



# **MALÉ PŘÍTOČNO**

## **ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST**

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

**Pořizovatel:** Magistrát města Kladna

**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 A PLOCH PŘESTAVBY .....	5
C.1.1 <i>Zastavitelné plochy vymezené územním plánem</i> .....	5
C.1.2 <i>Plochy zastavitelné, převzaté z ÚPD obce s upravenými podmínkami pro využití území</i> .....	5
C.2 PLOCHY PŘESTAVBY .....	5
C.3 PLOCHY REKULTIVAČNÍCH ZÁSAHŮ .....	6
C.4 URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT .....	6
C.4.1 <i>Bydlení</i> .....	6
C.4.2 <i>Rekreace</i> .....	6
C.4.3 <i>Výroba</i> .....	6
C.5 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	7
C.5.1 <i>Doprava</i> .....	7
C.5.2 <i>Technická infrastruktura</i> .....	9
Vodní hospodářství .....	9
Hospodaření s dešťovými vodami .....	9
Zásobování plynem .....	10
Zásobování elektrickou energií .....	10
Spojové vedení.....	10
C.5.3 <i>Občanské vybavení</i> .....	10
C.5.4 <i>Veřejná prostranství</i> .....	10
C.6 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	10
C.6.1 <i>Ochrana a obnova přírodních hodnot</i> .....	10
C.6.2 <i>Koncepce vodního režimu v krajině</i> .....	11
C.6.3 <i>Hygiena životního prostředí</i> .....	12
C.6.4 <i>Koncepce ochrany zemědělského půdního fondu a lesa</i> .....	12
C.6.5 <i>Koncepce ochrany nerostného bohatství a geologických jevů</i> .....	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 vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu</i> 13	
D.1.4 <i>Definice pojmů</i> .....	14
D.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY –PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	15
D.2.1 <i>Plochy bydlení</i> .....	15
B1 Nízkopodlažní bydlení.....	15
B3 Bydlení typ C.....	15
BZ Zahrady v obytné zóně .....	16
D.2.2 <i>Plochy smíšené obytné</i> .....	16
SB Smíšené bydlení.....	16
D.2.3 <i>Plochy občanského vybavení</i> .....	17
OV1 Občanské vybavení ve veřejném zájmu .....	17
OV2 Občanské vybavení .....	17
OV3 Občanské vybavení – hřbitov .....	17
D.2.4 <i>Plochy výroby a skladování</i> .....	17
VOZ Výrobně obslužná zóna .....	17
SV Smíšené venkovské území .....	18
SVD Smíšené území dopravních služeb .....	18
SU Smíšené území .....	18
D.2.5 <i>Plochy veřejného prostranství</i> .....	19
VP Plochy veřejného prostoru .....	19

