



**MALÉ PŘÍTOČNO**

**ÚZEMNÍ PLÁN – NÁVRH PRO VEŘEJNÉ  
PROJEDNÁNÍ  
TEXTOVÁ ČÁST**

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

**Pořizovatel:** ÚÚP MěÚ Kladno

**Datum zpracování:** červenec 2014

**PARÉ 1**

<b>A ZKRATKY</b> .....	<b>4</b>
<b>B VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>5</b>
<b>C KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b> .....	<b>5</b>
C.1 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN .....	5
C.1.1 <i>zastavitelné plochy navržené územním plánem</i> .....	5
C.1.2 <i>zastavitelné plochy a plochy změn převzaté z platné ÚPD obce a prověřené pro ÚP</i> .....	5
C.2 PLOCHY PŘESTAVBY .....	6
C.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT .....	6
C.3.1 <i>Bydlení</i> .....	6
C.3.2 <i>Rekreace</i> .....	6
C.3.3 <i>Výroba</i> .....	7
C.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	7
C.4.1 <i>Doprava</i> .....	7
C.4.2 <i>Technická infrastruktura</i> .....	9
Vodní hospodářství .....	9
Hospodaření s dešťovými vodami .....	9
Zásobování plynem .....	10
Zásobování elektrickou energií .....	10
Spojové vedení.....	10
C.4.3 <i>Občanské vybavení</i> .....	10
C.4.4 <i>Veřejná prostranství</i> .....	10
C.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	10
C.5.1 <i>Ochrana a obnova přírodních hodnot</i> .....	10
C.5.2 <i>Koncepce vodního režimu v krajině</i> .....	12
C.5.3 <i>Hygiena životního prostředí</i> .....	12
C.6 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA.....	12
C.7 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ .....	12
<b>D STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH</b> .....	<b>13</b>
D.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH.....	13
D.1.1 <i>Hlavní využití</i> .....	13
D.1.2 <i>Přípustné využití území</i> .....	13
D.1.3 <i>Podmínky prostorového uspořádání</i> .....	13
D.1.4 <i>Stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu</i> .....	13
D.1.5 <i>Stanovené pořadí změn v území</i> .....	14
D.1.6 <i>Definice pojmů</i> .....	14
D.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	14
D.2.1 <i>Plochy bydlení</i> .....	14
B1 <i>Nízkopodlažní bydlení</i> .....	14
B2 <i>Nízkopodlažní bydlení typ B</i> .....	15
B3 <i>Bydlení s podmínkou</i> .....	16
BZ <i>Zahrady v obytné zóně</i> .....	16
D.2.2 <i>Plochy smíšené obytné</i> .....	17
SB <i>Smíšené bydlení</i> .....	17
D.2.3 <i>Plochy občanského vybavení</i> .....	17
OV1 <i>Občanské vybavení ve veřejném zájmu</i> .....	17
OV2 <i>Občanské vybavení</i> .....	18
OV3 <i>Občanské vybavení –hřbitov</i> .....	18
D.2.4 <i>Plochy výroby a skladování</i> .....	19
VOZ <i>Výrobně obslužná zóna</i> .....	19
SV <i>Smíšené venkovské území</i> .....	19
SVD <i>Smíšené území dopravních služeb</i> .....	20
SU <i>Smíšené území</i> .....	20
D.2.5 <i>Plochy veřejného prostranství</i> .....	21

VP	Plochy veřejného prostoru .....	21
VZ	Plochy veřejné zeleně .....	21
REV	Plocha revitalizace dráhy .....	21
D.2.6	<i>Plochy dopravní infrastruktury</i> .....	22
PMK	Propojovací komunikace uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.....	22
MK	Plocha pro místní dopravní obsluhu .....	22
UK	Účelová komunikace.....	23
UK2	Účelová komunikace ve výrobně obslužné zóně.....	23
DV	Plochy objektů dopravní vybavenosti.....	23
D.2.7	<i>Plochy technické infrastruktury</i> .....	23
TI	Plocha pro čistírnu odpadních vod .....	23
D.3	ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	25
D.3.1	<i>Plochy dopravní infrastruktury</i> .....	25
R6	Rychlostní komunikace .....	25
S1	Koridor silnice I. třídy.....	25
S2	Koridor silnice II. třídy.....	25
S3	Silnice III. třídy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy .....	26
UKN	Účelová komunikace v krajině.....	26
P	Komunikace pro chodce a cyklisty .....	26
	Bezbariérové propojení účelových komunikací pro chodce a cyklisty .....	27
	Mimoúrovňový podchod účelové komunikace pod koridorem S1 .....	27
	Mimoúrovňový podchod pro chodce a cyklisty pod silnicí .....	27
Z	koridor železnice.....	27
D.3.2	<i>Plochy smíšené nezastavěného území</i> .....	28
DRZ	Doprovodná zeleň.....	28
DZ	Nelesní zeleň.....	28
REVN	Plocha revitalizace dráhy .....	28
EKO	Ekomost lokálního biokoridoru.....	28
D.3.3	<i>Plochy přírodní</i> .....	29
PP	Zeleň s dominantní přírodní funkcí.....	29
PPC	Zeleň s dominantní přírodní funkcí - biocentra .....	29
D.3.4	<i>Plochy vodohospodářské</i> .....	30
VV	Vodní toky a plochy .....	30
RO	Plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod.....	30
D.3.5	<i>Plochy zemědělské</i> .....	30
Z1	Zemědělská půda.....	30
Z2	Sady a zahrady .....	31
Z3	Údolní společenstva.....	31
<b>E</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI .....</b>	<b>32</b>
E.1	PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 Sb. ....	32
E.1.1	<i>Veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst. 1) písm. M zák. č. 183/2006 Sb.</i> .....	32
E.1.2	<i>Veřejně prospěšné stavby</i> .....	32
E.2	PLOCHY ASANACÍ .....	33
E.3	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN .....	33
<b>F</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>34</b>
<b>G</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ .....</b>	<b>34</b>

## A ZKRATKY

<b>BPEJ</b>	- bonitovaná půdní ekolog.jednotka
<b>CO</b>	- civilní ochrana
<b>ČOV</b>	- čistírna odpadních vod
<b>KPÚ</b>	- Komplexní pozemkové úpravy
<b>KUK</b>	-koncepce uspořádání krajiny
<b>LBC</b>	- lokální biocentrum
<b>LBk</b>	- lokální biokoridor
<b>MK</b>	- místní komunikace, v jiné souvislosti mimoúrovňová křižovatka
<b>MŠ</b>	- mateřská škola
<b>NP</b>	- nadzemní podlaží
<b>OP</b>	- ochranné pásmo
<b>ORP</b>	- obec s rozšířenou působností
<b>OV</b>	- občanské vybavení
<b>PÚR ČR</b>	- politika územního rozvoje ČR
<b>RD</b>	- rodinný dům

<b>SZ</b>	- stavební zákon č. 183/2006 Sb.
<b>SVas</b>	- Středočeské vodárny a.s.
<b>TTP</b>	-trvalý travní porost
<b>TUR</b>	- trvale udržitelný rozvoj
<b>ÚAP</b>	- územně analytické podklady
<b>ÚAP</b> <b>ORP</b>	- územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
<b>ÚP</b>	- územní plán
<b>ÚPD</b>	- územně plánovací dokumentace
<b>ÚR</b>	- územní rozhodnutí
<b>ÚŘ</b>	- územní řízení
<b>ÚSES</b>	- územní systém ekologické stability
<b>VPS</b>	- veřejně prospěšné stavby
<b>ZÚR</b>	- zásady územního rozvoje

Výklad vybraných pojmů je v kpt. Definice pojmů

## B VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 4/2014 nad aktuální katastrální mapou (KM); k.ú. Malé Přítočno. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.

