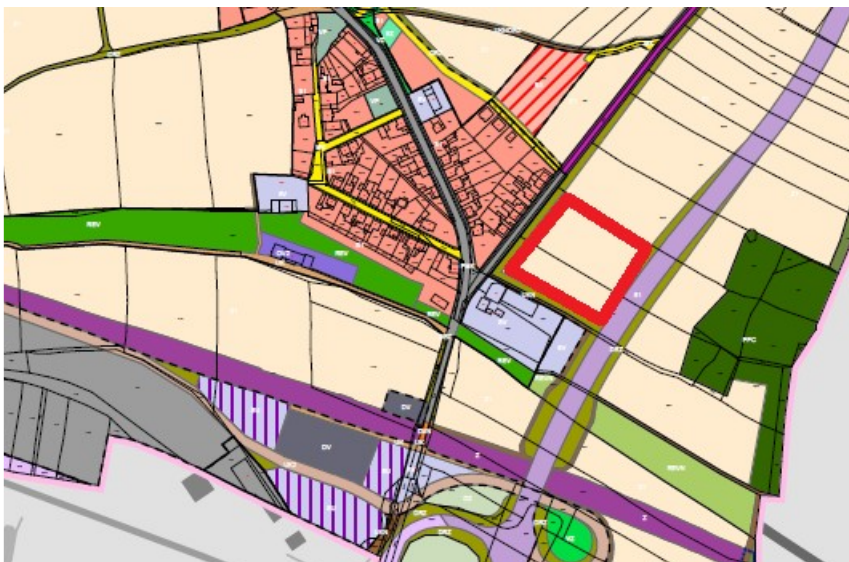


Zákes červené čáry, která by měla zobrazit uliční čáru místní komunikace vč. území V. Přitočna a modře zákes vodovodu procházejícího na k.ú. V. Přitočno

- III. Rozvojová lokalita a prověření je přílohou návrhu řešení – urbanistická studie
- IV. Ostatní plochy navržené ÚP jsou převzaty z platného ÚPNSÚ s upřesněním dopravní obsluhy a upřesněním, které vychází z aktuálního stavu parcel aktuální katastrální mapy .

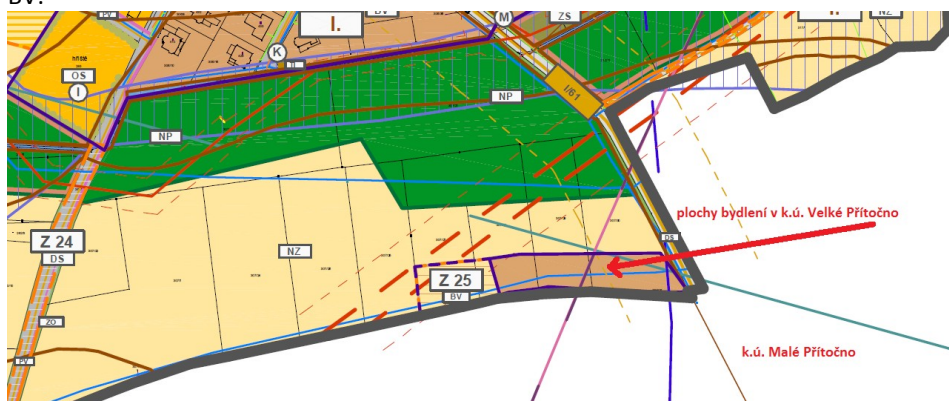
VÝROBA

- I. V územním plánu zůstávají zachovány plochy výrobní zóny u křižovatky Fialka. Plochy byly samostatně prověřovány ve změně č.2 ÚPNSÚ M. Přitočno vč. vlivů rozvojové lokality na URU vč. SEA. Plochy jsou součástí výrobní zóny navržené od Unhoště až po křižovatku Fialka.
- II. Na žádost obce byla vyjmuta plocha smíšeného území (p.č. 108/10, 108/2) vymezené v platné ÚPD jako SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ BYDLENÍ. Plocha byla navržena v platné ÚPD jako zastavitelné území, které bude tvořit zároveň hlukovou bariéru mezi navrženým obchvatem I/61 a zástavbou obce.