<b>VZ</b> Plochy veřejné zeleně .....	19
<b>REV</b> Revitalizace plochy dráhy.....	19
<b>D.2.6 Plochy dopravní infrastruktury.....</b>	<b>19</b>
<b>PMK</b> Propojovací komunikace uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.....	19
<b>MK</b> Plocha pro místní dopravní obsluhu .....	20
<b>UK</b> Účelová komunikace.....	20
<b>UK2</b> Účelová komunikace ve výrobně obslužné zóně.....	21
<b>DV</b> Plochy objektů dopravní vybavenosti.....	21
<b>D.2.7 Plochy technické infrastruktury.....</b>	<b>21</b>
<b>TI</b> Plocha pro čistiřnu odpadních vod .....	21
<b>D.3 ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....</b>	<b>22</b>
<b>D.3.1 Plochy dopravní infrastruktury.....</b>	<b>22</b>
<b>D6</b> Dálnice II. třídy.....	22
<b>S1</b> Koridor silnice I. třídy.....	22
<b>S3</b> Silnice III. třídy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy .....	22
<b>UKN</b> Účelová komunikace v krajině .....	23
<b>P</b> Komunikace pro chodce a cyklisty.....	23
<b>Z</b> koridor železnice.....	23
<b>D.3.2 Plochy smíšené nezastavěného území .....</b>	<b>23</b>
<b>DRZ</b> Doprovodná zeleň.....	23
<b>DZ</b> Nelesní zeleň.....	24
<b>REVN</b> revitalizace plochy dráhy mimo zastavěné území.....	24
<b>EKO</b> Ekomost lokálního biokoridoru.....	24
<b>D.3.3 Plochy přírodní .....</b>	<b>24</b>
<b>PP</b> Biokoridor lokální.....	24
<b>PPC</b> biocentrum lokální.....	25
<b>D.3.4 Plochy vodohospodářské.....</b>	<b>25</b>
<b>VV</b> Vodní toky a plochy .....	25
<b>RO</b> Plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod.....	26
<b>D.3.5 Plochy zemědělské .....</b>	<b>26</b>
<b>Z1</b> Zemědělská půda.....	26
<b>Z2</b> Sady a zahrady.....	26
<b>Z3</b> Údolní společenstva.....	26
<b>E VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI .....</b>	<b>27</b>
<b>E.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM ODEJMOUT NEBO OMEZIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.....</b>	<b>27</b>
<b>E.1.1 Veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst. 1. písm. M zák. č. 183/2006 Sb.....</b>	<b>27</b>
<b>E.1.2 Plochy pro umístění veřejně prospěšných staveb.....</b>	<b>27</b>
<b>F PLOCHY ASANACÍ .....</b>	<b>28</b>
<b>G STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN - ETAPIZACE .....</b>	<b>28</b>
<b>H VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>29</b>
<b>I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ .....</b>	<b>29</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 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 použitých v kpt. D je v části Definice pojmů

## B VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 1/2016 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 A PLOCH PŘESTAVBY

označení ve výkrese č. 1 základního členění

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

Označení lokality	Plochy v zastavitelném a zastavěném území
Z3	Plocha pro ČOV dle podkladu projektu pro ÚR
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	Účelová komunikace pro zemědělskou techniku, chodce a cyklisty pro prostupnost ke koridoru silnice
Z14	Účelová komunikace pro chodce a cyklisty pro překonání silnic při přístupu k zastávce příměstské rychlodráhy Praha - Kladno

#### C.1.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ, PŘEVZATÉ Z ÚPD OBCE S UPRAVENÝMI PODMÍNKAMI PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Označení lokality	Plochy v zastavitelném a zastavěném území
P1	Plocha pro bydlení s podmínkou
P2	Plocha pro bydlení s podmínkou
P3	Plocha nízkopodlažního bydlení
P4	Plocha nízkopodlažního bydlení
P7	Plocha výrobní zóny, parkoviště u zastávky příměstské rychlodráhy a smíšeného území u zastávky
P9	Cesta po tělese býv. drážky-propojení území od křižovatky Fialka do Pleteného Újezdu
P10	Koridor silnice
P11	Parkoviště u navrhované zastávky příměstské rychlodráhy Praha-Kladno
P12	Plocha bydlení upravená po prověření dopravní obsluhy
P13	Plocha bydlení upravená po prověření dopravní obsluhy
P14	Plocha pro autodopravu, kanceláře a bydlení po prověření dopravní obsluhy
P15	Plocha bydlení s přístupem po účelové komunikaci
P16	Koridor příměstské rychlodráhy Praha –Kladno dle podkladu Metroprojektu 2012

### C.2 PLOCHY PŘESTAVBY

ÚP nenavrhuje plochy přestavby

### C.3 PLOCHY REKULTIVAČNÍCH ZÁSAHŮ

ÚP navrhuje plochu rekultivačního zásahu dle § 19 SZ:

Označení lokality	Plochy v nezastavěném území
Z7	Plocha rozšíření místního biocentra
P5	Plocha revitalizace stávající železnice po realizaci koridoru železnice v nové trase – viz P16
P6	Místní ÚSES s dvěma ekomosty - přechod přes dráhu a komunikaci D6
P8	Plocha retence dešťových vod

### C.4 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.4.1 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 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. ÚP předpokládá územní přípravu pro nárůst max. 16 RD

#### C.4.2 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. V koridorech silnic bude cestní síť pro chodce, cyklisty a zemědělskou techniku doplněna v následném projektovém řízení

#### C.4.3 VÝROBA

- I. ÚP vymezil 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 dálnice II. třídy D6 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 (SB) s možností využití stávajících hospodářských zázemí venkovské zástavby. ÚP dále vymezuje 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 v souvislosti s aktuálními limity a navrženy podmínky pro možné využití území.