## C KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### C.1 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

označení ve výkrese č.1 základního členění

#### C.1.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY NAVRŽENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Označení lokality	Plochy změn
Z1	Plocha pro bydlení; využití území je prověřeno v urbanistické studii (podklad obce), která je součástí odůvodnění
Z3	Plocha pro ČOV dle podkladu projektu pro ÚR
Z7	Plocha rozšíření místního biocentra
Z8	Úprava-dostavba křižovatky Fialka částečně dle podkladu ŘSD
Z9	Účelová komunikace k ČOV Pletený Újezd sjízdná pro komunální vozidla
Z10	Úprava křižovatky silnice I/61 s III/0075 v k.ú. Dolany
Z11	Účelová komunikace pro přístup na pozemky
Z12	Rozšíření silnice pro řešení odbočování a výjezd z rozvojové plochy P14
Z13	Trasa účelové komunikace pro zvýšení průchodnosti krajiny, pro bezbariérové vedení chodců, cyklistů a zemědělské techniky přes navržené koridory nadmístních záměrů dopravy v území
Z14	Trasa účelové komunikace pro chodce a cyklisty, která bezbariérově propojuje Unohšť se zastávkou Unhošť na příměstské rychlodráze Praha-Kladno

#### C.1.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN PŘEVZATÉ Z PLATNÉ ÚPD OBCE A PROVĚŘENÉ PRO ÚP

Označení lokality	Plochy změn v nezastavěném území
P1	Plocha pro bydlení s podmínkou
P2	Plocha pro bydlení s podmínkou
P3	Plocha nízkopodlažního bydlení
P4	Plocha nízkopodlažního bydlení
P5	Plocha revitalizace stávající železnice po realizaci koridoru železnice v nové trase – viz P16
P6	Místní ÚSES s dvěma ekomosty - přechod přes dráhu a R6
P7	Plocha výrobní zóny, parkoviště u zastávky příměstské rychlodráhy a smíšeného území u zastávky
P8	Plocha retence
P9	Cesta po tělese býv. drážky-propojení území od křižovatky Fialka do Pleteného Újezda
P10	Koridor silnice I/61
P11	Parkoviště u navrhované zastávky příměstské rychlodráhy Praha-Kladno

<b>P12</b>	Plocha bydlení upravená po prověření dopravní obsluhy
<b>P13</b>	Plocha bydlení upravená po prověření dopravní obsluhy
<b>P14</b>	Plocha pro autodopravu, kanceláře a bydlení po prověření dopravní obsluhy
<b>P15</b>	Plocha bydlení
<b>P16</b>	Koridor příměstské rychlodráhy Praha –Kladno dle podkladu Metroprojektu 2012

## C.2 PLOCHY PŘESTAVBY

ÚP nenavrhuje plochy přestavby

## C.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

- I. Rozvoj obce je vhodný pro komplexní rozvoj všech funkcí (pro bydlení, drobné plochy výroby a služeb, výrobu a skladování).
- II. Ochrana hodnot vychází z koncepce ochrany a obnovy urbanistických hodnot v obci – tj. zejména hodnot původní zemědělské zástavby, která dosud tvoří centrum obce.

### C.3.1 BYDLENÍ

- I. Urbanistické hodnoty jsou chráněny podmínkami využití navrženými v ÚP v historickém centru obce, zejména podmínkami prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu .
- II. Koncepce je založena na rozvoji ploch navazujících na zastavěné území v prostoru západně a východně od obce s většími parcelami pro vhodnější začlenění zahrad RD do krajiny a zabránění větší hustoty nové zástavby.
- III. Dosud nezastavěné plochy v zastavěném území jsou regulovány podmínkami využití území tak, aby nedocházelo k zahušťování stávající zástavby ale mohly být využity stávající volné parcely.
- IV. Rozvoj ploch na západě je prověřen podrobnější studií (podklad obce), která je součástí odůvodnění. Umožnila vymezení veřejného zájmu v rozvojových plochách, zejména struktury komunikací navazujících na stávající místní komunikace.
- V. Návrh předpokládá územní přípravu pro nárůst max. 30 RD

### C.3.2 REKREACE

- I. Obec nepatří k rekreační oblasti a její území je využíváno pro procházky, turistiku a cykloturistiku obyvatel zejména z Kladna. Proto ÚP navrhuje ucelenou síť v krajině ke stabilizaci a rozvoji jako hodnotu tohoto téměř bezlesého a zemědělsky orientovaného území
- II. Prostupnost území mimo silnice pro pěší a cyklisty je navržena rozvojem účelových komunikací pro zvýšení prostupnosti krajiny – viz schéma: *cykloturistické cesty k vymezení nebo k obnově*



### C.3.3 VÝROBA

- I. ÚP převzal z platné ÚPD obce rozvoj výrobně obslužné zóny u křižovatky „Fialka“ v souladu s krajskými investicemi (železnice Praha – Kladno a aglomerační okruh I/61, II/101). Výrobní zóna navazuje na mimoúrovňovou křižovatku rychlostní silnice R6 s aglomeračním okruhem (I/61, II/101) a její poloha je významnou hodnotou území vhodnou k realizaci výrobní a skladové infrastruktury nadmístního významu.
- II. Ostatní drobné výrobní plochy stávající jsou stabilizovány ve svých stávajících plochách s navrženým regulativem.
- III. Územní plán navrhuje nové plochy smíšeného bydlení (B2) s možností využití stávajících hospodářských zázemí venkovské zástavby. ÚP navrhuje dále plochy smíšeného venkovského území (SV) pro výrobu a služby drobnějšího charakteru. Využití je regulováno podmínkami pro využití, prostorového uspořádání a dalšími podmínkami.
- IV. Plocha P14 (ozn. ve výkrese základního členění) je prověřena z hlediska požadovaného využití a navržený podmínky pro možné využití území