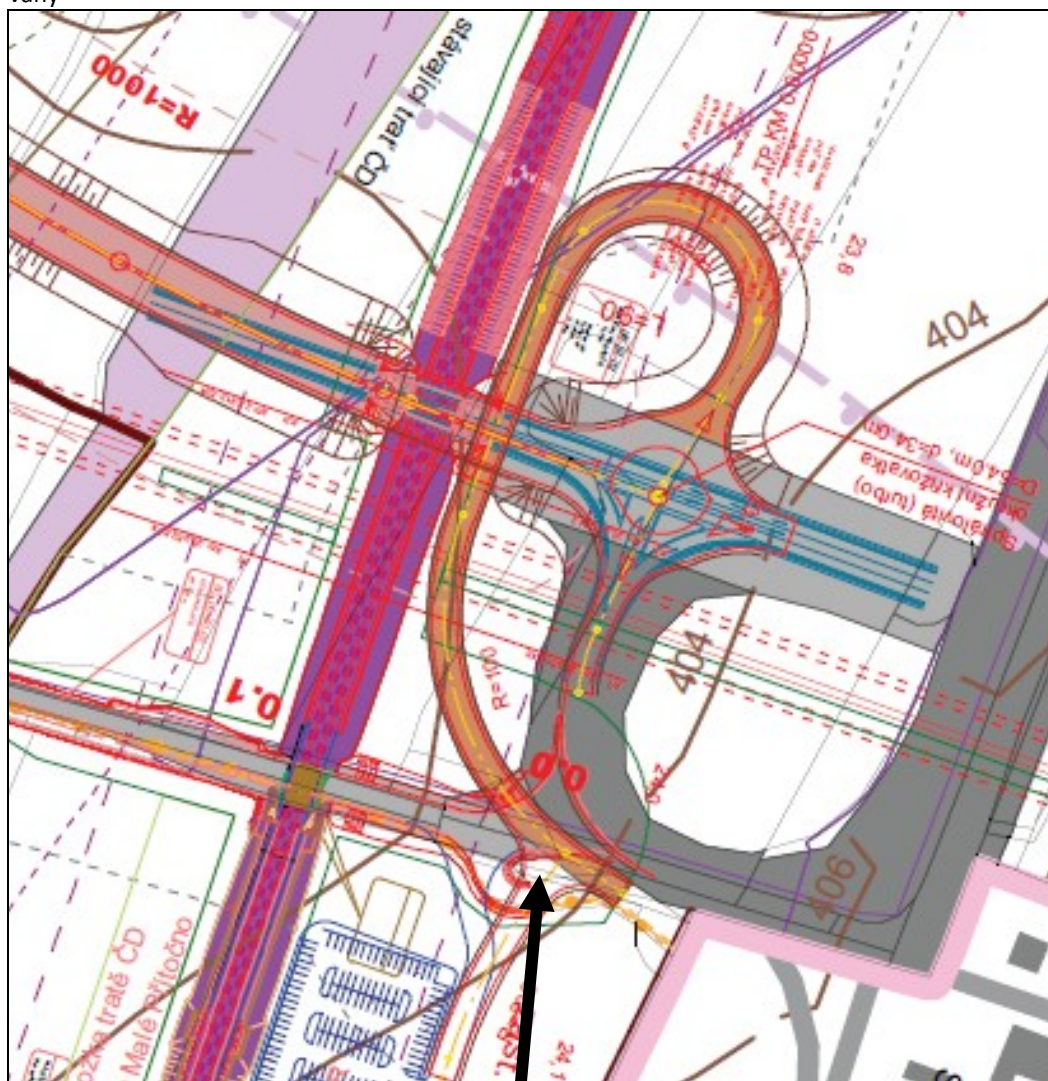


DOPRAVA

- I. Širší souvislosti dokumentuje výkres širších územních vztahů a jsou v souladu s ZUR kraje. Projekty silnice I/61 a příměstské rychlodráhy nejsou zkoordinované ve vztahu k přejezdům komunikací přes dráhu. ÚP navrhl úrovnňový přejezd na účelové komunikaci v souladu s projektem dráhy. Řešení bezbariérových přechodů chodců k zastávce, způsob příjezdu k zastávce a způsob odbočení do průmyslové zóny budou řešeny v následujících projektech, dotčený orgán požadoval návrh ÚP v koridorech.
- II. Změna vyplývající z upřesnění průběhu silnice i/61 dle podkladu ŘSD
Projekt sleduje nové řešení křižovatky v Dolanech, část zasahuje do k. ú. Malé Přítočno. Nově je navrženo řešení přes navrhovanou železnici a stávající železnici (upřesnění trasy vč. řešení chodníků a cyklotrasy do Unhoště, která může na k. ú. Unhošť využít místní komunikaci do místní části Fialka a bezbariérové vedení cesty pod mostem přes R6. Koordinace projektů bude předmětem následných projektů dle požadavku dotčeného orgánu.
- III. Nová rozvojová ploch-převzatá a upřesněná z platné ÚPD na severu katastrálního území je využitelná pro autodopravu, kanceláře a bydlení majitele z přímým vjezdem na plochu ze silnice. To bude vyžadovat opatření vjezdu a výjezdu rozšířením vozovky jako podmínka pro realizaci stavby.
- IV. Nová rozvojová plocha pro bydlení severozápadně od zastavěného území byla prověřena v rámci studie, zejména z hlediska obslužné dopravy. Základní dopravní koncepce je založena na pokračování původní struktury místních komunikací s tím, že ÚP předpokládá přestavbu vozovek místních komunikací na normové šířkové parametry. Dopravní vyústění Severní ulice bude třeba řešit ve spolupráci s plochou sousední obce V. Přítočno, kde jsou navrženy plochy bydlení BV:



