

Návrh
Změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru
Středokluky

Textová část

Obsah :

- A. Základní údaje - titulní list**
- A. a) Hlavní cíle řešení
- A. b) Zhodnocení dříve zpracované územně - plánovací dokumentace
- A. c) Zhodnocení splnění Souborného stanoviska konceptu změny č.1 ÚPNSÚ
- B. Řešení změny č.1 ÚPNSÚ Středokluky**
- B. a) Vymezení problémů a ploch řešených v rámci změny č. 1 ÚPNSÚ
- B. b) Základní podmínky vývoje obce
- B. c) Návrh změny urbanistické koncepce
- B. d) Návrh změny členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití
- B. e),f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelných území a limity využití těchto území
- B. g) Návrh změn koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady
- B. i) Návrh změny územního systému ekologické stability
- B. j) Návrh změny vymezení ploch veřejně prospěšných staveb
- B. k) Návrh změny řešení požadavků civilní ochrany
- B. l) Vyhodnocení vlivu změny na životní prostředí, ZPF a LPF
- B. m) Návrh lhůt aktualizace

Příloha č. 1 - Odvedení dešťových vod z území "Devaterky I. a II.

Příloha č. 2 - Návrh závazné části Změny č.1 ÚPN SÚ

A. Základní údaje - titulní list

Název obce :	Středokluky
Druh dokumentace :	Návrh Změny č.1 ÚPNSÚ
Schválená územní dokumentace :	Územní plán sídelního útvaru Středokluky
Termín schválení ÚPNSÚ :	červenec 1998
Projektant ÚPNSÚ :	P.M. Konsorcium, proj. inž. kanc.Donská 15/184 Praha 10 - Vršovice
Projektant Změny č.1 :	Meiner, projekční kancelář, inženýring, IČO - 43098363, Lidická 263, Středokluky
Pořizovatel :	obec Středokluky
Termín schválení Zadání Změny č.1 :	05/1999
Termín vypracování Konceptu Změny č.1 :	11/1999
Termín vypracování Návrhu Změny č.1 :	06/2001

A. a) Hlavní cíle řešení

V Konceptu Změny č.1 ÚPNSÚ byl tento problém předložen v několika variantách, které ilustrovaly mírně odlišné koncepce zastavění. Projednání Konceptu ne zvolilo jednoznačně jednu z variant, ale přikazuje zpracovateli dílčí zásahy do varianty "B" Konceptu. Návrh Změny bude rovněž nově posuzovat novou koncepci napojení silniční sítě na rychlostní komunikaci I/7, danou dopravní studií. Jednotlivé kapitoly posuzují konečnou skladbu zastavěného území a dopravní infrastruktury z hlediska dopadů na jednotlivé oblasti zájmů (ekologie, doprava, infrastruktura, životní prostředí apod.).

A. b) Zhodnocení dříve zpracované územně - plánovací dokumentace

V současnosti platný ÚPNSÚ byl vypracováván v období let 1994 - 1998, schválen byl v červnu 1998 a nabyl platnosti veřejnou vyhláškou č. 2 dne 1.8.1998.

Již v průběhu posledních fází schvalování vznikaly požadavky na různé úpravy. Tyto požadavky se zintenzívnily ve 2. polovině roku 1998. V této době také novelou zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (zákon č.83/1998 Sb.) přešla pravomoc pořizování územně plánovací dokumentace na obce.

Zastupitelstvo obce se na svém zasedání v říjnu 1998 rozhodlo vypracovat Změnu č.1 ÚPNSÚ. Tento záměr byl veřejně prezentován s tím, že občané byly požádáni, aby své požadavky sdělili obecnímu úřadu do konce roku 1998.

V průběhu 1. pololetí 1999 proběhly práce na zadání Změny č.1 ÚPNSÚ. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 27.7.1999. Hlavní podněty občanů i organizací - právnických osob se týkaly požadavků na rozšíření zastavitelných území. Tyto požadavky by znamenaly podstatné rozšíření zastavitelných území obce, což se jeví (vzhledem k dosavadnímu tempu realizací) jako nesmyslné, navíc by řešení bylo v rozporu s dosavadním stanoviskem Odboru zemědělského a půdního fondu Okresního úřadu Praha - západ.

Původní koncepce ÚPNSÚ počítala s vyváženým rozvojem obytných a podnikatelských zón a s rovnoměrným rozšiřováním všech tří sídel v katastru obce. I když rozsah zastavitelných ploch byl v návrhu ÚPNSÚ redukován, tato zásadní koncepce byla zachována. ÚPNSÚ předpokládá rozvoj podnikatelských ploch v prostoru mezi Novými Středoklukami (Kněživkou) a Středoklukami, a to hlavně podél rychlostní komunikace I/7. Obytné zóny ve Středoklukách jsou navrženy směrem na Dobrovíz a hlavně na Běloky - malé sídlo v sousedním katastru - okres Kladno. V tomto místě předpokládá koncepce ÚPNSÚ faktické propojení obou sídel. Redukce zastavitelných území v průběhu schvalování omezila rozsah podnikatelských zón, rovněž propojení zástavby Středokluk a Bělok není tak masivní, jak navrhoval koncept ÚPNSÚ.

Jednotlivé varianty Konceptu Změny č.1 ÚPNSÚ rozvíjely tři možné směry dalšího rozvoje obce. Souborné stanovisko se přiklonilo ke koncepci varianty B s dílčími úpravami rozvoje zastavitelných území a dopravy.

A. c) Zhodnocení splnění Souborného stanoviska Konceptu Změny č.1 ÚPNSÚ

Souborné stanovisko ke Konceptu Změny č.1 ÚPNSÚ rozhodlo o dopracování varianty "B" Konceptu. Předepsalo tyto podmínky dopracování dokumentace :

Do výkresové části varianty "B" budou zapracovány tyto úpravy :

1. Do zastavitelných území bude zpět zařazena část plochy č.8, uvedená v Konceptu Změny č.1 jako zeleň. V tomto území bylo vydáno ÚR na výstavbu čerpací stanice s platností do 2/2000. Platnost ÚR byla prodloužena.
2. Obchvatová komunikace bude do Návrhu Změny č.1 ÚPN SÚ Středokluky převzata dle výsledků dopravní studie zadané společně obcemi Tuchoměřice, Kněžves a Středokluky.
3. Ochranné pásmo letiště Ruzyně bude upraveno dle předané výkresové dokumentace a písemného vyjádření ČSL. Dle těchto podkladů bude rovněž upraven popis ochranných pásem – textem ve výkresu.
4. Zastavěné území označené jako "Z" bude rozděleno na část značenou jako "O" – funkce obytná (zástavba rodinnými domy), část značenou jako "OV" občanská vybavenost (zástavba škol, obchodů, restaurací a obecního úřadu), část značenou jako "RS" rekreace a sport (plocha fotbalového hřiště) a na část značenou jako "V" – funkce nerušící výroby (současná a rozvojová plocha závodu "Erwin Junker").
5. Zastavěné území označené jako "B" bude rozděleno na část značenou jako "O" – funkce obytná (zástavba rodinnými domy), část značenou jako "OV" občanská vybavenost (zástavba škol a restaurací) a na část značenou jako "RS" rekreace a sport (plocha koupaliště).
6. Budou zakresleny úpravy ÚSES (Územní systém ekologické stability) dle textové části (popsáno v kapitole 2.2.3 tohoto stanoviska).
7. Budou vyznačeny nemovité kulturní památky chráněné zákonem.
8. Budou zakresleny hranice zastavěného a zastavitelného území
9. Kapitola B.a), f) – zakreslení skutečného tvaru jednotlivých území bude dokumentováno (jako v Konceptu) zákresem do katastrální mapy v měřítku 1 : 2880. Každé území, jehož se týká změna, bude dokumentováno dvěma výkresy : 1 – stav dle schváleného ÚPN SÚ, 2 – Návrh Změny č.1 ÚPN SÚ s vyznačením funkčního využití.
10. Výkresová příloha č.1.4 bude upravena dle textu kapitoly č. 2.2.14.
11. Parcela č.338/2 bude rozdělena takto: Část "a" bude tvořit část parcely přiléhající k parcele 20/4 až po vnější obrys nově postavené garáže. Část "b" bude tvořit pruh š. 6m, jdoucí přibližně směrem východ - západ od parcely č. 354/1 tak, aby umožnil vjezd na parcely č. 20/3. Část "c" bude tvořit zbývající část parcely 338/2.
12. Do návrhu bude doplněna hranice území podléhající správ. řízení LPF (50 m od lesa).
13. V nivě Zákolanského potoka bude zachován rybník dle původního Územního plánu za současného zachování návrhu menšího rybníka 1.10. Tvar a přesné umístění bude upřesněno studií revitalizace údolní nivy Zákolanského potoka.
14. Výkresy budou doplněny o očíslování silnic a železnic.
15. Výkresy budou doplněny o dopravní řešení a část území 1.8 dle "Studie umístění ČSPH Středokluky" z října 2000.
16. Pokud po zakreslení nového komunikačního řešení bude celková výměra zastavitelného území menší než 53,8 ha (omezení odboru ochrany ZPF), budou v první řadě do zastavitelných ploch vráceny plochy č. 7 a 12. Celkové řešení bude v rozpracovanosti odsouhlaseno s orgány ochrany ZPF. Plocha č 1.3 bude zmenšena po vedení VN (tedy asi o 1/3).

Do textové části varianty "B" budou zapracovány tyto úpravy :