## C.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### C.4.1 DOPRAVA

- I. Konceptce silniční dopravy je navržena v souladu s nadmístními zájmy v prostoru obce, tj. záměrem výstavby silnice I/61 a příměstskou rychlodráhou Praha-Kladno. Oba záměry jsou na území obce v nových koridorech. Pro obec se v návrhu zásadně mění dopravní obsluha z nadřazené silniční sítě, třída průjezdné silnice a způsob hromadné dopravy do Kladna a Prahy vč. docházky na novou zastávku rychlodráhy.



schéma



- II. Zásadní význam pro obec má navrhovaný průjezdní úsek silnice I/61 - ve směru sever-jih a tvoří nosnou komunikační páteř pro celou aglomeraci východně od zastavěného území. Z této trasy je zajištěna komunikační obsluha a napojení obce na nadřazenou komunikační síť. Stávající trasa průjezdu přes obec bude zařazena do propojovací komunikace uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.
- III. Územní plán respektuje veřejně prospěšnou stavbu s označením D 209 ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, tzn. předpokládanou modernizaci železniční trati CD č. 120 Praha – Chomutov (zdvoukolejnění, elektrizace), resp. výstavbu "příměstské rychlodráhy Praha - Kladno" (PRaK, a. s.); dle aktuální dokumentace pro územní řízení se jedná o trasu přeložky se zastávkou.
- IV. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je navržena na doplnění nebo obnovu síť účelových veřejných komunikací – viz koncepce rekreace.
- V. Pro prostupnost území jsou významné přechody pro pěší a cyklisty dopravních bariér R6, I/61 a rychlodráhy. Nové záměry dopravních staveb musí bezpečně zajistit přístup z Unhoště a M. Přítočna k zastávce rychlodráhy a umožnit min. prostupnost po účelových cestách (mimo silnice) přes bariéry do volné krajiny na západ a východ.



- VI. Součástí koncepce je zachování úrovnového přejezdu (na k.ú. P. Újezd) účelové komunikace přes rychlodráhu. Stávající cesta spojující Pletený Újezd s Malým Přítočnem je historická dopravní spojnice, která mimo jiné spojuje obec se hřbitovem jižně od R6 a rychlodráhy:





- VII. Statická doprava je řešena v podmínkách využití území. Veřejná parkovací stání v počtu 10 jsou k dispozici na veřejných prostranstvích v centru obce a pro severní část v rozvojovém území v rámci veřejné dopravní infrastruktury.
- VIII. Systém silnic v řešeném území zůstává stabilizovaný. Silnice III. třídy jsou, v souladu s návrhem kategorizace silnic III. třídy ve Středočeském kraji, navrhovány v návrhové kategorii S 7,5/60. Šířkové parametry lze dosáhnout v rámci pozemku silnice úpravou odvodnění
- IX. V zastavěném území sídel jsou silnice navrženy do ploch propojovacích komunikací – index PMK „Propojovací komunikace uvnitř zastavěného a zastavitelného území“ .
- X. ÚP prověřil obsluhu území P14 (ozn. ve výkrese základního členění). Plocha je v platné ÚPD obce, ovšem bez prověření dopravní obsluhy ze silnice a bez prověření vlivu na krajinný ráz v sousedství regionálního biokoridoru a lokálního biocentra. Dopravní obsluha je navržena s podmínkou vybudování **rozšíření** silnice pro odbočení a výjezd.

#### C.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Umístění technické infrastruktury v plochách je přípustné, pokud není stanoveno v podmínkách využití jinak.

#### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Navrhovaná obytná zástavba bude připojena na stávající vodovodní síť SVAS Kladno v celém rozsahu
- II. Výrobní zóna bude napojena na vodovodní síť SVAS Kladno od zastávky ČD; kapacita pro cca 200 EO. Přesná trasa a kapacita přípojky bude stanovena dle následného projektu.
- III. V obci je navržen (projekt DÚR) oddílný kanalizační systém s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod.
- IV. Kapacita ČOV pro obec je 380 EO – tj 0,67 l/s. Pro ČOV je navržena plocha Z3 (označení ve výkrese základního členění) navržená jako plocha pro čistírnu odpadních vod.

#### HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- I. Územní plán řeší vsakování max. množství srážek na pozemku, popř. v nezastavěném území doplňkově zadržení v retenční (popř. akumulační, vsakovací či odpařovací) nádrži. ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti v regulativu index RO „Plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod“
- II. Maximální množství vody z nově navržených komunikací je navrženo vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů.
- III. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován. Likvidace dešťových vod v navržených zastavitelných plochách a v zastavěném území: dešťové vody budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku

návrhu pro ÚŘ řešením povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem a % zpevněné plochy na pozemku.

- IV. Návrh vymezuje plochu P8 (ozn. ve výkrese základního členění) pro retenční opatření (např. formou akumulace dešťových vod)
- V. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v plochách potenciálních údolních niv, jako nezastavitelné území údolních společenstev – index Z3 „Údolní společenstva“

---

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem se oproti stavu nemění, nové rozvojové plochy jsou navrženy na zásobování plynem ze stávajícího systému.

---

## ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

- I. Koncepce zásobování el. energií se nemění, stávající trafostanice lze přestrojiti na výkon požadovaný rozvojem ploch pro bydlení. V případě nedostačujícího výkonu se navrhuje nová trafostanice; její přesné umístění se upřesní v následném projektu DÚR dle etapy realizace.
- II. Nová rozvodná energetická vedení se v zastavitelných částech obce budou umísťovat pod zem.
- III. Lokality výrobní zóny budou napojeny z vedení 22 kV východně novou přípojkou venkovního vedení s novou trafostanicí. Kapacita trafostanice a lokalizace bude řešena v následném projektu DÚR.

---

## SPOJOVÉ VEDENÍ

- I. Zásobování v telefonním obvodu vyhovuje a lze pokrýt i nárůst počtu uživatelů.
- II. Telekomunikační vedení se v zastavěných částech obce budou umísťovat pod zem

---

### C.4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- I. Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení -obecní úřad; s ohledem na rozsah navrhovaného rozvoje a stávajícího počtu uživatelů, nenavrhuje nové plochy pro školská zařízení a základní vybavení. Obec využívá zařízení V. Přítočna (MŠ) a Kladna (ostatní školství) – viz výkres širších vztahů

---

### C.4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- I. Návrh vymezuje 2 prostory původní zástavby jako veřejný prostor
- II. Návrh vymezuje prostor hřiště a veř. zeleně jako veřejný prostor
- III. Návrh vymezuje 1 nové veřejné prostranství v lokalitě Z1 (ozn. ve výkrese základního členění)
- IV. Plochy VP dostačují pro celou zástavbu