- V. Plocha pro veřejnou zeleň obce a protihlukové opatření na tělese současné dráhy bude realizováno až po funkční nové příměstské rychlodráze. Dráha je zakreslena dle projektu z r. 2007, který počítá s úrovnovým křížením přejezdu do Pleteného Újezdu na účelové komunikaci, který je důležitý pro obyvatele M. Přítočna (průchodnost mimo silnice a příjezd ke hřbitovu). V současné době nejsou projekty křižovatky Fialka a projektu příměstské dráhy Praha-Kladno zkoordinovány



Soutisk projektu silnice I/61 a dráhy (modře)

KONCEPCE DALŠÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- I. Členění na plochy pro OV ve veřejném zájmu a ostatní OV.
- II. V podmínkách využití území jsou v bydlení přípustné činnosti základního vybavení.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Jsou stabilizované v historické části, zejména obecní hřiště a prostor u OÚ. V nové ploše bydlení Z1 (ozn. ve výkrese základního členění) je navržena plocha veřejného prostranství.

REKREACE

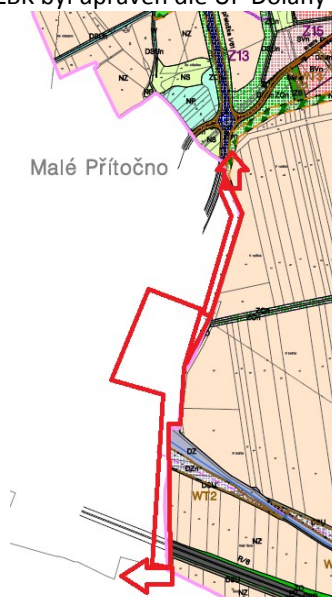
- I. Každodenní rekreace (zejména Kladna) v obci je zastoupena zejména systémem polních cest, které zpřístupňují ve větší míře údolí potoka a vytváří více spojníc zastavěného území s krajinou.
- II. Plochy hřišť jsou stabilizované, další plochy nebyly navrženy zejména proto, že za hranicí obce je sportovní plocha V.Přítočna využívaná obcí nebo plochy Kladna, které slouží i obyvatelům obce..

III. Krátkodobá a pobytová rekreace je zastoupena zejména turistikou, cykloturistikou.

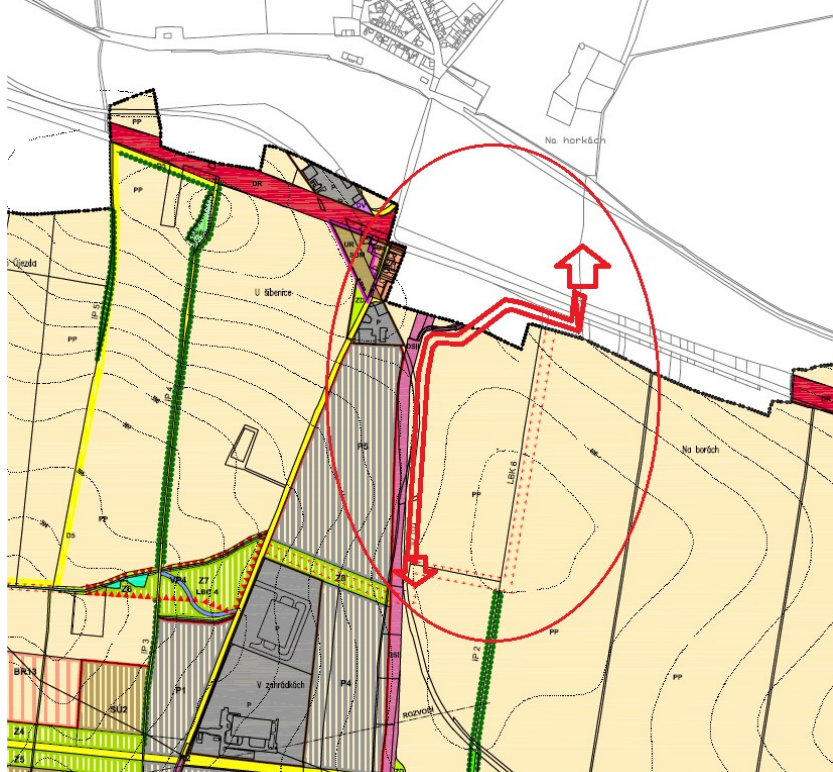
KRAJINA

- I. Koncepce se skládá z dílčích koncepcí : ochrana před vodní erozí, ÚSES, ochrana a obnova vodního režimu v krajině, zvýšení účinků a ochrana místa krajinného rázu. Koncepce je dokumentována v samostatném výkresu Koncepce uspořádání krajiny.
- II. Podkladem pro návrh koncepce byly údaje o erozi z veřejného registru LPIS, historické mapy, geologická mapa s výskyty kvartérních sedimentů, údaje BPEJ a vlastní průzkum, rozbor retenční schopnosti krajiny a rozbor místa krajinného rázu.
- III. Eroze v území není významná a nebyly navrženy žádná opatření.
- IV. ÚSES:

Systém ÚSES byl navržen z několika podkladů. Výsledný ÚSES je kromě Hlavního výkresu doložen koncepcí uspořádání krajiny. LBK byl upraven dle ÚP Dolany



a v souladu se změnou č.2 navržen v nové trase do území Unhoště.