1. V kapitole A.b) bude text "...novelou stavebního zákona přešla pravomoc schvalování ÚPD na obce..." přeformulován takto : "...novelou stavebního zákona přešla pravomoc pořizování ÚPD na obce ...".
 2. Do úvodu kapitoly B.e), f) – bude doplněn tento text : Pro celé katastrální území Středokluky platí ochranné pásmo vnitřní vodorovné roviny letiště Ruzyně. Maximální výška zástavby je tímto pásmem omezena na hodnotu 404 m.n.m. Regulativy jednotlivých zastavitelných území stanovují ve všech případech z urbanistických důvodů přísnější podmínky zástavby (nižší hodnoty). Přes východní část zemědělských pozemků katastru je veden návrh hlukových ochranných pásem (současný stav a výhled) letiště Ruzyně. Pásmo je vzdáleno od zastavěných i navrhovaných zastavitelných území, s výjimkou Nových Středokluk, kde je zasažena stávající obytná i průmyslová zástavba. Regulativy tohoto území budou konkretizovány územním rozhodnutím vyhlašujícím toto pásmo.
 3. ÚSES (kapitola B.i)) bude upřesněn takto: Regionální a lokální systém bude doplněn dalšími biokoridory jdoucími po západním obvodu zastavitelných území od nového zastavitelného území č.1.3 – Devaterky II. přes komunikaci Středokluky – Běloky k lokálnímu biocentru Sedlička a k regionálnímu biokoridoru v údolí Dolanského potoka. Trasa regionálního biokoridoru nebude dle dohody na jednání RŽP Okresního úřadu Praha – západ upravena. Jako lokální biokoridor bude dále označen pás zeleně jdoucí od Tereziánské aleje vedle zastavitelného území 9, navazující na stávající větrolam na obou stranách rychlostní komunikace I/7 a pás zeleně jdoucí po severní straně komunikace III/0077, tedy po okraji zastavitelného území 10 až po křižovatku u čerpací stanice. Tam se napojí na navrhovaný lokální biokoridor. Pás zeleně bude rovněž veden od konce větrolamu u silnice III/0077 podél polní cesty na Černovičky. Větrolam na východní části katastru přerušeny dálnicí bude propojen zeleným mostem. S touto stavbou bude souviset i výstavba oplocení dálnice mezi hranicí katastru a křižovatkou.
 4. V kapitole B.e), f) budou vypsány veškeré podmínky, které stanoví územní plán.
 5. Podmínky zástavby pro území 8, 9, 10, 11 budou doplněny o text : "...vhodný rozsah zástavby bude doložen zákresem do fotografie z rychlostní komunikace I/7 a ze silnice č. III/2405 ve vztahu k jádru obce a pohledům s krajinnými dominantami. Řešení bude odsouhlaseno s odborem ochrany přírody RŽP a odborem kultury (ing. Jelínková) RRR Okr.Ú Praha – západ."
 6. Regulativy zastavěného území označeného "nerušící výroba" budou doplněny o text : "Nerušící výroba je specifikována jako provoz, jehož ochranná hygienická pásma nezasahují mimo dané území."
 7. Do podmínek zástavby území č.1 bude podmínka řešení regulačního plánu (nebo urbanistické studie) doplněna takto : "Studie nebo regulační plán bude řešen s ohledem na fakt, že zástavbou tohoto území dojde k propojení dvou sídel, a proto bude při řešení tohoto území zesílena jeho přírodní funkce. Tato skutečnost bude prokázána zákresem do fotografie. Řešení bude odsouhlaseno s odborem ochrany přírody RŽP a odborem kultury (ing. Jelínková) RRR Okr.Ú Praha – západ."
 8. Do kapitoly B.e), f) budou do podmínek zástavby všech území doplněny podmínky : "Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV."
"Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava; STE-RZ Kladno; Český Telecom a.s. - oblast Praha, o.z. odbor RMS (v rozpracovanosti konzultovat); Český Telecom a.s. - pracoviště ochrany kabelových sítí; Vojenská ubytovací a stavební správa."
"Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa lze umístit stavby a měnit využití území pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny a orgánu státní správy lesů vydaném v samostatném správním řízení."
- "Výpočty množství dešťových vod budou provedeny na intenzitu 260 l/s/h. Pokud výpočet prokáže, že navrhované řešení zabezpečí řízené odvodnění bez vodní plochy 1.10, nebude

tato vodní plocha podmínkou výstavby v nových zastavitelných územích (platí pro území 1, 1.1,1.3). Dešťové vody ze zpevněných ploch podnikatelské zóny budou předčištěny.”
“Stavby v inundačním území Dolanského potoka musí být zabezpečeny proti povodňovému stavu (č. hydr. pořadí 1-22-02-022).”

V regulativech území 1.5 bude minimální velikost pozemku upravena na 900 m².

9. Do detailního výkresu bude pro území 1.6 doplněna možnost vjezdu i z příjezdové komunikace III/0077.

10. Do kapitoly “Doprava” bude doplněn text : Rychlostní komunikace bude hlukově odcloněna, zejména v místech přejezdu údolí potoka, účinnou protihlukovou bariérou.

11. Řešení křižovatky rychlostní komunikace I/7 a navrhované silnice II/101 nebude závazné v zakresleném tvaru, do podmínek realizace bude vložena podmínka zachování funkce čerpací stanice.

12. Termín další Změny ÚPN SÚ Středokluky bude stanoven až po vypracování komplexních pozemkových úprav.

13. V textové části kap. B.d) bude použit text varianty 1 s těmito úpravami : Z textu bude vypuštěna věta “ ... varianta se pokouší legalizovat současný stav ...”. Další text bude upraven takto :

Vymezení území : Území je vymezeno dle výkresu 1.4, tvořícího přílohu v textové části. Regulativy funkční : Funkčně je řešené území vymezeno takto - parcela 338/2 bude rozdělena dle detailního výkresu na část a, b, c. Část “a” bude označena jako “zahrada”, část “b” bude označena jako “cesta”, část “c” bude označena jako “stavební parcela”. Pro stavební parcely v území budou platit tyto další regulativy : Regulativy architektonické - Vzhledem k blízkosti památkové zóny konzultovat stavby s orgány ochrany památek na Okr. Ú Praha - západ, RRR. U staveb je nutné zachovávat tradiční vzhled se sedlovou střechou. Parkování vozidel bude zajištěno na jednotlivých parcelách. Podmínky zástavby - Vybudování přístupové komunikace a kolektoru inženýrských sítí na parcelách 354/1 a 338/2”b”. Parcely č. 19/2, 19/4 a 20/5 budou označeny jako zahrada. Tyto regulativy budou zapsány i do závazné části Návrhu Změny č.1 ÚPN SÚ Středokluky.

14. Cyklostezky, obnovované původní polní cesty a nové větrolamy budou zahrnuty do veřejně prospěšných staveb. Trasy cyklostezek budou převzaty ze studie “Trasy a řešení cyklostezek” zpracované pro Mikroregion “Středokluky a okolí”.

15. V kapitole popisující vodní plochy v nivě Dolanského potoka bude zmíněna návaznost na další vodní plochy, případně přesahující i do sousedních katastrů.

16. Do podmínek zástavby území budou doplněna ochranná pásma komunikací.

Podmínky úpravy výkresové části označení č. 1 – 15 a všech bodů textové části jsou zapracovány do Návrhu Změny č.1 ÚPN SÚ. Podmínka č.16 výkresové části je řešena takto : plocha 1.3 bude zmenšena podle hranice parcely č. 222 kolmo k původně dohodnutému směru, plochy č. 7 a 12 budou v zastavitelných územích ponechány, protože byla splněna podmínka odboru ochrany ZPF (týkající se celkové výměry zastavitelných ploch).

V rámci řešení zastavitelných území je do výkresové části zapracována změna ÚSES. Návrh Změny č. 1 přebírá úpravu dokumentovanou v Konceptu. Tato úprava vychází z nově navrhovaných zastavitelných území.

Jako příloha a podklad byla vypracována studie odvodnění území Devaterky s návrhem opatření pro retenci dešťových vod.

V době zpracování Konceptu byla do řešení dopravy zanesena úprava komunikace II/101 dle pracovní verze Návrhu ÚPN VÚC. Toto řešení bylo zpochybněno, nově vypracovaný Koncept ÚPN VÚC řeší dopravu v území při hranici s k.ú. Kněžívka variantně. Do Návrhu Změny č.1 ÚPN SÚ Středokluky bude zakreslena směrně trasa komunikace II/240 dle variant Konceptu ÚPN VÚC, které zasahují svými úpravami do řešeného území.

Schválené řešení ÚPN SÚ předpokládá umístění rybníka v údolí Dolanského potoka. Změna ÚPN SÚ upřesňuje umístění vodní nádrže a označuje tento rybník jako 1.10. Koncept Změny

č.1 ÚPNSÚ navrhoval posunutí rybníka výše proti toku potoka. Souborné stanovisko požaduje umístění dvou vodních ploch (dle původního ÚP i dle Konceptu Změny č.1) s tím, že pro celé údolí Dolanského (Zákolanského) potoka bude zpracována studie revitalizace nivy, která upřesní tvar a umístění rybníka.

B. Řešení Změny č.1 ÚPNSÚ Středokluky

B. a) Vymezení problémů a ploch řešených v rámci Změny č. 1 ÚPNSÚ

č.	název	platný ÚP výměra území	návrh změny č. 1 ÚP			poznámka
			zastavěné území	zastavit. úz s RP, ÚR, SP	zastavit. úz bez RP, ÚR, SP	
ÚPNSÚ						
1	BĚLOKY	3,64 ha		3,64	0,00	
2	DEVATERKY 1	4,86 ha		4,86	0,00	částečně zastavěno
3	KLADENSKÁ	1,93 ha			0,00	
4	POD LESÍKEM	0,59 ha		0,25	0,00	0,34 ha zeleň
4 a		0,18 ha			0,00	0,18 ha zeleň
4 b		0,35 ha	0,22	0,13	0,00	
4 c		0,51 ha			0,51	
5	ŠKOLA	1,06 ha			1,06	
6	ČERNOVIČKY	3,26 ha			0,00	
7	U STŘEDOKLUK	5,74 ha			5,74	
8	U KNĚŽÍVKY	7,46 ha		0,85	4,40	změna trasy komunikace
9	U KNĚŽEVSE	5,33 ha			4,60	změna trasy komunikace
10	MEZI SILNICEMI	10,25 ha		3,74	6,51	
11	ZA SILNICÍ	7,43 ha			7,43	
12	U LESÍKA	1,21 ha			1,21	
	celkem označené plochy dle ÚPNSÚ	53,80 ha	0,22	13,46	31,48	
13	STŘED - výhled	18,02 ha			0,00	viz bod 1.8
14	MEZI SILNICEMI - výhled	3,87 ha			0,00	
	celkem rezervy dle ÚPNSÚ	21,89 ha	0,00	0,00	0,00	
15	ADMINISTRATIVA	1,54 ha			0,37	
16	NAD LOMEM	1,06 ha			0,00	
17	U KŘÍŽOVATKY	0,54 ha			0,00	
18	U DOBROVÍZE	0,26 ha			0,00	
19	Komunikační obchvaty obce	2,16 ha			0,00	ve změně upraveno
	celkem doplňkové plochy dle ÚPNSÚ	5,56 ha	0,00	0,00	0,37	
	celkem plochy dle ÚPNSÚ (bez rezerv)	59,36 ha	0,22	13,46	31,84	
ZMĚNA Č.1 ÚPNSÚ						
1. 1	NA BĚLOKY	0,50 ha			0,50	
1. 2	ČERNOVIČKY II	0,27 ha			0,27	
1. 3	DEVATERKY II.	7,27 ha			2,53	část
1. 4	U kina	0,00 ha			0,00	nejde o zastav. území
1. 5	U KOUPALIŠTĚ	1,07 ha			1,07	
1. 6	U lesa	0,62 ha			0,12	mimo ochr. úz. lesa
1. 7	NOVÉ STŘEDOKLUKY	3,03 ha			0,00	
1. 8	STŘED	13,98 ha			1,97	Čsph
1. 9	Komunikace, obchvaty :				0,00	
1. 9a	rekonstrukce sev. č. křižovatky	0,49 ha			0,00	
1. 9b	komunikace II/101(směrné)	0,82 ha			0,00	
1. 9c	komunikační obchvat obce I.	2,05 ha			0,00	
1. 9d	komunikační obchvat obce II.	0,70 ha			0,00	
1. 10	vodní plocha	0,68 ha			0,00	
	celkem dle změny č.1 ÚPNSÚ	26,75 ha			9,21	
	celkový součet (pův. a navrh. zast.ú.)	82,52 ha	0,22	13,46	41,05	
	Návrh změny č.1 dle Soub. st. + plochy č.7 a 12 a obchvaty celkem				54,73	

B. b) Základní podmínky vývoje obce

Středokluky leží na západním okraji okresu Praha - západ v těsném dotyku s okresem Kladno. Katastrální území obce se nachází podél hlavní rychlostní komunikace I/7 Praha - Slaný - Chomutov a na železniční trati Hostivice - Kralupy.