---

## C.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je dokumentována v samostatném výkrese č.5 v měř. 1: 5000.

---

### C.5.1 OCHRANA A OBNOVA PŘÍRODNÍCH HODNOT

- I. Na severu rozvojová zastavitelná plocha P 14 (označení ve výkrese základního členění) sousedí s regionálním biokoridorem RK 1139 procházejícím přes území V. Přítočna a vloženým biocentrem. Rozvojová plocha je navržena s doprovodnou zelení podél oplocení.
- II. Koncepce aktualizovala systém ÚSES dle nových podkladů zejména ze sousedních obcí. Vzhledem k záměrům kraje -nadmístní komunikační koridory- které vytváří na území zcela neprůchodné bariery, jsou navrženy ekomosty místního územního systému – biokoridoru - přes novou trasu rychlodráhy a přes stávající R6. Trasa LBK jižně od R6 je navržena dle současné

situace stavu území s vazbou na doprovodnou zeleň v katastrálním území Unhošť, která je již realizovaná jako doprovodná zeleň účelové komunikace podél obchvatu II/101

- III. ÚSES na východní hranici obce navazuje na vymezení v ÚP Dolany. Biocentrum vložené do LBK je navrženo na rozšíření oproti KPÚ a původní ÚPD obce v parametrech pro LBC.
- IV. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu. Území je trvale nezastavitelné<sup>1</sup>.
- V. Koncepce uspořádání krajiny navrhla systém doprovodné zeleně a systém ke zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v údolí potoka jako plochu vhodnou pro zvýšení retence v území. Plocha je navíc navržena pod plochou ČOV Pleteného Újezdu a bude sloužit jako dočišťování.
- VI. Koncepce uspořádání krajiny navrhuje systém opatření proti vodní erozi zejména podmínkami využití zemědělské půdy
- VII. Vodní tok má stanovené manipulační pásmo vodního toku jednostranně od břehové čáry 6 m.
- VIII. Obnova krajiny na území obce je založena na ochraně potenciální údolní niva, která prochází v omezeném prostoru obcí, ale v krajině je z velké části zachována. Údolní společenstva potoka – údolní nivy jsou navrženy na ochranu jako nezastavitelná území s funkcí ochrannou, ekologickou a vodohospodářskou



Schéma průběhu potenciální údolní nivy

- IX. Plocha současné dráhy, tangující obec z jihu je navržena na revitalizaci tohoto území –plocha s indexem REV, REVN. Plocha oddělí vizuálně i hygienicky obec od výrobní zóny a silnice R6 a zvýší průměr ekologické stability katastrálního území rozlohou nelesní zeleně.
- X. Koncepce navrhuje tuto strukturu uspořádání krajiny

Členění témat uspořádání krajiny v ÚP	Podmínky využití území – index v hlavním výkrese u regulativu
Zeleň v sídle	VP, VZ, BZ
Zeleň v obci významná pro zachování a obnovu místa krajinného rázu a dálkových pohledů	DRZ, DZ, REV, REVN
Základní koncepce prostupnosti krajiny pro obyvatele a turisty mimo silnice	MK, UK, UKN, P
Koncepce dominantní funkce ochrany a obnovy přírody ÚSES a zároveň lesní plochy	PP PPC
Koncepce ochrany a obnovy přirozeného vodního režimu v krajině, ochrana charakteru místa krajinného rázu	VV, Z3, RO
Ochrana zemědělského potenciálu krajiny	Z1

<sup>1</sup> Viz definice pojmů

### C.5.2 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

- I. Územní plán navrhuje v podmínkách využití území vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), v nezastavěném území zadržení v retenční ploše (popř. akumulací, vsakovací či odpařovací). ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti – index RO
- II. Maximální množství vody z nově navržených komunikací je navrženo vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů.
- III. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních údolních nivách, jako nezastavitelné území údolních společenstev Z3.
- IV. Koncepce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch:
  - DRZ doprovozná zeleň s protierozní funkcí
  - RO plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod
  - VV vodní toky a plochy –VKP ze zákona č.114/1992 Sb.
  - Z3 údolní společenstva
- V. Je navržena asanace plochy části meliorací v území pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.

### C.5.3 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- I. Sídlo je navrženo k odkanalizování do společné ČOV. Západně od obce pod navrhovanou čistírnou odpadních splaškových vod Pleteného Újezdu je navrženo retenční opatření např. formou akumulace jako opatření ke snížení dopadů ČOV Pletený Újezd na území M. Přítočna.
- II. Komunální odpad je likvidován v souladu s právními předpisy mimo území obce.
- III. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení hygienických limitů (akustická studie).

### C.6 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

- I. Zemědělská krajina je chráněna jako stabilní zemědělská půda. Zábory navržené v ÚP jsou popsány v odůvodnění.
- II. Lesy jsou stabilizované ve stávající ploše; všechna lesní půda na území obce je součástí ÚSES - plochy přírodní, index PP, PPC .

### C.7 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území obce se nevyskytují limity chráněného ložiska nerostných surovin, dobývací prostor ani poddolované území.

## D STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

### S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### D.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

- I. Časový horizont stanovených podmínek je návrh (plochy přestavby a plochy změn).
- II. V návrhu ÚP je navržena územní rezerva R1
- III. V území je vykonávána řada činností, které vyžadují jeho zvláštní vybavení, uspořádání nebo členění (např. terénu, infrastruktury, jednotlivých staveb, zeleně apod.). Tyto speciální vlastnosti území, vyhovující zvolené činnosti nebo účelu, jsou plochy s rozdílným způsobem využití a členění vyhl. č. 501/2006 Sb. SZ., dále specifikované dle místních podmínek rozvoje
- IV. S ohledem na specifické podmínky a charakter území jsou plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.
- V. Plochy s rozdílným způsobem využití obsahují:
  - hlavní využití
  - přípustné využití území
  - podmínky pro prostorového uspořádání dle potřeby
  - podmínky pro prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - nepřípustné využití
  - stanovení pořadí změn v území
- VI. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 4/2012.
- VII. Hlavní výkres není členěn na navržené řešení a neměnný stav; návrh využití ploch je navržen jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách. Neměnný stav se v ÚP nevyskytuje.

##### D.1.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

Určuje převažující účel využití a hlavní funkci označené plochy

##### D.1.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. V maximální možné míře jsou voleny formulace a pojmy definované v právních předpisech, významné při rozhodování správních orgánů (stavebních úřadů, ochrany přírody apod.) ve správních řízeních. Nepřípustné využití je specifikováno v odůvodněných případech-vyplývá totiž ze stanovení (navržení) hlavního a přípustného využití, kde ostatní využití nejmenované v předchozím je automaticky nepřípustné

##### D.1.3 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Účelem těchto podmínek je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území. Uvádí potřebné údaje např. o výškové regulaci zástavby, intenzity využití pozemků v plochách vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu.

##### D.1.4 STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

V odůvodněných případech je součástí podmínek prostorového uspořádání. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního parku a harmonického měřítko a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot.

### D.1.5 STANOVENÉ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V podmínkách jsou stanoveny podmíněčné etapizace pro rozvoj nebo následné umístění zástavby nebo pro následný projekt a další podmínky pro využití jednotlivých lokalit, např. podmínky pro dělení a scelování parcel.