- V. Ostatní ÚSES je navržen mimo území obce i když v těsné blízkosti hranice obce-na severu se dotýká rozvojového území.
- VI. Ochrana a obnova vodního režimu v krajině
Doplňujícím průzkumem a rozbohem byly stanoveny významné problémy vodního režimu v krajině, zejména ochrana údolních niv, dále území s absencí retenčních opatření. ÚP nestanovuje způsob retenčního opatření, to by měl navrhnout následný projekt. V doplňujícím průzkumu byla z indikátorů stanovena údolní niva, která byla následně v ÚP navržena k ochraně způsobem možného využití. Hospodaření s dešťovými vodami, návrh na zvýšení ochrany vodního režimu v krajině je dokumentován ve výkrese koncepce uspořádání krajiny. Lze říci, že vodní režim je zanedbaný a návrh proto v krajině stanovil několik ploch s dominantní funkcí zvýšení retence.
- VII. Zvýšení účinků a ochrana místa krajinného rázu
Místo krajinného rázu jako sledovaný jev není součástí ÚAPo. V řešeném území to je zejména nezalesněná krajina mělkého údolí potoka protékajícího obcí.
Ochrana krajinného rázu je navržena podmínkami prostorového uspořádání a návrhem zeleně doprovodné a plochy revitalizace tělesa dráhy jako veřejné zeleně, která se uplatní na horizontu údolí a oddělí pohled na výrobně obslužnou zónu.

G VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

G.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Limit – veřejný zájem	Zdroj limitů v ÚP
zastavěné území	Navrženo k datu 4/2012
urbanistické hodnoty	Zdroj-doplňující průzkum a rozbor; podklad obce a informativní prověřovací schéma - stanoveny podmínky prostorového uspořádání
místo krajinného rázu a jeho charakteristika	Zdroj-doplňující průzkum a rozbor, stanoveno využití území s ohledem na údolí potoka
územní systém ekologické stability	Zdroj- stávající ÚPD a zkoordinováno se sousedními obcemi –Dolany a Unhošť
významný krajinný prvek ze zákona, pokud není vyjádřen jinou položkou	Zdroj-doplňující průzkum a rozbor, stanoveny prostorové podmínky pro ochranu a obnovu údolní nivy
les zvláštního určení	Plocha stabilizována
vzdálenost 50 m od okraje lesa	Plocha vymezena
investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti	Sledovaný jev nebyl upřesněn nad katastrální mapou, limit byl upraven dle skutečného stavu
území určené k rozlivům povodní	Zdroj –doplňující průzkum a rozbor, vymezena plocha údolní nivy , která je zároveň územím k rozlivům
vodovodní síť včetně ochranného pásma	Zdroj - ÚAPo
elektrická stanice včetně ochranného pásma	Zdroj - ÚAPo
nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma	Zdroj - ÚAPo
vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma	Zdroj - ÚAPo
elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma	Zdroj - ÚAPo
komunikační vedení včetně ochranného pásma	Zdroj - ÚAPo

Limit – veřejný zájem	Zdroj limitů v ÚP
rychlostní silnice včetně ochranného pásma	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon
silnice I. třídy včetně ochranného pásma	Doplňující pr+r, vymezení nad katastrální mapou dle zákona o pozemních komunikacích, kde je zohledněno současně zastavěné území obce dle tohoto zákona
silnice III. třídy včetně ochranného pásma	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon
místní a účelové komunikace	Zdroj – platný úp a aktuální katastrální mapa
železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon
letišť včetně ochranných pásem	Zdroj - ÚAPO
ochranné pásmo hřbitova, krematoria	Doplňující průzkum – vymezení nad katastrální mapou jako polygon
zastavitelná plocha	Navržena v ÚP
jiné záměry - projekt na příměstskou rychlodráhu Praha –Kladno - projekt na vedení silnice I/61 od MK Fialka	Zdroj – pořizovatel Projekty nejsou zkoordinované, jedná zejména o návrh křížení příměstské rychlodráhy se stávající silnicí od M.Přítočna, cestu chodců a cyklistů z Unhoště a přejezd účelové komunikace do Pleteného Újezdu z M. Přítočna
další dostupné informace, např. průměrná cena m ² stavebního pozemku v členění podle katastrálních území, průměrná cena m ² zemědělské půdy v členění podle katastrálních území	Dostupné informace vyjmenovány v kpt. podklady
Limitní izofona letiště Ruzyně	Nezasahuje do území obce

Červeně jsou vyznačeny sledované jevy, které byly bez úprav a upřesnění převzaty z ÚAPO do ÚP.