Obec Středokluky se nachází na pravém břehu Dolanského potoka, který katastrem obce protéká ve směru JZ - SV. Dolanský potok tvoří hlavní přírodní osu celého území a spojuje Středokluky jak s obcí Běloky (okr. Kladno), tak i s Kalingerovým mlýnem na okraji katastru. Údolní část potoka je charakterizována zčásti zamokřenými loukami. Samotný potok je v celé délce meliorován a jeho koryto osázeno břehovou zelení (olše, vrby). V prostoru za rychlostní komunikací I/7 Praha - Slaný - Chomutov je koryto potoka v původním řečišti. Jižní polovina katastru je charakteristická především intenzivní zemědělskou prvovýrobou, došlo zde k maximální redukci volné zeleně a původní cesty jsou neprůjezdné, resp. ve velmi špatném stavu, použitelné pouze pro zemědělskou techniku.

Severní část katastru (severně od komunikace I/7) je charakteristická celou řadou drobných skalních výchozů, náletově ozeleněných, které se zvolna rozšiřují do následujícího katastrálního území Tuchoměřice a Číčovice.

Demografický vývoj - navrhovaný počet obyvatel k horizontu zpracování územního plánu byl stanoven v rámci územních a hospodářských zásad na 2000 obyvatel v celé obci. Tento odhad nárůstu počtu obyvatel souvisel s předpokládaným rychlým nárůstem počtu rodinných domků v obci, případně s rozšiřujícími se pracovními příležitostmi v nově budované podnikatelské zóně u obce.

Dle současného stavu a stávajícího počtu obyvatel lze předpokládat, že do roku 2000 se zvětší počet obyvatel maximálně na 900 obyvatel (to je rozdíl od původně uvažovaných 1200 obyvatel dle ÚPNSÚ). Nárůst počtu obyvatel souvisí především s novou výstavbou, která je zatím realizována velmi pomalu.

Do budoucnosti v horizontu roku 2010 předpokládáme výrazný nárůst počtu obyvatel především ze zdrojů Prahy, kdy vzhledem k ekonomické situaci a cenám domů, resp. bytů, bude část populace města hledat možnosti bydlení v zázemí města v dopravně přístupné poloze a volné lokality v zajímavějším území na východ a jihovýchod od Prahy budou již vyčerpány. Dojde tím i ke změně v současné rovnoměrně rozložené demografické skladbě obyvatel a bude výrazně posílena především kategorie populace do 15 let a kategorie ekonomicky aktivních.

Současná situace je relativně stabilní, kdy z 831 obyvatele Středokluk a Černoviček se 332 obyvatel narodili v místě svého bydliště, což je 40 % populace obce.

Budoucí rozdělení počtu obyvatel do jednotlivých sektorů se bude velmi výrazně měnit. Národnostní složení v obci je homogenní a v budoucnosti se nezmění.

Vyjíždka z obce bude i nadále směřovat především do Prahy, ke snížení počtu dojíždějících do Kladna již došlo.

B. c) Návrh změny urbanistické koncepce

Souborné stanovisko zvolilo k dopracování variantu "B" Konceptu Změny č.1 ÚPNSÚ. Tato varianta preferuje rozšíření obytné funkce hlavního sídla v katastru – obce Středokluky. Podporuje dále zlepšení životního prostředí v obci revitalizací údolí Dolanského potoka, rozvojem lokálních biokoridorů a dalších ploch zeleně, vytipování tras cyklostezek a pěších komunikací, doplněním existujících větrolamů apod.

Koncepce upravená při zpracování Konceptu Změny č.1 ÚPNSÚ je dále doplněna na základě podmínek Souborného stanoviska. Výsledné řešení však zachovává výše popsané principy. Realizací záměrů zapracovaných do Územního plánu Změnou č.1 dojde k posílení funkce obce Středokluky jako rezidentního sídla v blízkosti hl.m. Prahy. Toto sídlo bude výrazně odděleno od průmyslové zóny v Nových Středoklukách, navržené dopravní řešení pak bude podporovat rozvoj podnikatelských a skladových ploch spíše v linii kolmé na rychlostní komunikaci I/7 podél stávající železniční trati. Z uvedeného důvodu nebude rozvíjena obytná zástavba v sídle Nové Středokluky, u stávající zástavby bude, pokud možno, situace a hygienické podmínky zlepšeny úpravou dopravního řešení.

Sídlo Černovičky nebude podstatně rozvíjeno, návrh předpokládá postupné zlepšení infrastruktury bez extenzivního rozvoje.

Značný důraz je kladen na to, aby územní plán po Změně č.1 umožnil rozvoj ploch pro rekreaci, turistiku, cykloturistiku apod.

Dopravní řešení bylo v rámci Změny č.1 ÚPNSÚ upraveno v intencích Dopravní studie, zpracované atelierem AUA v březnu 2001. Studie řeší novou trasu obchvatu obce a jeho návaznosti na dopravní infrastrukturu v sousedních katastrech. toto řešení umožní provoz těžké dopravy mimo zastavěná území obce Středokluky, ale rovněž i okolních obcí (Kněževes, Dobrovíz, Tuchoměřice) a přímý nájezd na rychlostní komunikaci I/7.

Hodnota dobrého dopravního řešení, které pomáhá celému území, je snížena pouze nejasnými širšími dopravními vztahy. Týká se to jednak nejasností daných variantami Konceptu ÚPN VÚC, jednak nejasností dálničního obchvatu hl.m. Prahy. Nevhodná rozhodnutí v této oblasti by mohla poškodit vcelku úspěšné řešení.

B. d) Návrh změny členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

V zastavěném území obce budou nově definovány jednotlivé funkční celky z hlediska jejich využití.

Na základě připomínek občanů v průběhu projednávání Konceptu bude upraveno rozdělení zastavěného území obce a regulativy jednotlivých částí.

Zastavěné území obce

Funkční celek A

Vymezení území

1. Funkční celek je vymezen v historickém jádru obce, a to na severu a západě statkem (parcelní č.1, k.ú. Středokluky), dále částí ulice V chaloupkách, na severu ulicí Na ovčíně až k faře a na západě hranicí zastavěného území obce.
2. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen jako smíšený s hl. funkcí bydlení a doplňkovou funkcí oblužnou.
2. Zemědělské činnosti budou lokalizovány pouze do prostoru okolo stávající ocelokolny východně od areálu na parc.č.1, k.ú. Středokluky.
3. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat zařízení nerušící výroby a výrobních služeb.
4. Ve funkčním celku není přípustné umísťovat další objekty, a to ani dočasného charakteru.
5. V zóně nebude lokalizována zemědělská ani průmyslová výroba vyjma domácího hospodářství pro osobní spotřebu a vyjma výše uvedených prostor.
6. Objekty nebudou využívány jako skladovací prostory.

Regulativy architektonické

1. Respektovat vymezenou památkovou zónu a při jednotlivých přestavbách a dostavbách objektů konzultovat změny stavebních dispozic u orgánu ochrany památek na Okresním úřadě Praha - západ, Referát regionálního rozvoje.
2. Při stavebních úpravách je nutné zachovat původní vnější vzhled jednotlivých budov a skupin budov.
3. Při přestavbách a dostavbách v maximální míře použít tradiční materiály a tvary.
4. Budoucí využití statku na parc.č.1 je přípustné pro komerční, obchodní, stravovací a ubytovací centrum za předpokladu zachování vnějšího obrazu areálu i jednotlivých budov. Nově budovaná administrativní budova v centru areálu může být stržena.
5. Parkování bude zajištěno na jednotlivých parcelách.
6. Do areálu na parc.č.1 mohou být vymezeny další vstupy.

Změna č. 1.4 Území "U Kina - 1.4"

Samostatně bude řešena změna uvedená pod bodem 1.4., která se týká vyřešení přístupu k parcelám č. 20/1, 20/3, 20/4, 20/5, respektive 338/2. Základní podmínkou je zajištění přístupu k parcelám č. 20/3 a 20/4 (a par.č. 338/2 - parcely 20/4 a 338/2 vlastní jeden majitel a řeší přístup na parc. č. 20/4 přes parc.č.338/2), které jsou již zastavěny a přístup k nim nebyl právně dořešen. Podnět ke změně ÚPNSÚ je doprovázen soudním sporem majitelů pozemků.

Požadavek na změnu : Vyjmutí pozemku parc.č. 19/2, 19/4 k.ú. Středokluky z pozemků určených ÚPNSÚ jako komunikace.

Komentář : Tento požadavek byl vznesen právním zástupcem pana Mareše a pana Náprstka. Vlastníkem pozemku č. 338/2 a 20/4, panem Šarlingrem byl vznesen požadavek opačný (zachovat stav dle platného ÚP).

Na základě pokynů Souborného stanoviska Návrh ÚP řeší tento doplňujícími regulativy :

Vymezení území

1. Území je vymezeno dle výkresu 1.4, tvořícího přílohu v textové části.

Regulativy funkční

1. Funkčně je řešené území vymezeno takto - parcela 338/2 bude rozdělena dle detailního výkresu na část a, b, c. Část "a" bude označena jako "zahrada", část "b" bude označena jako "cesta", část "c" bude označena jako "stavební parcela".

Regulativy architektonické

1. Vzhledem k blízkosti památkové zóny konzultovat stavby s orgány ochrany památek na Okr. Ú Praha - západ, RRR.
2. U staveb je nutné zachovávat tradiční vzhled se sedlovou střechou.
3. Parkování vozidel bude zajištěno na jednotlivých parcelách.

Podmínky zástavby

1. Vybudování přístupové komunikace a kolektoru inženýrských sítí na parcelách 354/1 a 338/2"b".
2. Parcely č. 19/2, 19/4 a 20/5 budou označeny jako zahrada.
3. Parcela č. 338/2 sloužila v minulosti jako skládka komunálního odpadu.
4. Jednotlivé konkrétní záměry v území 1.4 požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.

Funkční celek O

Vymezení území

1. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
2. Ve funkčním celku je možné lokalizovat občanská zařízení, jako součást obytných objektů.
3. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i zař. nevýrobních služeb a nerušící výrobu.
4. V současném areálu skladu tiskárny parc.č. 143/1 a 143/2 je možné umístit skladové plochy ve stávajících objektech.
5. Ve funkčním celku není možné lokalizovat prům. výrobu ani zemědělskou prvovýrobu.
6. Ve funkčním celku vyjma výše uvedeného není možné lokalizovat skladová zařízení.
7. Podnikatelské aktivity je možné lokalizovat pouze za předpokladu, že negativní důsledky provozu (hluk, zápach, nadměrná doprava) nebudou zasahovat na okolní parcely.