### D.1.6 DEFINICE POJMŮ

- I. **zastavěnost pozemku (dále též zastavěnost)** = poměr zastavěné části stavby a zpevněných ploch k celkové výměře stavební parcely v %. Do zastavěné části se počítají i podzemní stavby. Do zpevněných ploch se počítá bezesparý a dlážděný povrch pozemku.
- II. **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
- III. **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
- IV. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- V. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové nebo obdobné střechy s max. plochou 60% podlaží pod podkrovím
- VI. **NP** = nadzemní podlaží
- VII. **doplňkové stavby** – drobné stavby<sup>2</sup> nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou stanovenou v podmínkách prostorového uspořádání ÚP
- VIII. **přestavba** – změna dokončené stavby
- IX. **stavební čára** - nepřekročitelná hranice zastavění do veřejného prostoru; zástavba nesmí nikde ustupovat
- X. **uliční čára** - hranice mezi soukromým pozemkem a veřejným prostranstvím nebo veřejnou komunikací
- XI. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu
- 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. **nezastavitelné území** – plochy v zastavěném a zastavitelném území, kde charakter místa nepřipouští žádnou zástavbu

## D.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### D.2.1 PLOCHY BYDLENÍ

#### B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

<sup>2</sup> Ve smyslu § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona



- I. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky). Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- II. Komunikace určené pro nezbytnou obsluhu území
- III. Umístění nezbytného technického zařízení
- IV. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a komunikace.

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

- I. Nové domy mají nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví v krovu nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví.
- II. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. zahrad v obytné zóně. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 30%.
- III. Nové doplňkové stavby do max. výměry 20 m<sup>2</sup>
- IV. Umístění technické infrastruktury (např. trafostanice) je třeba umísťovat v pohledově málo exponované poloze veřejných prostranství

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu (zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m
- III. V ploše ozn. ve výkrese základního členění indexy P12, P13 lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po vypracování akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk v chráněném venkovním prostoru plánované zástavby

## **B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYP B**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v izolovaných rodinných domech.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Plochy veřejné zeleně, veřejná prostranství.
- II. Doplňkové stavby<sup>3</sup> ke stavbě hlavní; celkové max. výměry 20 m<sup>2</sup> plochy/1bj
- III. Parkovací a odstavná stání pro bydlení pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace, na vlastním pozemku

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

- I. Minimální výměra plochy pozemku pro bydlení 1400 m<sup>2</sup>.
- II. Zastavěnost max. 25 %.
- III. Domy mají nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví.

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m
- II. napojení na technickou infrastrukturu (zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém

<sup>3</sup> Viz definice pojmů

obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.

- III. V rozvojové lokalitě Sever<sup>4</sup> (ozn. Z1 ve výkrese základního členění) je podmínkou dočasné směřování dopravy vyvolané stavební činností mimo zastavěné území obce .

## **B3 BYDLENÍ S PODMÍNKOU**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech. Podmínkou je myšleno pořadí výstavby.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Plochy veřejnou zeleň, veřejná prostranství a místní obousměrnou komunikaci.
- II. Doplnkové stavby ke stavbě hlavní celkové max. výměry 20 m<sup>2</sup> plochy/1bj
- III. Parkovací a odstavná stání pro bydlení pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace, pouze na vlastním pozemku

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Provozovny živností

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

- I. Minimální výměra plochy pozemku pro bydlení 1400 m<sup>2</sup>.
- II. Zastavěnost max. 25 %.
- III. Domy mají nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví.
- IV. Pro zahrady ploch pro bydlení v hranici údolní nivy platí limity údolní nivy<sup>5</sup>

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

## **BZ ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území slouží rekreaci. Pozemky zahrad tvoří nedílnou součást ploch pro bydlení.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku.
- II. Samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství, které nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy.
- III. Doplnkové stavby celkové max. půdorysné výměry 40 m<sup>2</sup>, max. 1 NP (např. bazény, garáže, sklepní sklady, zastřešené plochy).

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

- I. Zastavěnost<sup>6</sup> plochy max. 20%

<sup>4</sup> doplněno ilustrativním schématem v odůvodnění územního plánu s navrženým řešením dopravní infrastruktury a návrhem parcelace

<sup>5</sup> Viz koncepcí uspořádání krajiny

<sup>6</sup> viz kpt. definice pojmů

## D.2.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### SB SMÍŠENÉ BYDLENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Území je určeno pro bydlení v rodinných domech.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- III. Podnikatelská činnost ve službách a občanském vybavení s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním). V případě změny dokončené stavby lze překročit limitní plochu pro nové stavby do velikosti původní stavby hospodářských stavení původní venkovské zástavby obce.
- IV. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

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

- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami<sup>7</sup>.
- II. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní výškovou hladinu zástavby okolí a dosavadní zastavěnost původní zástavby
- III. Zastavěnost pozemku nepřekročí % zastavěnosti stávajícího pozemku.

#### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

## D.2.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OV1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je občanské vybavení ve veřejném zájmu (školství, zdravotnictví, sociální zařízení, úřad, sportovní zařízení, kulturní zařízení)

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele v 1 bj.
- II. Plochy veřejné zeleně
- III. Plochy pro civilní ochranu
- IV. Parkovací stání návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku

<sup>7</sup> Viz kpt. definice pojmů

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

- I. Maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

## **OV2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je občanské vybavení.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Trvalé bydlení správce nebo majitele max. 1 bj.
- II. Plochy veřejné zeleně
- III. Služby které nemají negativní vliv na okolní zástavbu
- IV. Plochy pro civilní ochranu
- V. Parkovací stání vozidel návštěvníků a zaměstnanců na vlastním pozemku

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

- I. Maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

## **OV3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ –HŘBITOV**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je veřejné pohřebiště

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Pěší cesty
- II. Doplnková stavba
- III. Plocha pro odvoz odpadu

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

V okolí se nesmí umísťovat stavby pro bydlení , služby a další činnosti neslučitelné s pietním místem.

## **D.2.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VOZ VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby .

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Sklady nadmístního charakteru
- II. Trvalé bydlení správce nebo majitele provozoven, dočasné ubytování zaměstnanců do 10 ti bj.
- III. Ubytovací a stravovací služby zejména pro obsluhu obou směrů rychlostní silnice R6 a aglomeračního okruhu
- IV. Parkování vozidel zaměstnanců a návštěvníků
- V. Maloobchodní zařízení nadmístního charakteru
- VI. Využívání sluneční energie pouze na stavbách a zařízení v hlavním a přípustném využívání území
- VII. Plochy pro civilní ochranu

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

- I. V ploše budou sadové úpravy nezastavěných částí
- II. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m z mimoúrovňové křižovatky „Fialka“

### **SV SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro služby a výrobní služby

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Bydlení u nových staveb max. do rozlohy 20% pozemku
- II. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku.
- III. Pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelských potřeb

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ubytovací zařízení

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

- I. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- II. Max. výška nových staveb do 11 m nad rostlý terén

#### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m (bez přímého vjezdu na silnici).