G.2 NÁVRH A VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ V ÚP

G.2.1 HRANICE ÚDOLNÍ NIVY



Schéma průběhu potenciální údolní nivy

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny*. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek;
- III. údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic);
- IV. nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- VI. revitalizace říčních toků
- VII. zakládání zahrad bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. nové stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- II. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén

G.2.2 LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně narušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- III. údržba a ochrana technického zařízení (například vysokého vedení);
- IV. nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest;
- VI. revitalizace říčních toků;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY;

- I. stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu a těžbu;
- II. úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území;
- III. oplocení pozemků neprůchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívků

G.2.3 URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ DOKLADUJÍCÍ HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE

Plocha se zachovanou venkovskou architekturou a původní urbanistickou strukturou 19. století. Při přestavbách a modernizacích je třeba pro zachování původního rázu centra zachovávat původní objemy staveb a strukturu zemědělských areálů. Viz kpt. K.1.

Hranice vymezující plochu, kde jsou stanoveny tyto podmínky pro využití území:

- stabilizovaná uliční a stavební čára - hranice, rozhraní mezi stavbou a veřejným prostranstvím. Poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu
- objekty přiléhající ke stavební čáře musí zachovat při přestavbě a nebo modernizaci původní objem (výšku, výšku římsy, výšku hřebene střechy, tvar střechy) a vzhled uliční fasády
- nové objekty v ploše budou jednopodlažní, se střechou sedlovou

G.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

G.3.1 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO

VYMEZENÍ ZÁPLAVOVÝCH, OHROŽENÝCH A OCHRANNÝCH OBLASTÍ

V území je nivní půda a návrh plochy pro retenční opatření. Jedná se také o záplavové území.

NÁVRH UKRYTÍ OSOB

Jsou navrženy takové plochy, které vyžadují řešení návrhu ukrytí osob. V pravidlech pro prostorové uspořádání je stanovena podmínka: „V případě výstavby objektů pro hromadné využití osob je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel“.

Plochy občanského vybavení a výroby jsou v přípustném využití opatřeny možností v následném projektu využít plochu pro civilní ochranu.

NÁVRH UBYTOVÁNÍ EVAKUOVANÝCH OSOB

Evakuace osob je možná do místností obecního úřadu.

HROMADNÁ STRAVOVACÍ ZAŘÍZENÍ A VÝVAŘOVNY

V území není takové zařízení navrženo.

NÁVRH MÍST SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY

V obci není uvažováno o takovém skladu

NÁVRH ZDRAVOTNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBYVATELSTVA

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici areál nemocnice v Kladně a v Praze.

CHARAKTERISTIKA OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY

- I. zdroj nebezpečného a toxického odpadu – silnice I/61, v případě havárie nebezpečné nebo toxické látky a v případě solení v zimním období do pravobřežního přítoku Dolanského potoka.
- II. objekty skladující nebezpečné látky v obci jsou plochy pro podnikání v bývalých zemědělských areálech statků.
- III. trasy přepravy nebezpečných látek jsou všechny silnice na území obce dle mapy ADR
- IV. odpady charakteru N, které budou případně vznikat z provozu v zóně výrobní či z provozu ČOV, musí být odděleně shromažďovány a pravidelně odváženy specializovanou firmou a nezávadně zneškodňovány v zařízení k tomu určeném
- V. před vydáním stavebního povolení pro jednotlivé objekty ve výrobní zóně vyjasnit způsob a místo uložení či využití eventuelní přebytkové zeminy, preferovat využití pro rekultivace a terénní úpravy na místě před ukládáním na skládky
- VI. nakládání s odpady za provozu, zejména ve výrobně-obslužné zóně, musí být technicky a organizačně zajištěno tak, aby bylo možno jednotlivé druhy odpadů shromažďovat odděleně podle druhů (zejména recyklovatelné a využitelné odpady)
- VII. odbyt recyklovatelných či využitelných odpadů (zejm. plasty, papír a lepenka) bude smluvně zajištěn, stejně jako odvoz a nezávadné zneškodňování odpadů charakteru N.

MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY

Nebezpečné látky likviduje na území obce firma DEKONTA Kladno na biodegradačních plochách. Nejbližší plocha je ve Slaném.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

Území lze zásobovat pitnou vodou nouzově z cisteren.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, ZDROJE EL. ENERGIE S UVEDENÍM VÝKONU

Nouzové zásobování elektrickou energií je možné pouze z generátorů, vodní elektrárna na území obce není.

NÁVRH ODBĚRNÝCH MÍST PRO ZÁSOBOVÁNÍ VODOU K HAŠENÍ POŽÁRŮ

Voda k hašení není v obci akumulována, lze využít hydranty skupinového vodovodu SvaS. Nová rozvojová plocha výrobní zóny bude v následných projektech řešit i umístění hydrantů

NÁVRH MÍST PRO DEKONTAMINACI OSOB, ZVÍŘAT, KOLOVÝCH A KOLEJOVÝCH VOZIDEL

Pro dekontaminaci lze využít stávající čerpací stanice pohonných hmot v Kladně a na silnici R6, která má zařízení pro usazování nečistot.