Regulativy architektonické

1. V zóně je možné provádět výstavbu nových objektů na stávajících parcelách.
2. Novostavby i stavby po rekonstrukci budou respektovat založenou uliční čáru.
3. Objekty směrem do komunikace budou osazeny sedlovou střechou.
4. Maximální výška objektů v zóně je : v centrálním prostoru maximálně čtyři nadzemní podlaží, v ostatních částech zóny maximálně dvě nadzemní podlaží.

5. Parkování bydlicích obyvatel bude řešeno zásadně na parcele.
6. Parkování osobních vozidel v prostoru bytovek a řadové výstavby může být řešeno také formou hromadných garáží.
7. Ulice Na parcelách I, Na parcelách II a Na parcelách III a spojky mezi nimi budou vymezeny jako zklidnělé.

Funkční celek OV

Vymezení území

1. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro funkci občanské vybavenosti.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat zařízení občanského vybavení a služeb pro obyvatelstvo. Podmínkou je uzavření veškerých ochranných pásem na pozemku příslušejícímu k objektu.
3. Ve funkčním celku nebudou umístěny skladové plochy a zařízení zemědělské velkovýroby.

Regulativy architektonické

1. V zóně je možné provádět výstavbu nových objektů na místech původních domů a proluk.
2. Novostavby i stavby po rekonstrukci budou respektovat založenou uliční čáru.
3. U jednotlivých objektů bude použita sedlová střecha se sklonem 30 - 45°.
4. Jednotlivé objekty budou mít maximálně tři nadzemní podlaží.

Funkční celek RS

Vymezení území

1. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro funkci rekreační a sportovní.
2. Ve funkčním celku je možné lokalizovat občanská zařízení, jako součást zařízení pro sport a rekreaci
3. Ve funkčním celku není přípustné lokalizovat objekty pro bydlení, zař. nevýrobních služeb a nerušící výrobu, pokud nesouvisí s hlavní funkcí celku.
4. Ve funkčním celku není možné lokalizovat prům. výrobu ani zemědělskou prvovýrobu.
5. Ve funkčním celku vyjma výše uvedeného není možné lokalizovat skladová zařízení.
6. Podnikatelské aktivity je možné lokalizovat pouze za předpokladu, že negativní důsledky provozu (hluk, zápach, nadměrná doprava) nebudou zasahovat na okolní parcely.

Regulativy architektonické

1. V zóně je možné provádět výstavbu nových objektů na stávajících parcelách.
2. Novostavby i stavby po rekonstrukci budou respektovat současný vzhled obce.
3. Maximální výška objektů v zóně je jedno nadzemní podlaží, vyšší zástavba musí být odsouhlasena obcí na základě zákresů do fotografií.
4. Pro novou stavební činnost musí být zajištěno parkování vozidel návštěvníků.

Funkční celek V

Vymezení území

1. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen jako výrobní.
2. Ve funkčním celku je přípustné umístit podnikatelské aktivity i mimo stávající objekty.
3. Ve funkčním celku není přípustné umístit zemědělskou velkovýrobu
4. Ve funkčním celku nebudou umístovány nové objekty pro bydlení.

Regulativy architektonické

1. Výstavba nových objektů je možná pouze na místě stávajících objektů, vyjma v územním plánu vymezených rozvojových ploch firmy JUNKER.
2. Maximální výška objektů v zóně je 9 m.
3. Objekty umístěné u veřejné komunikace budou mít sedlovou střechu se sklonem 30 - 45°.
4. V zóně je možné lokalizovat další podnikatelské a výr. aktivity pouze za předpokladu, že negativní důsledky provozu (hluk, zápach, doprava) nebudou zasahovat na okolní parcely.
5. Není možné připustit zvýšení dopravní zátěže stávajících komunikací.
6. Při přestavbách bude zajištěn přechod na ekologicky přijatelné topné médium.

Funkční celek NS - Nové Středokluky

Vymezení území

1. Funkční celek je vymezen souvislou zástavbou v místní části Nové Středokluky
2. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat také zařízení obchodu a služeb pro obyvatele integrovaně s bydlením.
3. Ve funkčním celku nebudou umístěny průmyslové ani skladové plochy.
4. Ve funkčním celku nebude lokalizována žádná zemědělská prvovýroba.

Regulativy architektonické

1. Stávající objekty při přestavbách a dostavbách a stejně tak i nové objekty budou mít maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví.
2. Všechny nové objekty a objekty po přestavbě budou osazeny sedlovou střechou se skl. 45°.
3. V jedn. objektech je možné umístit integrovaně s bydlením i zařízení maloobchodu a služeb.
4. Doplnující výstavba zachová již založenou uliční čáru.

Funkční celek Černovičky

Vymezení území

1. Funkční celek je vymezen v hranicích současně zastavěného území místní části Černovičky.
2. Graficky je funkční celek vymezen zákresem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen jako smíšený s hl. funkcí bydlení a doplň. zemědělskou výrobou.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat průmyslovou výrobu za předpokladu vymezení veškerých ochranných pásem na pozemku.
3. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat skladové areály ve stávajících objektech.

Regulativy architektonické

1. Dostavby a přestavby objektů jsou přípustné pouze na současně zastavěných parcelách.

2. Při přestavbě a dostavbě budou mít veškeré objekty maximálně tři nadzemní podlaží.
3. Při přestavbě a dostavbě budou mít jednotlivé objekty sedlovou střechou se sklonem 45°.
4. Stávající stodoly a další zemědělské objekty je přípustné přestavět na obytné domy.
5. Při přestavbách domů musí být zachován původní půdorys domu.

Funkční celek HZ

Vymezení území

1. Graficky je funkční celek vymezen zákřesem ve výkresech využití území

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro podnikatelské aktivity.
2. Funkční celek je vymezen pro výrobní a skladovací funkce.
3. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
4. Skladovací areály nemohou být využívány pro skladování jedovatých, výbušných, nebo jinak nebezpečných látek.
5. Ve funkčním celku není možné lokalizovat zemědělskou prvovýrobu.
6. Podnikatelské záměry nové výstavby musí být před vydáním ÚR na novou výstavbu odsouhlaseny zastupitelstvem obce Středokluky.

Regulativy architektonické

1. Rozloha a výška nové zástavby musí být prověřena zákresy navrhovaných objektů do fotografií. Nová výstavba musí být navržena s ohledem na umístění lokality na horizontu.
2. Nová výstavba musí zajistit umístění minimálně 15 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
3. Při nové výstavbě musí být vybudována retenční nádrž na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch.
4. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny.
5. Vodovodní a kanalizační řad bude napojen na veřejný vodovod a kanalizaci Kněževy,.

Podmínky nové výstavby v území

1. Rekonstrukce dálniční křižovatky silnice č. II/101 (III/ 0077) a rychlostní komunikace I/7.
2. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
3. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa a ŘLP ČR.

B. e), f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelných území a limity využití těchto území

Úvod :

Pro celé katastrální území Středokluky platí ochranné pásmo vnitřní vodorovné roviny letiště Ruzyně. Maximální výška zástavby je tímto pásmem omezena na hodnotu 404 m.n.m. Regulativy jednotlivých zastavitelných území stanovují ve všech případech z urbanistických důvodů přísnější podmínky zástavby (nižší hodnoty). Přes východní část zemědělských pozemků katastru je veden návrh hlukových ochranných pásem (souč. stav a výhled) letiště Ruzyně. Pásmo je vzdáleno od zastavěných i navrhovaných zastavitelných území s výjimkou Nových Středokluk, kde je zasažena stávající obytná i průmyslová zástavba. Regulativy tohoto území budou konkretizovány územním rozhodnutím vyhlášujícím toto pásmo.

Schválená zastavitelná území dle ÚPNSÚ :

Území č. 1 - Běloky

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Plochy území č.1 jsou vymezeny pro bydlení.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat nerušící zařízení výroby a služeb pro obyvatele pouze integrovaně s funkcí bydlení.
3. Při umístění nerušící výroby a služeb musí být veškerá ochranná pásma umístěna v objektu.
4. Ve funkčním celku nebudou lokalizovány žádné provozovny, skladové areály a zařízení zemědělské prvovýroby.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku je možné stavět maximálně dvoupodlažní zástavbu.
2. Ve funkčním celku je možné umístit jak řadové RD, tak i samostatně stojící rodinné domy. Řadové RD mohou tvořit max. 45 % celkové zastavěné plochy v celém funkčním celku.
3. Minimální velikost parcely pro individuální RD je 600 m² a pro řadovou zástavbu je minimální velikost parcely stanovena na 300 m².
4. Směrem k Dolanskému potoku bude funkční celek uzavřen přístupovou komunikací a pásem zeleně o minimální šířce 10 m.
5. Jednotlivé objekty budou dodržovat jednotnou uliční čáru.
6. Všechny objekty pro bydlení budou osazeny sedlovou střechou.
7. Parkování vozidel bude zajištěno na jednotlivých parcelách.
8. Místní komunikace uvnitř zóny budou využívány jako zklidněné komunikace.
9. Ve funkčním celku budou vymezeny přístupové komunikace a zklidněné komunikace.

Podmínky zástavby v území

1. Vypracování urbanistické studie nebo regulačního plánu. Studie nebo regulační plán bude řešen s ohledem na fakt, že zástavbou tohoto území dojde k propojení dvou sídel, a proto bude při řešení tohoto území zesílena jeho přírodní funkce. Tato skutečnost bude prokázána zákresem do fotografie. Řešení bude odsouhlaseno s odborem ochrany přírody RŽP a odborem kultury (ing. Jelínková) RRR Okr.Ú Praha – západ
2. Vybudování příjezdních komunikací.
3. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
4. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.
5. Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa lze umístit stavby a měnit využití území pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny a orgánu státní správy lesů vydaném v samostatném správním řízení.
6. Výpočty množství dešťových vod budou provedeny na intenzitu 260 l/s/h. Pokud výpočet prokáže, že navrhované řešení zabezpečí řízené odvodnění bez vodní plochy 1.10, nebude tato vodní plocha podmínkou výstavby v nových zastavitelných územích
7. Stavby v inundačním území Dolanského potoka musí být zabezpečeny proti povodňovému stavu (č. hydr. pořadí 1-22-02-022).

Území č. 2 - Devaterky I

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území č.2 je obytná zástavba.

Regulativy architektonické

Stanoveny Regulačním plánem

Podmínky zástavby v území

Stanoveny Regulačním plánem

Území č. 3 - Kladenská

Komentář : Plocha určená pro zástavbu RD. Původní koncepce předpokládala uzavření příjezdové komunikace č.parc. 627 již od okraje obce oboustrannou zástavbou a vybudování křižovatky na styku funkčního celku 3 a 5. Zástavba nezohledňovala umístění památkově chráněné plastiky na této křižovatce. Majitel pozemků nejeví o zástavbu zájem. Návrh Změny č.1, rozšiřující zástavbu o plochy Devaterky II. uzavírá obec odlišným způsobem s tím, že část těchto parcel tvoří přirozenou rezervu rozvoje obce ve výhledu.