## **SVD SMÍŠENÉ ÚZEMÍ DOPRAVNÍCH SLUŽEB**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro dopravní služby nadmístního charakteru

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Bydlení - max. 3 bj.
- II. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku.

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

- I. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo výška stavby do 6 m
- II. Zastavěnost pozemku 30%
- III. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- IV. Podél plochy bude sadová úprava , zejména v sousedství ÚSES.

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m. Vjezd ze silnice bude opatřen odbočovacími pásy.
- III. Součástí následného projektu bude návrh ozelenění s výsadbou stromů

## **SU SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro služby.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Služby výrobní
- II. Přechodné ubytování pro zaměstnance
- III. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- IV. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku
- V. Využívání sluneční energie pouze na stavbách a zařízení v hlavním a přípustném využívání území

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

- I. V případě výstavby objektů pro hromadné využívání návštěvníky je nutné řešení přizpůsobit využití v krizových situacích a pro úkryt obyvatel
- II. Max. výška nových staveb 2 nadzemní podlaží a podkroví, nebo výška stavby do 12 m nad rostlý terén

### **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po:



- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

## **D.2.5 PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

### **VP PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTORU**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je prostor s veřejnými komunikacemi a veřejnou zelení

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Vodní plochy
- II. Plochy technické infrastruktury
- III. Parkoviště veřejné, které není zřízeno pro potřeby (dle ukazatelů ) staveb občanského vybavení a služeb v zastavěném a zastavitelném území
- IV. Rekreační využití
- V. Zařízení pro cyklisty (např. odpočívadla, parkování apod.)

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

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

### **VZ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je veřejná zeleň s funkcí reprezentativní, rekreační a estetickou

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Dětská hřiště
- II. Vodní plochy
- III. Plochy technické infrastruktury
- IV. Parkoviště veřejné<sup>8</sup>. Parkoviště veřejné může tvořit max. 20 % plochy
- V. Komunikace pro pěší a cyklisty

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

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

### **REV PLOCHA REVITALIZACE DRÁHY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Mimolesní zeleň s funkcí ochrannou, ale i krajinnotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Rekreační pobyt a drobná rekreační zařízení
- II. Pěší cesty
- III. Nezbytná dopravní obsluha

<sup>8</sup> které není zřízeno pro potřeby (dle ukazatelů ) staveb občanského vybavení a služeb v zastavěném a zastavitelném území kromě občanského vybavení ve veřejném zájmu

#### IV. Parková zeleň

#### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze umísťovat stavby a činnosti hlavního a přípustného využití teprve po realizaci nové trasy železnice – příměstské rychlodráhy

### D.2.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### PMK PROPOJOVACÍ KOMUNIKACE UVNITŘ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Propojovací komunikace jsou obecně užívané silnice nebo místní komunikace sběrné zajišťující přenos nadmístních a místních dopravních vztahů.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- II. Pěší a cyklistický provoz; pokud to prostorové podmínky zastavěného území dovolují v oddělených pásích.
- III. Provoz a zařízení silniční linkové dopravy
- IV. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- V. Přístup k sousedním nemovitostem je omezen na dopravní připojení pouze stávajících areálů
- VI. V omezené míře lze navrhopat podélné parkování; kolmá stání jsou nepřípustná

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

- I. Samostatný jednostranný pás pro pěší a cyklisty min. š. 2,0 m, pokud to šířkové parametry v okolí dovolují
- II. Podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě s min. šířkou 1 m.

#### MK PLOCHA PRO MÍSTNÍ DOPRAVNÍ OBSLUHU

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na místech určených silničními pravidly.
- II. Výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách.
- III. Ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně.
- IV. Výhybny

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Šířka nových místních obslužných komunikací nebude navržena v parametrech, které se připouští pro jednosměrné ulice.

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

- I. Základní typ komunikací - obslužná místní komunikace obousměrná.
- II. Šířka parcely pro výstavbu nové komunikace tzn. veřejného prostoru 8,0 – 8,5 m; **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) 5,5 m.
- 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 zpomalovací opatření.

## **UK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Vsakovací pás pro odtok dešťových vod nebo jejich zdržení v území

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

- I. Plocha komunikace<sup>9</sup> musí vyhovovat nárokům vozidel pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m s vyhýbacím pásem pokud je delší než 50 m.
- II. Podmínkou realizace nové komunikace je odvodnění do otevřeného příkopu.
- III. Šířka nového pozemku pro doprovodnou zeleň min.1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace.

## **UK2 ÚČELOVÁ KOMUNIKACE VE VÝROBNĚ OBSLUŽNÉ ZÓNĚ**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní činností v území je přenos dopravních vztahů, obousměrná obsluha a přístup k jednotlivým objektům. Zajišťuje zároveň bezpečný veřejný pěší nebo cyklistický provoz.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Vsakovací pás pro odtok dešťových vod nebo jejich zdržení v území

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

- I. Musí vyhovovat nárokům vozidel pro které je určena, minimální šíře vozovky 6 m.
- II. Podmínkou je zpevněné podloží vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění do otevřeného příkopu.
- III. Šířka nového pozemku pro doprovodnou zeleň min.2 m.

## **DV PLOCHY OBJEKTŮ DOPRAVNÍ VYBAVENOSTI**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení s funkcí parkování

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Manipulační plocha pro dopravní služby
- II. Veřejná zeleň
- III. 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. 10 % plochy.

## **D.2.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

## **TI PLOCHA PRO ČISTÍRNU ODPADNÍCH VOD**

<sup>9</sup> Viz definice pojmů

## **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Hlavní funkcí v území je technické vybavení s konkrétní funkcí ČOV -čistírna odpadních vod.

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

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

## D.3 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – NÁVRH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### D.3.1 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### R6 RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury
- II. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- III. Protihluková opatření

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

- I. Součástí komunikace bude bezpečné mimoúrovňové křížení pro chodce a cyklisty z k.ú. Unhošť a ekomost pro přechod lokálního biokoridoru a účelové komunikace.
- II. Maximální množství vody z komunikace vsakovat do dešťové usazovací nádrže.

#### S1 KORIDOR SILNICE I. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- II. Umístění staveb a opatření, souvisejících se stavbou silnice a zajišťujících bezpečné a bezkolizní užívání pro dopravu motorovými vozidly, cyklistů a chodců
- III. Protihluková opatření

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- I. Odtok dešťových vod z komunikace do regionálního biokoridoru RK 1139 bude opatřen zařízením zamezujícím odtok znečištění a znečištění z havárií do RK.
- II. Doprovodná zeleň podél komunikace v samostatném pásu umožňující bezkolizní výsadbu stromů

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po konkrétním projektu řešení bezbariérového mimoúrovňového propojení chodců a cyklistů z Unhoště a mimoúrovňového bezbariérového propojení chodců, cyklistů a zemědělské techniky pod koridorem S1.