NÁVRH PLOCH VYUŽITELNÝCH K ZÁCHRANNÝM LIKVIDAČNÍM, OBNOVOVACÍM PRACÍM A PŘEŽITÍ OBYVATELSTVA

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Pro tyto potřeby může sloužit plocha veřejného prostoru u obecního úřadu.

NÁVRH MÍST A PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB

Pohřební služby lze realizovat na hřbitově obce.

NÁVRH PLOCH PRO LIKVIDACI UHYNULÝCH ZVÍŘAT

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vytipována dle konkrétní situace a hydrologicky posouzena:

- likvidaci provádí veterinární ústav a kafilerie Biřkov u Klatov
- sběrné místo – Tišice u Mělníka (bývalá kafilerie)
- zahraboviště v k.ú. Ptice, zemědělský fond, uživatel ČZÚ Červený Újezd

G.3.2 POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

- Nově navržené lokality budou připojeny na stávající vodovodní síť a na ní budou vysazeny, dle následného projektu pro ÚŘ, hydranty.
- Nově navržené lokality rozvoje jsou navrženy s obsluhou z místní nebo účelové komunikace (navržených v parametrech normy pro MK a NK (viz podmínky pro využití území – textová část návrhu). Na všech navrhovaných komunikacích jsou parametry které umožňují příjezd komunální techniky a její případné otočení.

H VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP je v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

I VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

V příloze odůvodnění.

J VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

J.1 PUPFL

- ÚP nezabírá žádný lesní půdní fond. Lesní plochy jsou součástí ÚSES.
-

J.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- I. Vyhodnocení tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1 : 5000 - výkres č. 6, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.
- II. V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha zastavěného území k datu 10/2011. Vyhodnoceny jsou ty plošné a liniové urbanistické záměry, které jsou umístěny vně i uvnitř hranice zastavěného území.
- III. V tabulkách je uveden přehled jednotlivých lokalit návrhového období z hlediska dotčených druhů(kultur) pozemku. Dále je z tabulky patrné navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách textu Návrhu.
- IV. V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur a zemědělská půda je charakterizována stupněm třídy ochrany, který zařadí BPEJ v daném klimatickém regionu do 5ti stupňů. Hodnocení má klesající tendenci. BPEJ zařazené do stejné třídy jsou srovnatelné v celé ČR. Toto kritérium se využívá zejména v případech, že je v řešeném území více klimatických regionů a je potřebné vzájemně porovnat pozemky zemědělské půdy v rozdílných přírodních podmínkách.
- V. Urbanistické řešení zabírá :

celkem	27,28 ha
Z toho celkem převzaté ze změny ÚPNSÚ	18,57ha
Z toho celkem zábory převzaté z ÚPNSÚ	5,60ha
Z toho celkem nový návrh UP	3,11 ha

Nový návrh zabírá 11,3 % z celkových záborů ZPF platné ÚPD.

- VI. V rámci ÚAP byly vymezeny limity ochrany přírody, ochrany ZPF a vodního režimu
- VII. Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje hlavní výkres a koordinační výkres, ve kterých je zakreslena urbanistická koncepce. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce a rozvoje urbanistických funkcí. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.
- VIII. V katastrálním území nejsou provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).
- IX. V tabelárním přehledu 1 je pro přehlednost zozčleněn zábor na nové předpokládané zábory (3,11 ha) a na zábory převzaté s rozvojovými plochami z platné ÚPD obce. návrh ÚP počítá s rektivací původního tělesa dráhy pro zeleň, která zlepšit nyní extrémně nízkou ekologickou stabilitu území a zároveň vytvoří zelenou clonu od nově navrhovaných barrier dopravy.

PŘEHLED LOKALIT ZÁBORU URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE BPEJ

Tabulka 1

Označení lokality	Funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha ZPF (ha)	ZPF
Z1	Plocha pro nové vedení ÚSES	41000 41100	I. I.	0,19 0,33	0,52
Z2	Příměstská dráha Praha -Kladno	41100 42501 45600 45800	I. III. I. I.	2,71 0,73 0,23 0,01	3,68
Z3	Účelová komunikace příjezd k ČOV	41000	I.	0,06	0,06
Z4	Výrobně obslužná zóna, služby a parkoviště pro novou železniční stanici	41100	I.	10,28	10,28
Z5	Výrobně obslužná zóna	41100	I.	1,76	1,76
Z6	ČOV	41100	I.	0,05	0,05
Z7	Bydlení	41100	I.	2,00	2,00
Z8	Bydlení	41100	I.	0,27	0,27
Z9	Bydlení s podmínkou	46000	I.	0,07	0,07
Z10	Bydlení s podmínkou	42511 42614	III. IV.	0,26 0,02	0,28
Z11	Bydlení	41210	II.	0,25	0,25
Z12	Bydlení s dopravní obsluhou po místních komunikacích	42511	III.	1,64	1,64