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je změněno z obytné zástavby na pole (souč.stav)

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území č. 4 - Pod lesíkem

Komentář : Území je uvažováno pro zástavbu RD. Uvedené plochy narážejí částečně na problémy s přílišnou blízkostí lesa, nevyjasněné je vedení trasy příjezdové komunikace pro zastavitelná území "Na Běloky". Část území je složena z příliš úzkých parcel a jeví se pro zástavbu prakticky nevhodná. Pod částí území je vedeno potrubí odvádějící dešťové vody z oblasti lesíka a výše. Strouha, která je do potrubí svedena je uvažována pro retenci a odvod dešťových vod z území Devaterky. Část území je proto navržena k vyjmutí ze zastavitelných území.

Části území č. 4, 4b, 4c

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pouze pro bydlení v individuálních RD.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat kromě bydlení také obslužnou funkci, a to pouze integrovaně s funkcí bydlení.
3. Ve funkčním celku není přípustná lokalizace výrobních a skladových areálů.
4. Ve funkčním celku nebudou umístěny provozy zemědělské velkovýroby.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku je možné stavět pouze individuální RD, resp. dvojdomky.
2. Minimální odstupy jednotlivých domů jsou 15 m.
3. Jednotlivé domy budou realizovány pouze v jedné řadě s dodržением jednotné stavební čáry.
4. Jednotlivé domy pro bydlení budou osazeny sedlovou střechou se sklonem 30 - 45°.
5. V celém funkčním celku jsou přípustná max. tři nadzemní podlaží včetně podkroví.
6. Parkování osobních vozidel bude řešeno důsledně na jednotlivých parcelách.
7. Místní komunikace v trase bývalé polní cesty parc.č. 630 je vymezena jako přístupová komunikace.
8. Komunikace zásobující severní část této zóny je vymezena jako zklidněná komunikace.

Podmínky zástavby v území :

1. Dodržení ochranného pásma lesa 15 m.
2. Zachování zeleného pásu mezi lesíkem a biokoridorem v údolí Dolanského potoka
3. Zástavba musí umožnit realizaci přístupové komunikace jdoucí od území č.1 - Běloky ke komunikaci Lidická. Odstup staveb od kraje pozemku musí být min. 5 m, pokud nebude alespoň návrhem komunikace určeno jinak
4. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
5. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a RLP ČR.

Část území č. 4a

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je změněno z obytné zástavby na louku

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území č. 5 - Škola

Komentář : Plochy určené pro výhledovou výstavbu školských a předškolních zařízení. Změna č.1 ÚPNSÚ navrhuje zmenšení plochy funkčního celku 5 - velikost upravena dle urbanistické studie z února 1997, která upřesnila potřebný rozsah ploch. Variantně je navržena úprava účelu ploch na plochy občanského vybavení obce. Ostatní regulativy ponechány.

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Plochy území č.5 je možno využít pro výstavbu občanského vybavení obce.

Regulativy architektonické

1. Budovy budou mít max. 5 nadzemních podlaží včetně podkroví.
2. Hlavní budova bude orientována rovnoběžně s Kladenskou silnicí.
3. Hlavní budova bude umístěna na hranici zástavby min. ve vzdálenosti 15 m od uliční čáry.
4. Hlavní vstup do areálu bude z Kladenské ulice.
5. Sportovní plochy v území budou otevřené a veřejně přístupné.

Podmínky zástavby v území

1. Zástavba v území musí být realizována jako jedna akce, příp. dle zastavovacího plánu, který bude tvořit přílohu dokumentace ÚR pro první objekty.
2. Zástavba musí respektovat komunikační tahy navržené urbanistickou studií Devaterky.
3. V rámci řešení zástavby musí být vyřešeno umístění zastávky MHD.
4. Zástavba musí ctít návrh přístupové komunikace pro území Devaterky II. a řešení křižovatky při zaústění této komunikace do ulice Lidické.
5. Zástavba musí počítat s umístěním trafostanice.
6. Do území zasahuje ochranné pásmo státní komunikace III/2405.
7. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
8. Konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.

Území č. 6 - Černovičky I

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je změněno z obytné zástavby na pole (souč.stav)

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území č. 7, 7a - U Středokluk

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i zařízení pro motoristy (benzinové čerpadlo, motorest, parkoviště, prodej a oprava automobilů apod.).
3. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
4. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.

Regulativy architektonické

1. Rozloha a výška zástavby musí být prověřena zákresy navrhovaných objektů do fotografií. Z rychlostní komunikace I/7 a ze silnice č. III/2405 nesmí zástavba bránit výhledům na horu Říp, na České středohoří a na obec Středokluky.
2. Ve funkčním celku bude umístěno min. 30 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
3. Ve funkčním celku bude vybudována retenční nádrž na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch.
4. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny..
5. Vodovodní a kanalizační řad bude napojen na veřejný vodovod Středokluky, kanalizační řad bude ukončen v ČOV Středokluky.

Podmínky zástavby v území

4. Rekonstrukce dálniční křižovatky silnice č. II/101 (III/ 0077) a rychlostní komunikace I/7.
5. Dodržení ochranného pásma rychlostní komunikace I/7.
6. Plochy zeleně a biokoridorů musí být realizovány se zástavbou v rámci jednoho stavebního řízení, případně dříve.
7. Pro vydání územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
8. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
9. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.

Území č. 8 - U Kněžívky

Komentář : Plochy určené ÚPNSÚ jako podnikatelská zóna.

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit s větším plošným nárokem.
2. Funkční celek je vymezen pro rozvoj výrobní a skladové funkce.
3. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i zařízení pro motoristy (benzinové čerpadlo, motorest, parkoviště, prodej a oprava automobilů apod.).
4. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
5. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.
6. Vjezd do funkčního celku nebo jeho části nebude realizován přímo ze silnice I/7, ale ze souběžného kolektoru, s výjimkou ČSPH s vydaným ÚR (výjimka platná do vybudování kolektoru).

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude umístěno minimálně 30 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
2. Funkční celek bude napojen na komunikační síť novou obchvatovou komunikací propojující okresní silnice III/0077 a III/2405. Tato komunikace je popsána a ve výkresu zobrazena pod označením 1.9.
3. Ve funkčním celku budou vybudovány retenční nádrže na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch. Retence dešťových vod bude samostatně řešena u každé stavby.
4. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny.
5. Ve funkčním celku bude zachován větrolam na parcele č. 385/1 s ochranným pásmem 50 m (zákon 114/1992 Sb.). Pro případnou trasu komunikace platí odstup min. 10 m.
6. Síť technického vybavení budou napojeny na sítě obce Kněževy.

Podmínky zástavby v území

1. Vybudování přístupové komunikace, respektive obchvatové komunikace (1.9)
2. Pokud bude obslužná doprava provozů realizovaných v tomto území směřována na dálniční křižovatku u Středokluk, je výstavba podmíněna rekonstrukcí této křižovatky
3. Dodržení ochranného pásma rychlostní komunikace I/7.
4. Dodržení ochranného pásma větrolamu.
5. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod (včetně předčištěných) z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
6. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.
7. Vhodný rozsah zástavby bude doložen zákresem do fotografie z rychlostní komunikace I/7 a ze silnice č. III/2405 ve vztahu k jádru obce a pohledům s krajinnými dominantami. Bude odsouhlaseno s oddělením ochrany přírody RŽP a oddělením kultury (ing. Jelínková) RRR OkÚ Praha - západ.
8. V území je třeba respektovat platné ÚR na výstavbu ČSPH.

Území č. 9 - U Kněževse

Komentář : Plochy určené ÚPNSÚ jako podnikatelská zóna. Zůstává.

Úprava - po severozápadním okraji vedena komunikace umožňující vjezd do území. Kolem komunikace ponechán pás zeleně až k větrolamu. Komunikací a jejím ochranným pásmem budou vedeny inženýrské sítě pro zóny 8, 9 a pro plochy podnikatelských aktivit v katastru Kněžívka

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit s větším plošným nárokem.
2. Funkční celek je vymezen pro rozvoj výrobní a skladové funkce.
3. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
4. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.

Regulativy architektonické

1. Maximální výška jednotlivých objektů je stanovena na 12 m nad okolním terénem.
2. Ve funkčním celku bude umístěno min. 15 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
3. Ve funkčním celku budou vybudovány retenční nádrže na dešťové vody a splach z zpevněných ploch.
4. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny.
5. Po západní straně funkčního celku bude vedena obchvatová komunikace 1.9, z níž mohou být napojeny jednotlivé provozy v podnikatelské zóně.
6. Sítě technického napojení budou vedeny podél silnice III/2405 a dále v napojení na sítě technické infrastruktury v obci Kněževse.

Podmínky zástavby v území

1. Napojení daného území na splaškovou kanalizaci v obci Kněževse.
2. Dodržení ochranného pásma silnice č. III/2405.
3. Dodržení ochranného pásma "Tereziánské aleje".
4. Pro vydání územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
5. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
6. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.
7. Podmínkou pro lokalizaci činností ve funkčním celku je vybudování obchvatu 1.9.

Území č. 10 - Mezi silnicemi

Komentář : Plochy určené ÚPNSÚ jako podnikatelská zóna. Zůstává.

Vymezení území

Území je vymezeno v hlavním výkrese.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit s větším plošným nárokem.
2. Funkční celek je vymezen pro rozvoj výrobní a skladové funkce.
3. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
4. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude umístěno minimálně 30 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
2. Ve funkčním celku budou vybudovány retenční nádrže na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch.
3. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny.
4. Funkční celek bude dopravně napojen ze silnice III/0071 Středokluky - Tuchoměřice.
5. Východní hranici funkčního celku tvoří větrolam, evidovaný jako lesní pozemek s ochranným pásmem 50 m (zákon 114/1992 Sb.).
6. Síť technického vybavení budou napojeny na síť technické infrastruktury Středokluky.

Podmínky zástavby v území :

1. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
2. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.
3. Dodržení ochranného pásma komunikací.
4. Dodržení ochranného pásma větrolamu.
5. Pro vydání územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
6. Podmínkou pro lokalizaci činností ve funkčním celku je vybudování nájezdu na silnici I/7 ve směru od Středokluk do Prahy.
7. Vhodný rozsah zástavby bude doložen zákresem do fotografie z rychlostní komunikace I/7 a ze silnice č. III/2405 ve vztahu k jádru obce a pohledům s krajinnými dominantami. Bude odsouhlaseno s oddělením ochrany přírody RŽP a oddělením kultury (ing. Jelínková) RRR OkÚ Praha - západ.

Území č. 11 - Za silnicí

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem do hlavního výkřesu.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit.
2. Funkční celek je vymezen pro rozvoj výrobní a skladové funkce.
3. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
4. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude umístěno minimálně 40 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
2. Ve funkčním celku budou vybudovány retenční nádrže na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch.
3. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny.
4. Funkční celek bude dopravně napojen ze silnice III/0071 Středokluky - Tuchoměřice.

Podmínky zástavby v území

1. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
2. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.
3. Dodržení ochranného pásma komunikací.
4. Případná zástavba musí ctít navrhovanou trasu komunikace II/240 a její ochranná pásma.
5. Pro vydání územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
6. Podmínkou pro lokalizaci činností ve funkčním celku je vybudování nájezdu na silnici I/7.
7. Vhodný rozsah zástavby bude doložen zákřesem do fotografie z rychlostní komunikace I/7 a ze silnice č. III/2405 ve vztahu k jádru obce a pohledům s krajinnými dominantami. Bude odsouhlaseno s oddělením ochrany přírody RŽP a oddělením kultury (ing. Jelínková) RRR OkÚ Praha - západ.