## C.5.1 DOPRAVA

- I. Koncepce 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 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. Koridor S1 navazuje na strukturu silnic v území a ve své ploše je stabilizovaný. ÚP navrhuje podmínky pro řešení nové skutečnosti související s plánovanou zastávkou na příměstské rychlodráze Praha – Kladno a případnou potřebou výstavby souvisejících zařízení.
- IV. Území 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.
- V. Pro zlepšení prostupnosti krajiny (priorita PÚR) je navržena na doplnění nebo obnovu sítě účelových veřejných komunikací – viz koncepce rekreace.
- VI. Pro prostupnost území jsou významné přechody pro pěší, zemědělskou techniku a cyklisty, dopravních barier D6, I/61 a rychlodráhy. Nové záměry dopravních staveb musí bezpečně a

bezbariérově zajistit přístup z Unhoště a M. Přítočna k zastávce rychlodráhy a umožnit v koridorech silnic min. prostupnost (mimo vozovky) přes bariéry (zejména příměstská rychlodráha, silnice I. třídy a rychlostní komunikace) do volné krajiny a zejména propojení jih, sever, západ a východ:



*schéma*

- VII. Prostupnost území zajistí přístup na zemědělské pozemky v nezastavěném území
- VIII. Součástí koncepce širších územních vztahů je zachování úrovněho 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 D6 a rychlodráhy:



- IX. 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.



- X. 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
- XI. V zastavěném území sídel jsou silnice navrženy do ploch propojovacích komunikací – index PMK „Propojovací komunikace uvnitř zastavěného a zastavitelného území“.
- XII. ÚP prověřil obsluhu území P14 (ozn. ve výkrese základního členění). Plocha je v platné ÚPD obce, ovšem bez prověření dopravní obsluhy přímo 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.
- XIII. V ploše P15 (ozn. ve výkrese základního členění) je navržena dopravní obsluha po veřejné koncové místní komunikaci ul. Zahradní dl.85 m bez možnosti otáčení vozidel.
- XIV. Plochy pro zemědělské obhospodařování jsou přístupné z veřejných komunikací.

## C.5.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- I. Umístění technické infrastruktury v plochách je přípustné, pokud není stanoveno v podmínkách využití jinak.
- II. Podmínkou pro využití rozvojové plochy v obci je napojení na technickou infrastrukturu (zejména na systém zásobování 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. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
- III. Umístění nových staveb nebo zařízení, změny vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území lze v ploše jižně od příměstské rychlodráhy Praha - Kladno realizovat za podmínky napojení na technickou infrastrukturu, zejména na systém zásobování pitnou vodou, odkanalizování do společné čistírny odpadních vod obce, pokud bude realizovaná, a na systém zásobování energiemi). Umístění nových staveb nebo zařízení, změny vlivu na využití území nebo ochranu zájmu v území lze v zastavitelných plochách realizovat za podmínky společného napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných komunikací v celkové šířce 8 m z mimoúrovňové křižovatky „Fialka“.