Označení lokality	Funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha ZPF (ha)	ZPF
Z13	Plocha pro bydlení a obslužnou komunikaci	42511	III.	0,45	0,45
Z14	Plocha pro bydlení	42511	III.	0,61	0,61
Z15	Přeložka silnice III. třídy	42511 42501	III. III.	0,01 0,21	0,22
Z16	Smíšené území	41210 41100	II. I.	0,05 0,15	0,20
Z18	Silnice i/61, aglomerační okruh	41100 42514 42511	I. IV. III.	0,56 1,02 0,50	2,08
Z19	Sjezd z křižovatky „Fialka“ do VOZ	41100	I.	0,94	0,94
Z20	Účelová komunikace, ÚSES a ekomosty	41100 42514	I. IV.	0,89 0,07	0,96
Z21	Smíšené území pro dopravní společnost	41100 42601	I. II.	0,10 0,80	0,90
Z22	Rozšíření silnice pro úpravu vjezdu dopravní společnosti	41100	I.	0,04	0,04
Z23	Místní komunikace-vjezd do rozvojové plochy	42511	III.	0,02	0,02
Z toho celkem plochy převzaté ze změn ÚPNSÚ				18,57	18,57
Z toho celkem nové plochy návrhu ÚP				3,11	3,11
Z toho celkem plochy převzaté z ÚPNSÚ				5,60	5,60
celkem				27,28	27,28

LOKALITY ZÁBORU NA OCHRANNOU ZELEŇ

Tabulka 2

Označení lokality	Funkční využití	Kód BPEJ	Třída ochrany	Plocha (ha)	ZPF
X1	Doprovodná zeleň	41100	I.	0,58	0,58
X2	Retenční zařízení	45600 41100	I. I.	1,11 0,32	1,43
X3	Ochranná a doprovodná zeleň	42511 42501	III. III.	0,48 0,12	0,60

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE DOTČENÝCH KULTUR V HA

Tabulka 3

Lokalita	Orná půda	Zahrada, sad	Louka, pastviny	Zemědělská půda	Ostatní plochy	Celkem plochy
Z1	0,52			0,52		0,52
Z2	3,68			3,68		3,68
Z3	0,06			0,06		0,06
Z4	10,28			10,28	0,30	10,58
Z5	1,76			1,76		1,76
Z6	0,05			0,05		0,05

Lokalita	Orná půda	Zahrada, sad	Louka, pastviny	Zemědělská půda	Ostatní plochy	Celkem plochy
Z7	2,00			2,00		2,00
Z8		0,27		0,27		0,27
Z9		0,07		0,07		0,07
Z10	0,28			0,28		0,28
Z11	0,25			0,25		0,25
Z12		1,64		1,64		1,64
Z13	0,76			0,76		0,76
Z14	0,61			0,61		0,61
Z15	0,22			0,22		0,22
Z16	0,20			0,20		0,20
Z18	2,08			2,08	0,32	2,40
Z19	0,94			0,94		0,94
Z20	0,96			0,96		0,96
Z21	0,9			0,9		0,9
Z22	0,04			0,04		0,04
Z23		0,02		0,02	0,01	0,03
celkem				27,28	0,33	27,61

LOKALITY REVITALIZACE

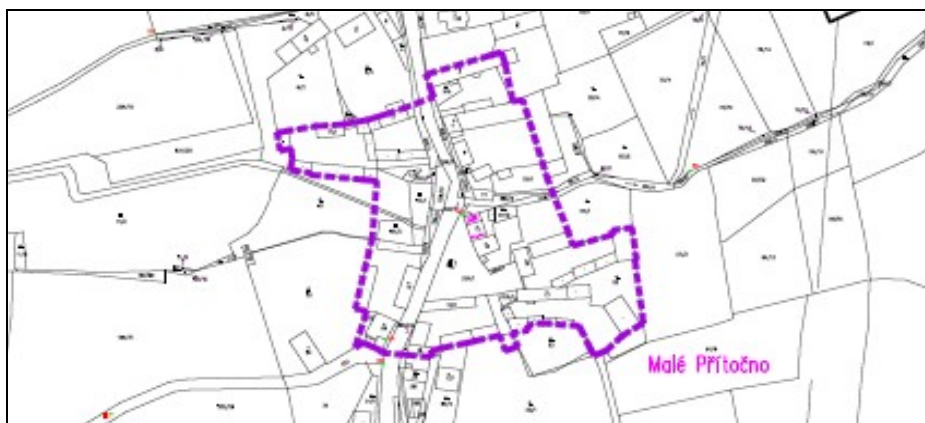
Tabulka 4

Označení lokality	Stávající funkční využití	Navržené funkční využití	Plocha (ha)
R1	Železniční dráha	Doprovodná zeleň	0,47
R2	Železniční dráha		0,46
R3	Železniční dráha		2,07
R4	Silnice III. třídy		0,10
R5	Železniční dráha		0,22
R6	Železniční dráha		0,79
celkem			4,11

K VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

K.1 URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ DOKLADUJÍCÍ HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE

- I. historická část obce s původní venkovskou zástavbou a hodnotným urbanistickým územím původních statků čp. 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 15, a staveb čp. 10, 11. Ochrana je navržena návrhem limitu. „Urbanisticky hodnotné území dokladující historický vývoj obce“ který reguluje na možné budoucí přestavby nebo modernizace staveb v tomto území



Hranice urbanisticky hodnotného území dokladující historický vývoj obce

- II. Původní urbanistická struktura obce je chráněna vymezením zastavitelné území plochy pro RD a ve výjimečných případech pro smíšené území s možnými prostorovými podmínkami

K.2 VYHODNOCENÍ OCHRANY HODNOT A OCHRANY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- V. Na území obce jsou tyto významné hodnoty území:
 VI. území potoka (pravobřežní přítok Zákolanského potoka) s částečně zachovalou údolní nivou v území jinak zcela přetvořeném člověkem a zemědělskou činností.