Území č. 12 - U lesíka

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit.
2. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i zařízení pro motoristy (benzinové čerpadlo, motorest, parkoviště, prodej a oprava automobilů apod.).
3. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
4. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.

Regulativy architektonické

1. Rozloha a výška zástavby musí být prověřena zákresy navrhovaných objektů do fotografií. Z rychlostní komunikace I/7 nesmí zástavba bránit výhledům obec Středokluky.
2. Ve funkčním celku bude umístěno minimálně 30 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
3. Ve funkčním celku bude vybudována retenční nádrž na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch.
4. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí. Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch, které mohou být znečištěny ropnými látkami, musí být předčištěny.
5. Vodovodní a kanalizační řad bude napojen na veřejný vodovod Středokluky, kanalizační řad bude ukončen v ČOV Středokluky.

Podmínky zástavby v území

1. Rekonstrukce dálniční křižovatky silnice č. II/240 (III/ 0077) a rychlostní komunikace I/7.
2. Dodržení ochranného pásma rychlostní komunikace I/7.
3. Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa lze umístit stavby a měnit využití území pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny a orgánu státní správy lesů vydaném v samostatném správním řízení. V žádném případě není možná výstavba budov ve vzdálenosti nižší než je 30 m od kraje lesa.
4. Zpevněná přístupová komunikace nesmí být vedena po trase cesty podél lesa, ale v minimálním odstupu 5m od něj tak, aby při její výstavbě nedošlo k poškození kořenového systému stromů a možnému ohrožení stability.
5. Plochy zeleně a biokoridorů musí být realizovány se zástavbou v rámci jednoho stavebního řízení, případně dříve.
6. Pro vydání územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
7. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
8. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.

Území č. 13 - střed - výhled

Území je řešeno v rámci Změny č.1 jako území 1.8.

Území č. 14 - mezi silnicemi - výhled

Zůstává jako výhledová plocha k zastavění.

Plochy zakreslené ve výkresové dokumentaci jako zastavitelná území bez číselného označení

Výkresová dokumentace ÚPNSÚ obsahuje několik ploch označených jako zastavitelná území bez označení. Tato změna ÚPNSÚ označuje tyto plochy jako č. 15, 16, 17, 18 a dále je popisuje.

Území č. 15 - Administrativa

Komentář : plocha není v textové části ÚPN SÚ popsána, ve výkrese č. 1 a 1/1 byla uvažována jako plocha pro administrativu nebo nerušící výrobu. Variantně ponecháno, zmenšeno a vyjmuto ze zastavitelných území.

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je ponecháno jako zástavba administrativy a nerušících služeb.

Regulativy architektonické

1. Respektovat nedalekou památkovou zónu a při návrhu jednotlivých objektů konzultovat řešení se zástupci ochrany památek na Okresním úřadě Praha - západ, Referát regionálního rozvoje. Před vydáním územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání ÚR.

Podmínky zástavby v území :

1. Dodržení ochranného pásma vedení VN
2. Dodržení ochranného pásma komunikací.
3. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.

Území č. 16 - Nad lomem

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je změněno z obytné zástavby na zeleň - lokální biokoridor

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území č. 17 - U křižovatky

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je změněno z obytné zástavby na pole (souč.stav)

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území č. 18 - U Dobrovíže

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je změněno z obytné zástavby na pole (souč.stav)

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území požadovaná pro zástavbu touto změnou ÚPNSÚ

Území č. 1.1. - Nad Běloky

Požadavek na změnu : Parcela č.185 k.ú. Středokluky, zařadit mezi pozemky určené k zastavění rodinnými domy.

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek vymezen jako obytný.
2. Na pozemku je možno lokalizovat nerušící výrobu a služby integrované s bydlením. Nerušící výroba je specifikována jako provoz, jehož ochranná hygienická pásma nezasahují mimo dané území.
3. Na pozemku není možno realizovat objekty související s výrobou a zemědělstvím.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude budována maximálně dvoupodlažní zástavba.
2. Ve funkčním celku je možno umístit samostatně stojící rodinné domy.
3. Na parcele bude realizováno maximálně 5 RD na parcelách cca 1000 m².
4. Střecha domů bude sklonitá se spádem 35 - 45°.
5. Parkování vozidel bude zajištěno na parcele.
6. Pro území budou závazné uliční a stavební čáry dané zastavovacím plánem.

Podmínky zástavby v území

1. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
2. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.
3. Celé území musí být vyřešeno zastavovacím plánem vypracovaným nejpozději s dokumentací pro územní řízení prvního objektu.
4. Výpočty množství dešťových vod budou provedeny na intenzitu 260 l/s/h. Pokud výpočet prokáže, že navrhované řešení zabezpečí řízené odvodnění bez vodní plochy 1.10, nebude tato vodní plocha podmínkou výstavby v nových zastavitelných územích

Území č. 1.2. - Černovičky II

Požadavek na změnu : Zařazení části pozemku parc. č. 501 k.ú. Černovičky mezi pozemky určené k zastavění rodinnými domy.

Komentář : Parcela nebyla do stavebních ploch v ÚPNSÚ zařazena vzhledem k blízkosti vodoteče, parc.č. 500 k.ú. Středokluky. Jednáním na Státní meliorační správě bylo zjištěno, že se nejedná o vodoteč, ale o odvodňovací strouhu. V současné době vzhledem k novele přísl. zákona není nutné dodržovat 20 m ochranné pásmo. Dotčený pozemek není ohrožován zatopením. Je nutno ctít koryto strouhy a zachovat neoplocený přístupný prostor 6 m po straně koryta. Část pozemku dále podél strouhy je nepřístupná a je zahrnuta do lokálního biokoridoru jdoucího od biocentra Čičovický Kamýk kolem Černoviček a Pazderny k Čičovicím. Zástavba v této části se neuvažuje.

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek vymezen jako obytný.
2. Na pozemku je možno realizovat jeden RD.
3. Na pozemku není možno realizovat objekty související s výrobou a zemědělstvím.

Regulativy architektonické

1. Rodinný dům bude max. jednopodlažní s podkrovím.
2. Střecha domu bude sklonitá.
3. Trvalé stavby na pozemku budou vzdáleny min. 9 m od hranice odvodňovací strouhy.
4. Oplocení pozemku bude min. 6 m od hranice odvodňovací strouhy.
5. Parkování vozidel bude zajištěno na parcele.

Podmínky zástavby v území

1. Zachování volného přístupu k odvodňovací strouze č. parc. 500, k.ú. Středokluky, v šířce 6m (neoploceno).
2. Konkrétní záměr v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR.

Území č. 1.3. - Devaterky II

Požadavek na změnu : Zařazení pozemku parc.č. 227/1(část), 227/39 k.ú. Středokluky mezi pozemky určené k zastavění rodinnými domy.

Komentář : Jedná se o plochy nezařazené do zastavitelných území, protože o tom nikdo neuvažoval. V současnosti se situace změnila, popisované území je obsaženo v urbanistické studii pro území Devaterky. Níže uvedené regulativy vycházejí z této studie.

Vymezení území

1. Část území je vymezena zákresem ve výkresu využití území jako zastavitelné území s níže uvedenými regulativy a podmínkami.
2. Část území je vymezena zákresem ve výkresu využití území jako pole.

Regulativy funkční

1. Funkční celek vymezen jako obytný.
2. Na pozemku je možno lokalizovat nerušící výrobu a služby integrované s bydlením. Nerušící výroba je specifikována jako provoz, jehož ochranná hygienická pásma nezasahují mimo dané území.
3. Na pozemku není možno realizovat objekty související s výrobou a zemědělstvím.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude budována maximálně jedno a dvoupodlažní zástavba.
2. Ve funkčním celku je možno umístit řadové a samostatně stojící rodinné domy.
3. Minimální velikost parcely je stanovena na 650 m².
4. Jednotlivé objekty budou dodržovat jednotnou uliční a stavební čáru.
5. Střecha domů bude sklonitá se spádem 35 - 45°.
6. Odstavné parkování vozidel bude zajištěno na jednotlivých parcelách, na komunikacích budou vyčleněny parkovací plochy pro krátkodobé parkování vozidel.
7. Místní komunikace budou řešeny jako zklidněné komunikace v obytné zóně vyjma přístupových komunikací.
8. Směrem mimo zastavěné území obce bude území ukončeno komunikací a pásem s vysokou zelení v šířce min. 5 m, s ochranným pásem 5 m na obě strany.
9. Šířka komunikačních koridorů pro pěší i kolovou dopravu je stanovena na 8 m, koridorů pouze pro pěší dopravu na 3 m. V místě křížení koridorů pro kolovou dopravu je třeba počítat s parametry, potřebnými pro požární vozidla a pro vozidla na svoz odpadu.
10. Pro území jsou závazné uliční a stavební čáry dané urbanistickou studií "zóna Devaterky" vypracované v únoru 1997.
11. Území bude směrem JZ ukončeno pásem zeleně š. 10 m a směrem JV pásem zeleně 1,5 m. Zastavěnost pozemků včetně zpevněných ploch bude max. 30 %.

Podmínky zástavby v území

1. Kabelizace vedení VN v území - pokud nebude, je třeba ctít ochranná pásma vedení.
2. Vybudování příjezdové komunikace z křižovatky Lidická - Kladenská.
3. Dodržení regulativů urbanistické studie Devaterky.
4. Dodržení ochranného pásma památkově chráněné plastiky.
5. Výpočty množství dešťových vod budou provedeny na intenzitu 260 l/s/h. Pokud výpočet prokáže, že navrhované řešení zabezpečí řízené odvodnění bez vodní plochy 1.10, nebude tato vodní plocha podmínkou výstavby v nových zastavitelných územích
6. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.

Území č. 1.4.

viz kapitola B. d) - Nejedná se o změnu zastavitelných území.

Území č. 1.5. - U koupaliště

Požadavek na změnu : Zařazení části pozemku parc.č. 112/2 k.ú. Středokluky mezi pozemky určené k zastavění rodinnými domy.

Komentář : Tyto pozemky nebyly do ÚPNSÚ zařazeny, protože k nim neexistoval možný příjezd. Majitel pozemků dnes nabízí možný průjezd po parc.č. 17.

Vymezení území

Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek vymezen jako obytný.
2. Na pozemku je možno lokalizovat nerušící výrobu a služby integrované s bydlením. Nerušící výroba je specifikována jako provoz, jehož ochranná hygienická pásma nezasahují mimo dané území.
3. Na pozemku není možno realizovat objekty související s výrobou a zemědělstvím.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude budována maximálně jedno a dvoupodlažní zástavba.
2. Ve funkčním celku je možno umístit samostatně stojící rodinné domy.
3. Minimální velikost parcely je stanovena na 900 m²
4. Jednotlivé objekty budou dodržovat jednotnou uliční a stavební čáru.
5. Střecha domů bude sklonitá se spádem 35 - 45°.
6. Odstavné parkování vozidel bude zajištěno na jednotlivých parcelách, na komunikacích budou vyčleněny parkovací plochy pro krátkodobé parkování vozidel osob v území nebydlících.
7. Místní komunikace budou řešeny jako zklidněné komunikace v obytné zóně.
8. Šířka komunikačních koridorů pro pěší a kolovou dopravu v území je stanovena na 8 m. Je třeba počítat s poloměry zatáček komunikací, potřebnými pro požární vozidla a pro vozidla na svoz odpadu. Pokud nebude území průjezdné, je nutno počítat s obratištěm pro výše zmíněná vozidla.
9. Pro území budou závazné uliční a stavební čáry dané zastavovacím plánem vypracovaným nejpozději s dokumentací pro územní řízení prvního objektu.