## 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) navržena 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 retenčním (např. akumulační, vsakovací či odpařovací) zařízení. 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. ÚP vymezuje plochu P8 (ozn. ve výkrese základního členění) pro retenční opatření (např. formou akumulace dešťových vod). další retenční opatření je navrženo zejména v sousedství údolní nivy a příležitostných vodotečí ochranou ploch zeleně.
- 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 přestrojít 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.5.3 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.5.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- I. ÚP vymezuje 2 prostory původní historické zástavby jako veřejný prostor
- II. ÚP vymezuje prostor hřiště a veř. zeleně jako veřejný prostor
- III. Plochy VP, jejich poloha a rozsah ploch dostačují pro celou zástavbu obce

---

## C.6 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

---

### C.6.1 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 oplacení.
- 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 PP (ozn. ve výkrese hlavním, koncepce uspořádání krajiny a v koordinačním) - přes novou trasu rychlodráhy a přes stávající D6. Trasa LBK jižně od D6 je navržena dle současné situace stavu

území s vazbou na ÚSES a 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 Na horkách č. 354 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 nivy, 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 dálnice D6 a zvýší průměr ekologické stability katastrálního území rozlohou nelesní zeleně.
- X. Koncepce navrhuje tuto strukturu uspořádání krajiny dle témat uspořádání krajiny.

### C.6.2 KONCEPCE VODNÍHO REŽIMU V KRAJINĚ

- I. Na k. ú. Malé Přítočno není vyhlášeno záplavové území
- II. Územní plán navrhuje v podmínkách využití území vsakování max. množství srážek na pozemku (100%), v nezastavěném území zadržení v retenční ploše (např. akumulační, vsakovací či odpařovací). ÚP navrhuje plochy pro zvýšení retenční schopnosti – index RO
- III. Maximální množství vody z nově navržených komunikací je navrženo vsakovat do podélných mělkých zatravněných příkopů, vyspádovaných, bez úprav povrchu, napojených na další systém příkopů.
- IV. Kromě retenčních opatření jsou v podmínkách využití navrženy plochy pro rozliv vodních toků zejména v potenciálních údolních nivách, jako nezastavitelná území údolních společenstev Z3.
- V. Koncepce vodního režimu je navržena podmínkami využití ploch:
  - DRZ doprovodná zeleň s protierozní funkcí
  - RO plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod

<sup>1</sup> Viz definice pojmů

- VV vodní toky a plochy – VKP ze zákona č.114/1992 Sb.
- Z3 údolní společenstva

VI. Je navržena asanace plochy části meliorací v území pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.

---

### **C.6.3 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).
- IV. Západní strana s převažujícími větry je navržena k ochraně pásem zeleně – vymezením doprovodné zeleně nebo zahradami.

---

### **C.6.4 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.6.5 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.
- II. S ohledem na specifické podmínky a charakter území obce, z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání částí území obce a jednotlivých pozemků jsou v územním plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití [viz vyhl. č. 501/2006 ve znění pozdějších předpisů (dále též vyhl. OPVÚ), § 3 odst. 2, písm. a), odst. 3]]. V územním plánu jsou použity druhy ploch, uvedené v §§ 4 až 19, které jsou s ohledem na charakter území obce podrobněji členěny
- III. Vymezené plochy s rozdílným způsobem jsou rozlišeny dle významu [viz vyhl. OPVÚ, § 3 odst. 2 písm. b)] na
  - plochy zastavitelné; tyto plochy jsou územním plánem určeny k zastavění, zástavba v nich dosud není provedena;
  - plochy přestavby; jedná se o plochy, ve kterých má být dosavadní stavba (především pozemní komunikace) významně změněna;
  - plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů v krajině
- IV. 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
- V. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 12/2014.

##### D.1.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

##### D.1.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

##### D.1.3 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky prostorového uspořádání v ploše stanovují požadavky např. na utváření zástavby, na uspořádání a zeleně, požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území, které se vztahují jak k hodnotám urbanistickým, tak k hodnotám krajinného místa. S ohledem na charakter plochy a její polohu ve vztahu ke krajině se podmínky prostorového uspořádání stanovují včetně základní podmínky ochrany krajinného rázu. Jsou stanoveny s ohledem na zachování

přírodního charakteru, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot. Jedná se zejména o stanovení podmínek pro výsadbu doprovodné zeleně (stromů), výšku zástavby nebo % zastavěnosti. Podmínky prostorového uspořádání se vztahují obecně na zástavbu (existující nebo uvažovanou) v dané ploše a jsou reprezentovány zejména těmito podrobnějšími nástroji:

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

V některých podmínkách využití pro bydlení (např. v indexu B1) byla, z důvodu stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu část budoucích stavebních pozemků, navržena z části jako bydlení a z části jako zahrady v obytné zóně. Vzhledem k tomu, že předchozí výklad si některé stavební úřady a další instituce (např. finanční) vykládaly mylně (jako velikost pozemku pouze v ploše bydlení), bylo třeba formulaci upravit tak, aby byl výklad jednoznačný pomocí pojmů právních předpisů.