#### S2 KORIDOR SILNICE II. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- IV. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- V. Umístění staveb a opatření, souvisejících se stavbou silnice a zajišťujících bezpečné a bezkolizní užívání pro dopravu motorovými vozidly, cyklistů a chodců
- VI. Protihluková opatření

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V této ploše lze umísťovat stavby teprve po konkrétním projektu řešení bezbariérového a mimoúrovňového propojení účelových komunikací u zastávky příměstské rychlodráhy pro chodce a cyklisty z Unhoště, které budou navazovat na ul. Lidická-Fialka k.ú. Unhošť.

### **S3 SILNICE III. TŘÍDY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech<sup>10</sup>.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Pás pro doprovodnou zeleň bez možnosti ukládání technické infrastruktury
- II. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- III. Protihluková opatření
- IV. Samostatný pás pro chodce a cyklisty

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

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

### **UKN ÚČELOVÁ KOMUNIKACE V KRAJINĚ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Ukládání inženýrských sítí

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

- I. Plocha komunikace<sup>11</sup> musí vyhovovat nárokům vozidel pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m s vyhýbacím pásem pokud je delší než 50 m.
- II. Podmínkou realizace nové komunikace je odvodnění do otevřeného příkopu.
- III. Šířka nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 2 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace.
- IV. Úrovňové přejezdy s komunikační sítí budou zachovány

### **P KOMUNIKACE PRO CHODCE A CYKLISTY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Zajišťuje veřejný bezbariérový pěší a cyklistický provoz.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Doprovodná zeleň

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

- I. Plocha musí vyhovovat nárokům pro bezpečný provoz
- II. Minimální šíře vozovky 2,5 m.

<sup>10</sup> V případě přestavby nebo budování nového úseku, bude šířka komunikace pro vozovku, krajnici, doprovodnou zeleň a příkop pro odtok dešťových vod v souladu s návrhem kategorizace silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji, navrhovány v návrhové kategorii S 8,5/80.

<sup>11</sup> Viz definice pojmů



III. Šířka pásu pro doprovodnou zeleň min. 1 m.

#### BEZBARIÉROVÉ PROPOJENÍ ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ PRO CHODCE A CYKLISTY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plochy související se stavbou cesty

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Min. šířka vozovky musí splnit požadavky na chodce a cyklisty v obou směrech .

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Tato plocha musí být realizována před stavbou koridoru S1.

#### MIMOÚROVŇOVÝ PODCHOD ÚČELOVÉ KOMUNIKACE POD KORIDOREM S1

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plochy související se stavbou cesty

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Min. šířka vozovky musí splnit požadavky na průjezd zemědělské techniky.

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Tato plocha musí být realizována před stavbou koridoru S1.

#### MIMOÚROVŇOVÝ PODCHOD PRO CHODCE A CYKLISTY POD SILNICÍ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plocha související se stavbou cesty

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Tato plocha musí být realizována před stavbou koridoru S1.

#### Z KORIDOR ŽELEZNICE

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Železnice včetně železničních zařízení, sloužící kolejové veřejné dopravě. Plocha regionální tratě a vlečky, podmínky využití se řídí jinými právními předpisy

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Ukládání inženýrských sítí
- II. Součástí ploch zastávek nebo nádraží je parkovací stání

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

- I. Součástí nově budovaných ploch je bezpečné mimoúrovňové křížení pro chodce a cyklisty

##### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

- I. Součástí nově budovaných ploch bude úrovňové křížení s účelovou komunikací M.Přítočno-Pletený Újezd

## D.3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### DRZ DOPROVODNÁ ZELEŇ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň doprovázející liniové stavby v krajině, má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou a estetickou, biologickou, vodohospodářskou a ekologickou.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Pěší cesty
- II. Plochy pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče
- III. Trvalý travní porost
- IV. Les a zemědělská půda

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

V ploše nelze ukládat inženýrské sítě do země

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

- I. Plocha bude navržena tak, aby byla chráněna před negativními vlivy solení komunikací svým prostorovým nebo technickým opatřením
- II. V ploše nelze ukládat technickou infrastrukturu do země
- III. Nově zakládané plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení

### DZ NELESNÍ ZELEŇ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň s funkcí ochrannou (zejména protierozní), zemědělskou, ale i krajinotvornou, biologickou a ekologickou.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Trvalé travní porosty
- II. Plochy a zařízení pro odtok dešťových vod a příležitostné vodoteče

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

### REVN PLOCHA REVITALIZACE DRÁHY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň s funkcí ochrannou, ale i krajinotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Rekreační pobyt a drobná rekreační zařízení
- II. Pěší cesty
- III. Nezbytná dopravní obsluha

#### STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Plochu lze realizovat teprve po realizaci nové trasy železnice – příměstské rychlodráhy

### EKO EKOMOST LOKÁLNÍHO BOKORIDORU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň s funkcí ochrannou a ekologickou.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Trvalé travní porosty

- II. Účelové komunikace
- III. Vedení technické infrastruktury

### D.3.3 PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### PP ZELEŇ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – ÚSES, biokoridory lokálního významu. Území je trvale nezastavitelné<sup>12</sup>.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

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

- I. Oplocení pozemků pouze 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 a technickou 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.

#### PPC ZELEŇ S DOMINANTNÍ PŘÍRODNÍ FUNKCÍ - BIOCENTRA

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – ÚSES, biocentra lokálního významu. Území je trvale nezastavitelné<sup>13</sup>.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Údržba a ochrana chráněných prvků přírody
- II. Údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení)
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích
- IV. Revitalizace a renaturalizace ploch pro přírodě blízká společenstva
- V. Nová výstavba vodních ploch
- VI. Les

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

- I. Oplocení pozemků pouze 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 a technickou 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

<sup>12</sup> Viz definice pojmů

<sup>13</sup> Viz definice pojmů

### D.3.4 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. Oprávnění při správě vodních toků k užívání sousedních pozemků koryta – max. 6 m od břehové čáry (v grafice nevymezeno z důvodu měřítka výkresu).