Podmínky zástavby v území

1. Vybudování přístupové komunikace a vyřešení komunikačního napojení všech parcel.
2. Řešení komunikace propojující stávající komunikační síť obce a dané území bude ve všech stupních řízení projednáno a odsouhlaseno s policií ČR.
3. Vyřešení způsobu likvidace dešťových vod ze zástavby v ulici "V chaloupkách", příp. vynechání prostor pro retenci těchto vod nebo vedení dešťové kanalizace.
4. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
5. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury a ŘLP ČR

Území č. 1.6. - U lesíka

Požadavek na změnu : Doplnit parcelu č. 534/1 mezi plochy určené k zastavění. Účel využití - komerční nebo smíšené.

Komentář : Území je v těsném kontaktu se zalesněným pozemkem. Vzhledem k tomu, že rozvoj obce tímto směrem dále není možný, jedná se tedy o definitivní okraj obce, je možno předpokládat zastavění pouze v části mimo 50 m ochranné pásmo lesa.

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

1. Funkční celek vymezen jako smíšený.
2. Na pozemku je možno lokalizovat nerušící výrobu a služby. Nerušící výroba je specifikována jako provoz, jehož ochranná hygienická pásma nezasahují mimo dané území.
3. Na pozemku není možno realizovat objekty související s hlučnou nebo jinak rušící výrobou (kdy ochranná pásma překračují hranice parcely) a zemědělstvím.

Regulativy architektonické

1. Ve funkčním celku bude budována maximálně jedno a dvoupodlažní zástavba.
2. Zástavba je možná pouze v části pozemku mimo 50 m ochranné pásmo lesa.
3. Území bude zastavěno jednorázově nebo dle jednotného zastavovacího plánu, přiloženého k první dokumentaci pro územní řízení
4. Hmotové a archit. řešení bude posouzeno z hlediska významu objektů na příjezdu do obce.
5. Přístup na pozemek může být z polní cesty parc.č. 650/4 nebo přímo z příjezdové komunikace do obce (silnice 0077).
6. Odstavná parkovací stání vozidel budou zajištěna na pozemku.

Podmínky zástavby v území

1. Dodržení ochranného pásma lesa (50 m).
2. Dodržení ochranného pásma komunikace.
3. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
4. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.

Území č. 1.7. - U Nových Středokluk

Požadavek na změnu : Doplnit parcelu č. 266 a 267 mezi plochy určené k zastavění. Účel využití - bydlení (samostatné RD).

Komentář : Zapojení těchto ploch do zastavitelných území by rozšířilo enklávu zastavěnou rodinnými domy v Nových Středoklukách. Území leží v těsné vazbě na podnikatelské plochy a může omezovat možnosti využití těchto ploch z hygienických důvodů. Území není do zastavitelných ploch uvažováno.

Vymezení území

Území je vymezeno zákřesem ve výkresu využití území.

Regulativy funkční

Funkční vymezení území je ponecháno jako pole (souč.stav)

Regulativy architektonické

Nestanoveny

Podmínky zástavby v území

Nestanoveny

Území č. 1.8. - U dálnice

Požadavek na změnu : Změnit využití parcel, označených v ÚPNSÚ jako zóna 13 z rezervy na plochy využitelné pro komerční účely.

Komentář : Území rozšiřuje podnikatelskou zónu podél rychlostní komunikace. Tvar území je ovlivněn řešením obchvatové komunikace pro těžkou dopravu.

Vymezení území

1. Část území je vymezena zákresem ve výkresu využití území jako zastavitelné území s níže uvedenými regulativy a podmínkami.
2. Část území je vymezena zákresem ve výkresu využití území jako pole.

Regulativy funkční

1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit.
2. Funkční celek je vymezen pro rozvoj výrobní a skladové funkce.
3. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i zařízení pro motoristy (benzinové čerpadlo, motorest, parkoviště, prodej a oprava automobilů apod.).
4. Ve funkčním celku nebude umístěna výstavba pro bydlení (vyjma správcovských bytů).
5. Ve funkčním celku nebude realizován provoz zemědělské výroby.

Regulativy architektonické

1. Rozloha a výška zástavby musí být prověřena zákresy navrhovaných objektů do fotografií. Z rychlostní komunikace I/7 a ze silnice č. III/2405 nesmí zástavba bránit výhledům na horu Říp, na České středohoří a na obec Středokluky.
2. Ve funkčním celku bude umístěno minimálně 15 % volné zeleně, z toho 10 % vysoké zeleně.
3. Ve funkčním celku bude vybudována retenční nádrž na dešťové vody a splach ze zpevněných ploch.
4. Dešťové vody po retenci budou odváděny oddílnou kanalizační soustavou do místních vodotečí.
5. Vodovodní a kanalizační řad bude napojen na veřejný vodovod Středokluky, kanalizační řad bude ukončen v ČOV Středokluky.

Podmínky zástavby v území

1. Rekonstrukce dálniční křižovatky silnice č. II/101 (III/ 0077) a rychlostní komunikace I/7.
2. Dodržení ochranného pásma rychlostní komunikace I/7.
3. Plochy zeleně a biokoridorů musí být realizovány se zástavbou v rámci jednoho stavebního řízení, případně dříve.
4. Pro vydání územního rozhodnutí na činnosti ve funkčním celku je nutné zpracovat zastavovací studii, resp. regulační plán zóny, jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.
5. Napojení území na infrastrukturu (voda, kanalizace splašková, plyn, elektro), vyřešení retence a odvodu dešťových vod z území. Výstavba vodovodních přípojek pro novou zástavbu musí být podmíněna současným vybudováním systému splaškové kanalizace a napojením na ČOV.
6. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.

Území č. 1.9. – Obchvatová komunikace

Požadavek na změnu : Upravit trasu komunikace tak, aby odpovídala dopravní studii lokality “U nádraží” a požadavkům na umístění ČSPH.

Komentář : Územní plán řeší vyloučení, případně omezení automobilové dopravy z obce jednak obchvatem po východním okraji obce, jednak komunikací pro těžkou nákladní dopravu podél výhledové podnikatelské zóny. Realizace komunikačního obchvatu po východním okraji obce se při předprojektové přípravě začala jevit, jako obtížně realizovatelná vzhledem k hlukovým a prachovým poměrům, komunikace pro těžkou nákladní dopravu postrádala účelnost ve chvíli, kdy se podstatná část podnikatelských ploch dostala pouze do výhledu zastavění.

Změna č. 1 upřesňuje trasu obchvatové komunikace, řeší návaznost na sousední katastry a vyčleňuje tuto komunikaci, jako samostatný prvek. Pro realizovatelnost dělí stavbu na tři části (a, b, c) s tím, že část “a”, “b” bude v závazné části, část “c” je stanovena pouze směrně.

Vymezení území

1. Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.
2. DÚR může upřesnit trasu vedení komunikace.

Regulativy funkční

1. Plochy území č.1.9 jsou vymezeny pro komunikaci.

Regulativy architektonické

1. Komunikace bude vedena v min. násypech a v zářezu, aby těleso komunikace nebránilo výhledům na České středohoří a obec Středokluky.

Podmínky zástavby v území

1. Případná úprava trasy může být provedena při souhlasu všech dotčených osob a organizací.
2. Nové nájezdy na komunikaci I/7 nesmí znemožnit provoz stávající ČSPH ve směru na Kladno a uvažované ČSPH ve směru na Prahu (vydáno ÚR).
3. Jednotlivé konkrétní záměry v území požadují v případě realizace předložit k vyjádření jmenovitě tyto organizace: Povodí Vltavy-závod Dolní Vltava, Pražská plynárenská a.s., STE-RZ Kladno, Český Telecom a.s.-oblast Praha, rozvoj sítí (v rozpracovanosti konzultovat), Český Telecom a.s.-pracoviště ochrany kabelových sítí, Vojenská ubytovací a stavební správa, OkÚ Praha – západ, RRR, oddělení kultury, SUPTEL (trasa optického kabelu) a ŘLP ČR.

Území č. 1.10. – Vodní plochy v údolí Dolanského potoka

Požadavek na změnu : Zlepšit životní prostředí a revitalizovat údolí Dolanského potoka. Zlepšit schopnost toku zadržet dešťové srážky.

Komentář : V katastru obce Středokluky byla v minulosti provedena regulace toku Dolanského (Zákolanského) potoka. Kvalita pozemků v okolí toku se příliš nezlepšila, podstatně se však zkomplikovala povodňová situace níže po toku (obec Číčovice) a zhoršila se přírodní hodnota údolí. Obec Středokluky se sama dostává do potíží s likvidací dešťových vod.

Ve spolupráci s okolními obcemi, jejichž katastrální území navazují podél toku (nebo samostatně) bude vypracována studie revitalizace údolí potoka. Závaznou součástí úprav bude vybudování dvou rybníků v katastru obce Středokluky.

Vymezení území

1. Území je vymezeno zákresem ve výkresu využití území.
2. Studie revitalizace údolí potoka může upřesnit umístění a velikost ploch.

Regulativy funkční

1. Plochy území č.1.10 jsou vymezeny pro přírodní vodní plochy.
2. Vodní plochy nebudou budovány, jako hospodářské rybníky, nebo účelové retenční nádrže. Tyto funkce mohou být pouze doplňkové.

Regulativy architektonické

1. Vybudování rybníků bude zahrnovat rovněž sadové úpravy okolí.

Podmínky zástavby v území

1. Vybudování vodních ploch je podmíněno studií revitalizace údolí potoka v rozsahu vymezeném ve výkresu využití území. Studie bude tvořit přílohu dokumentace ÚR pro první objekt.
2. Dodržení ochranného pásma rychlostní komunikace I/7.

B. g) Návrh změn koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady v jednotlivých variantách řešení

Doprava :

Komunikační síť v katastru obce Středokluky je stabilizována. Uvažovaná zastavitelná území pro obytnou zástavbu jsou napojována obslužnými komunikacemi přímo na stávající komunikace obce. Výjimku tvoří zóna 1 - Na Bělky. Do tohoto území je možný vstup od obce Bělky - křižovatka však leží mimo katastr obce Středokluky. Druhá možnost napojení je vybudováním nové komunikace v trase dnešní pěšiny, napojující Bělky a Středokluky u koupaliště. Řešení komunikačních vazeb uvnitř jednotlivých obytných území se budou zabývat regulační plány nebo zastavovací studie těchto území, a to i v případě zóny 1 - Na Bělky.