#### D.1.4 DEFINICE POJMŮ

- I. **zastavěnost pozemku (dále též zastavěnost)** = intenzita využití stavebního pozemku stanovuje v % z celkové plochy stavebního pozemku podíl jeho části, která může být využita k umístění stavby, podzemní stavby a pro provedení zpevnění povrchu této části stavebního pozemku způsobem, který neumožní vsakování dešťových vod (např. dlažbou nebo bezesparou povrchovou úpravou). Příklad: *intenzita využití stavebního pozemku rodinného domu max. 35%* znamená, že na stavebním pozemku 1000 m<sup>2</sup> lze využít pouze 350 m<sup>2</sup> pro umístění stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle příslušných právních předpisů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů na tomto pozemku znemožňující vsakování dešťových vod
- II. **zpevněné plochy** – plochy se zpevněným povrchem, který nevsakuje dešťové vody; nebo plochy s přístřeším, které neumožňuje vsakování dešťových vod
- III. **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
- IV. **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
- V. **maloobchodní zařízení** – obchodní zařízení pro koncové uživatele – občany obce a zájmového území
- VI. **podkroví** = obytné nebo jinak využívané podlaží stavby umístěné pod konstrukcí sedlové nebo valbové nebo obdobné střechy s max. plochou 60% podlaží pod podkrovím
- VII. **NP** = nadzemní podlaží
- VIII. **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
- IX. **přestavba** – změna dokončené stavby
- X. **stavební čára** - nepřekročitelná hranice zastavění do veřejného prostoru; zástavba nesmí nikde ustupovat
- XI. **uliční čára** - hranice mezi soukromým pozemkem a veřejným prostranstvím nebo veřejnou komunikací
- XII. **služby** – občanské zařízení nadmístního charakteru pro maloobchod, stravování, ubytování, sport a občanské vybavení ve veřejném zájmu
- XIII. **plocha účelové komunikace** – zahrnuje těleso vozovky účelové komunikace a pozemek doprovodné zeleně, který není určen k jízdě vozidel ani k ukládání technické infrastruktury

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

- XIV. **rozvojové plochy** – zastavitelné plochy mimo zastavěné území
- XV. **nezastavitelné území** – plochy v zastavěném území nebo v nezastavěném území, kde jsou vyloučeny v souladu s jeho charakterem veškeré stavby, zařízení a jiná opatření vč. zemních prací kromě umísťování technické infrastruktury pod zem

## D.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – PLOCHY 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

- 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. Limitované doplňkové stavby<sup>3</sup> ke stavbě hlavní
- III. Komunikace určené pro nezbytnou obsluhu území
- IV. Umístění nezbytného technického zařízení
- V. 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. Stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ ZAHRADY V OBYTNÉ ZÓNĚ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B1 může být 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

#### B3 BYDLENÍ TYP C

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Plochy veřejnou zeleň, veřejná prostranství a místní obousměrnou komunikaci.
- II. Doplňkové stavby ke stavbě hlavní celkové max. výměry 20 m<sup>2</sup> plochy/1bj
- III. Technická a dopravní infrastruktura
- IV. 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 %.

<sup>3</sup> Viz kpt. Definice pojmů

- 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>4</sup>

## **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).

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Na částech stavebních pozemků, ležících v ploše BZ, je vyloučeno umístění hlavní stavby (rodinného domu) je omezeno umístění jakýchkoliv dalších staveb, stejně jako zpevňování povrchu, omezující vsakování dešťových vod.