##### 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)

#### 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. Zrušení investic melioračního charakteru
- IV. Doprovodná zeleň s funkcí zadržení a zpomalení povrchové vody v krajině

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Investice melioračního charakteru
- II. V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní a technickou 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

### D.3.5 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

#### Z1 ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování<sup>14</sup>.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Doprovodná zeleň
- II. Účelová komunikace

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území **se vylučují** stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro novou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

<sup>14</sup> změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

## Z2 SADY A ZAHRADY

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování – zahrada, sad<sup>15</sup>

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

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

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

## Z3 ÚDOLNÍ SPOLEČENSTVA

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro vodní režim povrchových voda dále pro ekologii, geomorfologii, , esteticky hodnotnou část krajiny a pro zemědělství.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Dopravná zeleň
- II. Les
- III. Nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení zejména pro zařízení 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 zemědělsky využívané

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. V souladu s charakterem území se **vylučuje** umělé zvyšování terénu nebo stavba jiných překážek bránících rozlivu, možnost výstavby dočasných zemědělských nebo jiných staveb s podsklepením, 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.

<sup>15</sup> změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

## E VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI

E.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

### E.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ DLE § 2 ODS. 1) PÍSM. M ZÁK. Č. 183/2006 SB.

Ozn.	Popis
O1	Plocha revitalizace dráhy po realizaci záměru příměstské rychlodráhy. Plocha je zároveň sanací kolejového tělesa. Slouží ke snižování ohrožení zastavěného území zejména hlukem z dálnice a příměstské rychlodráhy, kde se budou uplatňovat synergické negativní jevy žp.
O3	Úprava trasy ÚSES - lokálního biokoridoru dle návaznosti na realizaci zeleně v k. ú. Unhošť
O4	Lokální biokoridor s přechodem mezi ekomasty
O5	Rozšíření lokálního biocentra na minimální parametry
O6	Ochranná zeleň –dělicí plocha mezi komunikací I/61 na náspu a obytnou zónou. Slouží ke snižování ohrožení zastavěného území hlukem ze silnice

### E.1.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Ozn.	Popis
V1	Ekomasty ÚSES lokálního významu, které propojují rozdělenou krajinu fragmentací velkých stavebnepřekročitelných bariér a to stávající R6 a navrhované příměstské rychlodráhy. Propojení má adekvátní přechod západně 5 km-pochod Loděnického potoka a východně žádný, pokud nebereme v úvahu podjezd dráhy pod R6, kde nebyl průchod ÚSES realizován.Součástí stavby je účelová komunikace.
V2	Veřejná sběrná parkoviště u zastávky příměstské rychlodráhy
V3	Koridor aglomeračního okruhu, úsek I/61 Unhošť-Hřebeč vč. napojení výrobně obslužné zóny v prostoru mimoúrovňové křižovatky Fialka místní komunikací a vč. napojení veřejného parkoviště příměstské rychlodráhy z mimoúrovňové křižovatky
V4	Trasa nové silnice III. třídy pro podjezd silnice I/61 – mimoúrovňová křižovatka K.Ú. Dolany se silnicí III/0075
V5	Rozšíření účelové komunikace na šířkové parametry místní komunikace - podmínka pro rozvojovou plochu pro bydlení
V6	rozšíření a prodloužení účelové komunikace na šířkové parametry místní komunikace - podmínka pro rozvojovou plochu pro bydlení
V7	rozšíření účelové komunikace na šířkové parametry místní komunikace; úprava křižovatky - podmínka pro rozvojovou plochu pro bydlení
V8	Účelová komunikace pro přechod revitalizované plochy a místo pro vedení technické infrastruktury
V11	Plocha ČOV a popř. též sběrného dvora
V12	Účelová komunikace pro obsluhu výrobně obslužné zóny
V13	Účelová komunikace –trasa pro možný příjezd k ČOV Pleteného Újezda
V14	Plocha pro příměstskou rychlodráhu Praha – Kladno; nadmístní investice regionálního veřejného významu včetně podchodu pro pěší a cyklisty u zastávky p. rychlodráhy
V15	Plocha pro stavbu retenčního opatření pod ČOV Pletený Újezd
V16	Plocha pro rozšíření komunikace u vjezdu do plochy dopravní společnosti

## E.2 PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanačí jsou označeny ve výkrese č.4 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí. Jedná se o plochy meliorace ( konkrétní vyznačení ve výkrese č.4):

- A1 na potoce v místě plochy pro retenční opatření,
- A2 meliorace na ploše SVD –služby pro dopravní společnost,
- A3 meliorace na plochách pro bydlení
- A4 asanace tělesa dráhy.

## E.3 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN

V ploše B1 lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m
- III. V ploše ozn. ve výkrese základního členění indexy P12, P13 lze vymezovat stavební pozemky a umísťovat stavby na nich teprve po vypracování akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk v chráněném venkovním prostoru plánované zástavby

V ploše B2 lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m
- II. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- III. V rozvojové lokalitě Sever<sup>16</sup> (ozn. Z1 ve výkrese základního členění) je podmínkou dočasné směrování dopravy vyvolané stavební činností mimo zastavěné území obce .

V ploše B3, SB , OV1, OV2, SV, SU lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m

V ploše VOZ lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m z mimoúrovňové křižovatky „Fialka“

---

<sup>16</sup> doplněno ilustrativním schématem v odůvodnění územního plánu s navrženým řešením dopravní infrastruktury a návrhem parcelace



V ploše SVD lze umísťovat stavby teprve po:

- I. napojení na technickou infrastrukturu ( zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém obce zásobování energiemi). Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody vyvážením bezodtokové jímky na ČOV mimo obec.
- II. napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m. Vjezd ze silnice bude opatřen odbočovacími pásy.
- III. Součástí následného projektu bude návrh ozelenění s výsadbou stromů

V ploše S1 lze umísťovat stavby teprve po konkrétním projektu řešení bezbariérového mimoúrovňového propojení chodců a cyklistů z Unhoště a mimoúrovňového bezbariérového propojení chodců, cyklistů a zemědělské techniky pod koridorem S1.

V ploše S2 lze umísťovat stavby teprve po konkrétním projektu řešení bezbariérového a mimoúrovňového propojení účelových komunikací u zastávky příměstské rychlodráhy pro chodce a cyklisty z Unhoště, které budou navazovat na ul. Lidická-Fialka k.ú. Unhošť

Mimoúrovňový podchod pro chodce a cyklisty pod silnicí, Mimoúrovňový podchod účelové komunikace pod koridorem S1, Bezbariérové propojení účelových komunikací pro chodce a cyklisty- tyto plochy musí být realizovány před stavbou koridoru S1.

Plocha pro mimoúrovňové křížení chodců a cyklistů s dráhou musí být realizována etapově souběžně s výstavbou příměstské dráhy

Plochu REV, REVN lze realizovat teprve po realizaci nové trasy železnice – příměstské rychlodráhy

## F VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Je vymezena ve výkrese č.1-Výkres základního členění -plocha bude prověřena pro bydlení s podmínkou, že jsou již realizované zástavby v ostatních zastavitelných plochách.

## G ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

- I. Návrh územního plánu obsahuje počet listů udaných 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 veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
výkres č. 5	Výkres koncepce uspořádání krajiny	1:10 000
výkres č. 6	Hlavní výkres se zvýrazněnými změnami	1:5 000