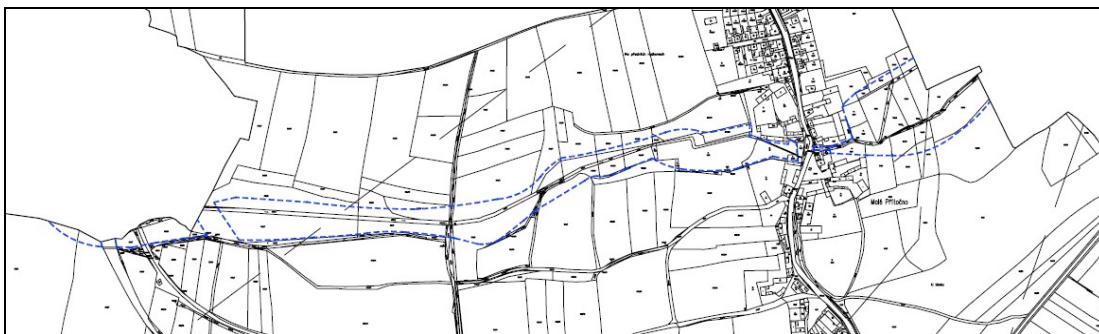
- VII. Snímek mapy stabilního katastru s vymezením původních mokřin

- VIII. Koncepce hospodaření s dešťovými vodami vychází z podkladů o současné vodní erozi a indikací údolních niv z doplňujících podkladů ÚPD obce a ÚAPo

- IX. ÚP respektuje hranici údolní nivy a navrhuje její ochranu z důvodů:

- ochrany přírody (potenciál pro obnovu)
- ochrany pro rozliv povrchových vod povodí
- ochrany nivních půd

- X. Ochrana před zastavěním je navržena jako plochy nezastavitelného území na základě limitů z platné ÚPD obce - limitu hranic údolní nivy. Vymezená hranice údolní nivy je projednaná s OŽP Kladno a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území je součástí limitů území.



Průběh vymezené údolní nivy

Podmínky pro využití limitu údolní nivy:

Charakteristika území:

Část území zásadně významná pro ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic);
- nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- revitalizace říčních toků
- zakládání zahrad bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- nové stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén

- XI. V území jsou vymezeny stabilizované plochy lesa a zejména ZPF. ÚP navrhuje koncepci revitalizace a ochrany přírodních hodnot v souladu s vymezenou hranicí údolní nivy. Plochy ZPF lze formou správních řízení měnit na jiné kultury zemědělské půdy, stabilizované plochy luk a TTP; nelze měnit na ornou půdu – viz podmínky pro využití území). Plocha revitalizace původní dráhy po realizaci příměstské rychlodráhy bude významnou plochou zeleně, který uzavře horizont mělkého údolí Dolanského potoka a odcloní výrobní zónu. koncepce uspořádání krajiny je v samostatném výkrese.

L ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- | | | |
|-----|--|----------|
| I. | Návrh územního plánu obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části | |
| II. | Grafická část obsahuje 3 výkresy: | |
| | výkres č. 7 Koordinační výkres | 1: 5000 |
| | výkres č. 8 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5000 |
| | výkres č. 9 Širší územní vztahy | 1:10 000 |

M ZKRATKY

BPEJ	- bonitovaná půdní ekolog.jednotka
CO	- civilní ochrana
ČOV	- čistírna odpadních vod
KPÚ	- Komplexní pozemkové úpravy
KUK	-koncepce uspořádání krajiny
LBC	- lokální biocentrum
LBk	- lokální biokoridor
MK	- místní komunikace, v jiné souvislosti mimoúrovňová křižovatka
MŠ	- mateřská škola
NP	- nadzemní podlaží
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
OV	- občanské vybavení
PÚR ČR	- politika územního rozvoje ČR
RD	- rodinný dům
SZ	- stavební zákon č. 183/2006 Sb.
SVas	- Středočeské vodárny a.s.
TTP	-trvalý travní porost
TUR	- trvale udržitelný rozvoj
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚAP ORP	- územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚR	- územní rozhodnutí
ÚŘ	- územní řízení
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VPS	- veřejně prospěšné stavby
ZÚR	- zásady územního rozvoje

Výklad vybraných pojmů je v kpt. Definice pojmů v textové části návrhu