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

- I. Intenzita využití stavebního pozemku<sup>5</sup> plochy max. 20%
- II. využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů, umístěných v ploše B1, B3

## **D.2.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SB SMÍŠENÉ BYDLENÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Území je určeno pro venkovské bydlení v rodinném domě.

#### **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). 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.
- V. Příslušná technická a dopravní infrastruktura

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Bytové domy
- II. Penziony a jiné formy ubytování

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

- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami<sup>6</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.

<sup>4</sup> Viz koncepcce uspořádání krajiny

<sup>5</sup> viz kpt. definice pojmů

<sup>6</sup> Viz kpt. definice pojmů



### **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

##### **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

#### **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 2 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

#### **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

### **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 tj bj.
- III. Ubytovací a stravovací služby zejména pro obsluhu obou směrů dálnice D6 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. Příslušná technická a dopravní infrastruktura

## VIII. Plochy pro civilní ochranu

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

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

### **SV SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro služby a výrobní služby

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Bydlení jako součást zástavby hlavního využití
- II. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku.
- III. Pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelských potřeb
- IV. Příslušná technická a dopravní infrastruktura

#### **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. Zastavěnost 30%
- III. Max. výška staveb do 11 m nad rostlý terén z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu

### **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

### **SU SMÍŠENÉ ÚZEMÍ**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Území je určeno pro služby.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Služby výrobní
- II. Přejížděné ubytování pro zaměstnance
- III. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- IV. Parkovací a odstavná stání pouze na vlastním pozemku
- V. Příslušná technická a dopravní infrastruktura
- VI. 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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu

## **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. Rekreční využití
- V. Zařízení pro cyklisty (např. odpočívadla, parkování kol apod.)

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

Plocha určená k výsadbě alejí nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu

### **VZ PLOCHY VEŘEJNÉ ZELEŇ**

#### **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. Parkoviště může tvořit max. 20 % plochy
- V. Komunikace pro pěší a cyklisty

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

Plocha určená k výsadbě alejí nesmí být využita pro vedení technické infrastruktury z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu

### **REV REVITALIZACE PLOCHY DRÁHY**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Rekreční pobyt a drobná rekreační zařízení
- II. Pěší cesty
- III. Nezbytná dopravní obsluha
- IV. Parková zeleň

## **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 páslech.
- III. Doprovodná zeleň

### **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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu.

## **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. 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 - z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu 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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu.

## **UK ÚČELOVÁ KOMUNIKACE**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Slouží k veřejně přístupnému 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>7</sup> musí vyhovovat nárokům vozidel pro které je určena, minimální šíře vozovky 3,5 m s vyhybacím pásem pokud je delší než 50 m.
- II. Podmínkou realizace nové komunikace je odvodnění do otevřeného příkopu.
- III. Šířka pozemku pro komunikaci min. 8 m
- IV. Šířka nového pozemku pro doprovodnou zeleň min. 1 m pokud není v hlavním výkrese navržena samostatná plocha pro doprovodnou zeleň sledující plochu komunikace z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu.

<sup>7</sup> Viz definice pojmů

## **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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu.

## **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 na min. 10 % plochy

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

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

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

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

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

- I. Odstavování techniky na vlastním pozemku.
- II. Sběrný dvůr u ČOV
- III. Příslušná technická a dopravní infrastruktura

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

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 – PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### D.3.1 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### D6 DÁLNIČE II. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Dopravní infrastruktura silniční včetně souvisejících staveb.

##### 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

Maximální množství vody z komunikace vsakovat do dešťové usazovací nádrže.

#### S1 KORIDOR SILNICE I. TŘÍDY

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Dopravní infrastruktura silniční včetně souvisejících staveb.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Plocha související se stavbou silnice (příslušenství komunikace a vyvolané stavby -např. náspy, zářezy, mostní objekty, odvodnění silnice, opěrné zdi, protihluková opatření, přeložky inženýrských sítí, stavby související se zajištěním funkce technické infrastruktury, přeložky pozemních komunikací nižších tříd )
- II. Doprovodná zeleň

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Po umístění silnice a zařízení s ní souvisejících v koridoru, je třeba umístit do plochy koridoru účelové komunikace zajišťující bezpečné a bezkolizní užívání pro zemědělskou dopravu motorovými vozidly, cyklisty a chodci.
- II. Po umístění silnice v koridoru a zařízení souvisejících se stavbou, lze v ploše koridoru umístit plochy půdního fondu.

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. V koridoru nelze provádět změny, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby silnice.
- II. Stavby neslučitelné s převažujícím účelem.

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

- 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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu

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

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Dopravní infrastruktura silniční včetně souvisejících staveb.

##### 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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu).

### **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>8</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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu.
- 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.
- III. Šířka pásu pro doprovodnou zeleň min. 1 m z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu.

### **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**

Součástí nově budovaných ploch je bezpečný příchod a příjezd pro chodce a cyklisty z Unhoště a M. Přítočna

## **D.3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **DRZ DOPROVODNÁ ZELEŇ**

<sup>8</sup> Viz definice pojmů

## HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň snižující negativní vlivy

- dopravy na pozemních komunikacích na okolí
- na místo krajinného rázu
- přívalových srážek na okolí a vytvářející přírodě blízké podmínky pro ekologickou stabilitu ploch nezastavěného území.

## PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Pěší cesty
- II. Umístění staveb a zařízení, které chrání vegetaci v ploše doprovodné zeleně (např. odvodňovací příkop pro odtok dešťových vod z komunikace, nebo odtok dešťových vod ze zemědělské půdy jako protierozní opatření).
- III. Trvalý travní porost
- IV. Zemědělská půda

## NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

NeřípuSTNé je využití plochy pro umístění technické infrastruktury z důvodu ochrany krajinného rázu

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

Nově zakládané plochy budou osázeny stromovou a keřovou zelení

## DZ NELESNÍ ZELENĚ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň snižující negativní vlivy staveb a zařízení a vytvářející přírodě blízké podmínky pro ekologickou stabilitu ploch nezastavěného území.

### 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 REVITALIZACE PLOCHY DRÁHY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Mimolesní zeleň s funkcí ochrannou, ale i krajinoformující, 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 BIODORIDORU

### 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 BIODORIDOR LOKÁLNÍ



## HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – ÚSES, biokoridor lokálního významu č. 707, v jižní části biokoridor č.6 pokračující na k.ú. Unhošť. Území je trvale nezastavitelné<sup>9</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

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 BIOCENTRUM LOKÁLNÍ

### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny – ÚSES, biocentrum lokálního významu č. 354. Území je trvale nezastavitelné<sup>10</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 přírodu blízká společenstva
- V. Nová výstavba vodních ploch
- VI. Les

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

Oplocení pozemků pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky

### 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, 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.3.4 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

<sup>9</sup> Viz definice pojmů

<sup>10</sup> Viz definice pojmů

## 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>11</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.

### Z2 SADY A ZAHRADY

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha k zemědělskému obhospodařování – zahrada, sad<sup>12</sup>

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

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

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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. Doprovodná zeleň
- II. Les

<sup>11</sup> změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

<sup>12</sup> změna kultury na jiný druh pozemků v rámci ZPF se provádí jiným správním řízením

- 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, stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a pro dopravní infrastrukturu

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

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

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

Ozn.	Popis a odůvodnění
O1	Plocha revitalizace dráhy po realizaci záměru příměstské rychlodráhy. Plocha je zároveň sanací kolejového tělesa, které je částečně v zastavěném území a částečně v nezastavěném území. Slouží ke snížení ohrožení zastavěného území zejména hlukem z dálnice a příměstské rychlodráhy, kde se budou uplatňovat synergické negativní jevy žp. Plocha zvyšuje ekologickou stabilitu území, které je téměř bezlesé.
O2	Plocha pro účelovou komunikaci
O3	Úprava trasy ÚSES - lokálního biokoridoru dle návaznosti na realizaci zeleně v k. ú. Unhošť. Plocha minimálního rozsahu je významná zejména pro migraci zvěře po reálné vymezené ploše, která nebude dělit zem. půdu
O4	Lokální biokoridor s přechodem mezi ekomost. Plocha minimálního rozsahu je významná zejména pro migraci zvěře, která musí překonávat bariéry v krajině a nemá jiný možný přechod ve vzd. min. 1 km na obě strany komunikace
O5	Rozšíření lokálního biocentra na minimální parametry. Plocha minimálního rozsahu v krajině, kde nejsou přirozená stávající útočiště v systému ÚSES.
O6	Ochranná zeleň – dělící plocha mezi komunikací I/61 na náspu a obytnou zónou. Slouží ke snížení ohrožení zastavěného území hlukem a imisemi ze silničního koridoru

##### E.1.2 PLOCHY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Ozn.	Popis a odůvodnění
V1	Ekomosty ÚSES lokálního významu, které propojují rozdělenou krajinu fragmentací velkých stavebnepřekročitelných bariér a to stávající D6 a navrhované příměstské rychlodráhy. Propojení má adekvátní přechod západně 5 km-pochod Loděnického potoka a východně žádný, pokud nebereme v úvahu podjezd dráhy pod D6, kde nebyl průchod ÚSES realizován. Součástí stavby je účelová komunikace.
V2	Veřejná sběrná parkoviště u zastávky příměstské rychlodráhy
V3	Plocha pro umístění koridoru aglomeračního okruhu, úsek Unhošť-Hřebeč vč. napojení výrobně obslužné zóny v prostoru mimoúrovňové křižovatky Fialka místní komunikací a vč. napojení veřejného parkoviště zastávky příměstské rychlodráhy z mimoúrovňové křižovatky

Ozn.	Popis a odůvodnění
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	Rrozšíření 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 Újezdu
V14	Plocha pro příměstskou rychlodráhu Praha – Kladno; nadmístní investice regionálního veřejného významu
V15	Plocha pro stavbu retenčního opatření pod ČOV Pletený Újezd a snižování ohrožení území povodní ze srážkových přívalových vod.
V16	Plocha pro rozšíření komunikace u vjezdu do plochy dopravní společnosti

## F PLOCHY ASANACÍ

Plochy asanací jsou označeny ve výkrese č. 4 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací:

- A1 plocha stavby meliorace na potoce v místě plochy pro retenční opatření. Existence stavby meliorace v navrženém retenčním opatření odporuje retenci svým posláním a obsahem. Veřejným zájmem je retenční opatření.
- A2 asanace tělesa dráhy. Po přeložení příměstské rychlodráhy Praha-Kladno bude plocha původní dráhy určena k rekultivaci s tím, že veškeré drážní stavby vč. kolejového tělesa v určené ploše budou asanovány a následně rekultivovány dle požadavků regulace pro plochy s indexem REV, REVN

## G STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN - ETAPIZACE

**V ploše B1** lze umísťovat stavby teprve po:

- 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
- napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m
- 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 B3, SB, OV1, OV2, SV, SU** lze umísťovat stavby teprve po:

- 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.
- 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“

**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 z důvodu podmínky ochr. krajinného rázu
- IV. plochy bydlení lze umísťovat teprve po prokázání zatížení hlukem akustickou studií

**V ploše S1** -V této ploše lze umísťovat stavby teprve po konkrétním projektu řešení, které zohlední potřeby provozu navrhované zastávky rychlodráhy, zejména bezbariérové řešení potřeb chodců, cyklistů a provozu zemědělské techniky.

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

## H VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- I. ÚR je vymezena ve výkrese č. 1- Výkres základního členění -plocha bude prověřena pro bydlení s podmínkou.
- II. Územní rezerva R1 (ozn. ve výkrese základního členění) bude prověřena pro bydlení v případě, že:
  - budou využity plochy pro bydlení navržené v ÚP (indexy B1-B3) nebo bude vydáno pro tyto plochy územní rozhodnutí
  - bude prověřeno zatížení hlukem z koridoru S1
  - bude prověřeno 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).
  - Bude navrženo napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.

## I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

- I. Územní plán 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	1:5 000