Rychlostní komunikace I/7 bude hlukově odcloněna, zejména v místech přejezdu údolí potoka, účinnou protihlukovou bariérou. V případě jakýchkoliv stavebních úprav a oprav na komunikaci I/7 bude realizováno oplocení komunikace v návaznosti na zelené přechody pro zvěř (alespoň v jednom z míst dle výkresu využití území).

Rozsáhlejší zásahy do stávající komunikační sítě jsou navrhovány v okolí rychlostní komunikace I/7 mezi Středoklukami a Kněževsí. Situace je řešena podle dopravně urbanistické studie "Lokalita U nádraží", vypracované atelierem AUA (arch. Zeman) v březnu 2001.

V rámci dopravního řešení velkého územního celku - Pražského regionu - zpracovala společnost AURS, s.r.o. (ing.arch. Milan Körner a kolektiv) návrh trasy komunikace označené II/240. Zaústění této komunikace, na rychlostní komunikaci I/7 je navrženo v místě stávajícího mimoúrovňového nájezdu na komunikaci I/7 u Středokluk, variantně poblíž této křižovatky. V době zpracování návrhu Změny č.1 ÚPN SÚ byla zmíněna řešení v konceptu ÚPN VÚC ve variantách. Zohlednění trasy komunikace byla tudíž velmi problematické. Nejpravděpodobnější trasa je tedy do návrhu ÚPN SÚ zařazena jako směrná s tím, že definitivní řešení bude převzato po schválení ÚPN VÚC.

Další změnou oproti schválenému ÚPN SÚ je vyloučení železniční vlečky. Podrobnějším posouzením této části ÚP v rámci dílčí urbanistické studie pro podnikatelskou zónu 8, (konkrétně pro výstavbu čerpací stanice pohonných hmot, která byla uvažována v zóně 8) bylo prokázáno, že realizace vlečky naráží na technické problémy.

Není možné odbočení z nádraží Nové Středokluky směrem severním (nesouhlas ČD, existující vlečka podniku PSVS).

Odbočení směrem jižním znehodnocuje vzhledem k poloměřům trati poměrně rozsáhlé území. Dalším důvodem je fakt, že spády terénu jsou příliš velké a trať by se dostala velmi brzy do značných násypů.

Lze předpokládat, že zavlečkování bude využito přímo na parcelách přiléhajících k tělesu dráhy (leží v tomto místě na katastru obce Tuchoměřice). Od širšího využití je však vzhledem k popsáním skutečnostem upuštěno.

Řešení obchvatu obce Středokluky a Kněževs bylo převzato z dopravní studie. V dokumentaci Změny č.1 ÚPN SÚ je obchvat značen jako 1.9. Studie předpokládá dva základní tahy v celém území. Trasa 1.9.1 je vedena v souběhu s rychlostní komunikací I/7. Poblíž stávajícího větrolamu podél dělení parcel je komunikace oddálena od rychlostní komunikace a vyhýbá se větrolamu. Větev 1.9.2 jde přibližně kolmo k větvi 1.9.1, tečje hranici katastrálního území a ústí na silnici III/2405 poblíž sídla Nové Středokluky.

Popsané větve se kříží poblíž jižního konce větrolamu. Větev 1.9.1 pokračuje přes křižovatku rovně do pozemků v kat. území Kněžívka, větev 1.9.2 pokračuje podél větrolamu a poblíž rychlostní komunikace se zatačí v ostrém úhlu, překračuje hranici s kat. územím Kněžívka, zde dále podchází těleso železnice a pokračuje podél rychlostní komunikace až k mimoúrovňové křižovatce Kněževs – Tuchoměřice (kat. území Tuchoměřice – Kněžívka a Kněževs).

Řešení dopravní studie nebylo respektováno ve dvou skutečnostech. Úpravu řešení vyvolaly požadavky souborného stanoviska (začlenění ploch pro čerpací stanice), další konzultace s orgány ochrany přírody Okresního úřadu Praha – západ, a se zpracovateli ÚPN VÚC Pražský region. Na základě těchto konzultací bylo konstatováno :

1. komunikace II/101 v úrovni konceptu zaúst'ovaná do křižovatky Středokluky nebude kat. územím Středokluky procházet
2. je možné, že ÚPN VÚC bude dokončen ve variantě přivádějící do řešeného území komunikaci II/240

Tato komunikace v okolí stávající křižovatky u Středokluk naváže na komunikaci I/7. Konkrétní řešení tohoto napojení bude obsaženo v ÚPN VÚC a bude po schválení tohoto dokumentu závazné i pro kat. území Středokluky. Směrně je tedy do Změny č.1 ÚPNSÚ zapracováno pokračování komunikačního obchvatu 1.9.2 dále přes těleso dálnice, kolem druhé poloviny větrolamu mimo území katastru Středokluky. Aby bylo umožněno přímé napojení obchvatu i případně silnice II/240 na rychlostní komunikaci I/7 a současné připojení čerpací stanice, o jejímž umístění se v území uvažuje (vydáno ÚR), bude podél komunikace I/7 vytvořen kolektor - rovnoběžný oddělený pás, zajišťující sjezd z komunikace I/7 a nahrazující současný nevyhovující sjezd u Lesíka a případný vjezd a výjezd na I/7 v tomto prostoru. ČSPH, na kterou je vydáno ÚR může být do realizace kolektoru připojena přímo dle zmíněného ÚR.

Změna č.1 ÚPNSÚ rovněž směrně řeší i nový sjezd a nájezd na rychlostní komunikaci I/7 ve směru na Kladno. Variantně je možné jej řešit ve vazbě na křižovatku u Tuchoměřic. Řešení bude upřesněno ÚPN VÚC. Závazná je pouze podmínka, že nové řešení nesmí zabránit připojení stávající čerpací stanice v místě stávajícího sjezdu.

Občanské a technické vybavení :

Občanské vybavení :

I když rozmístění zastavitelných území popisované v jednotlivých variantách Změny č. 1 ÚPNSÚ je dosti rozdílné, rozloha zastavitelných území zůstává stejná. Předpokládaný počet obyvatel odhadovaný v původní schválené dokumentaci je vyšší, než předpoklad této změny. Zastavitelná území pro obytnou výstavbu jsou rozmístěna přibližně ve stejných místech, kde byly plochy k zastavení uvažovány, proto i lokalizace dotčené občanské a technické vybavenosti zůstává zachována.

Likvidace dešťových vod :

Změna č. 1 ÚPNSÚ se zabývá pouze řešením odvodu a likvidace dešťových vod z území Devaterky I a II, kde schválený ÚPNSÚ na rozdíl od jiných zastavitelných území retenci dešťových vod neřešil.

Koncept změny č. 1 ÚPNSÚ navrhuje řešení, návrh je zakreslen do hlavních výkresů všech variant, textová část a detailní výkres tvoří přílohu této zprávy.

Kabelizace elektrorozvodné sítě :

Změna č. 1 ÚPN SÚ se okrajově zabývá otázkou kabelizace elektrických rozvodů. Rozvody NN budou uloženy postupně dle ekonomické situace v podstatě ve stávajících trasách. Rozvody VN budou kabelizovány pouze v trasách jdoucích zastavěným (nebo zastavitelným) územím. Navíc bude nutno přistoupit ke zokruhování jednotlivých trafostanic (případné opravy poruch jsou u kabelizovaných tras komplikovanější, je tedy nutno zajistit přívod energie jinou cestou). Výkres, který tvoří přílohu (další strana) zobrazuje návrh řešení tohoto problému.

Nakládání s odpady :

Změna č. 1 ÚPNSÚ se žádným způsobem nedotýká koncepce nakládání s odpady. Koncepce, stanovená ve schválené dokumentaci bude platná a funkční i s navrhovanými změnami.

B. i) Návrh změny územního systému ekologické stability

Původní ÚPN SÚ vycházel z těchto prvků ekologické stability :

Lokální biocentrum - lesík u dálnice a biokoridor vedoucí k tomuto biocentru podél silnice č. III/0071, III/0077 od Číčovic. Navrhované lokální biocentrum na louce u silnice na Makotřasy (protější břeh potoka a koupaliště) a regionální biokoridor v údolí Dolanského potoka.

Další navržené biocentrum u větrolamu u Dobrovíze.

V rámci změny č. 1 ÚPNSÚ Středokluky požadoval Odbor ochrany přírody Referátu životního prostředí Okr. úřadu Praha - západ zpracování nově navrženého Územního systému ekologické stability. Kopie tohoto dokumentu zpracovateli byla předána při osobním jednání.

Změna ÚSES spočívá v posunutí lokálního biocentra v údolí Dolanského potoka proti proudu blíže lesíku "Sedlička" a lesíku u Bělok.

Biocentrum u Dobrovíze není zachováno, je však navržen nový lokální biokoridor od větrolamu u Dobrovíze podél stávající polní cesty až k Tereziánské aleji u okresní silnice č. III/2405 (Změna č.1 ÚPNSÚ ve variantě B, C navrhuje úpravu trasy tohoto biokoridoru). Další změnou je propojení tohoto biokoridoru zelení na východním okraji obce Středokluky k lesíku u dálnice a jeho další pokračování podél komunikace III/0071 směrem na Číčovice, až na hranici katastru. Biokoridor směřuje k lesíku označeném v projektu ÚSES, jako "Číčovický Kamýk" a odtud kolem sídla Černovičky (zde krátce vstupuje znovu do katastru obce Středokluky) směrem na sídlo Pazderna v k.ú. Tuchoměřice.

Tyto změny ÚSES jsou v Návrhu Změny č.1 ÚPNSÚ respektovány. Jediným zásahem je návrh úpravy trasy biokoridoru ve vazbě na navrhované zastavitelné území Devaterky II.

B. j) Návrh změny vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Návrh Změny č. 1 ÚPNSÚ vymezuje nově plochy veřejně prospěšných staveb. Vymezení ploch je závazné v rozsahu hlavního výkresu, detailních výkresů jednotlivých zastavitelných území (rozsah jednotlivých území) a závazných zásad a limitů využití jednotlivých území

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny takto :

Stavby pro zásobování vodou a odkanalizování obce

- výstavba splaškové kanalizace
- rezerva pro rozšíření ČOV na 3.stupeň čištění
- výstavba vodovodu v obci
- výstavba vodojemu
- zařízení a prvky zajišťující likvidaci dešťových vod

Ostatní stavby technické infrastruktury

- výstavba trafostanic
- kabelizace vrchního vedení NN
- páteří STL plynovodní řad

Dopravní stavby

- výstavba zklidněných komunikací v nových zastavitelných územích
- výstavba přístupových komunikací v nových zastavitelných územích
- obchvatová komunikace 1.9
- výstavba obslužné komunikace pro 9, 8, 7, 1.8 a přístupové komunikace
- výstavba přístupových komunikací k novým zastavitelným územím
- úprava křižovatky III/0077 s I/7
- výstavba a úprava cyklostezek

Stavby na úseku životního prostředí

- územní systém ekologické stability
- významné krajinné prvky
- výsadba vysoké zeleně podél polních cest a silnic II. a III. třídy
- výstavba rybníků v údolí Dolanského potoka
- revitalizace toku Dolanského potoka

B. k) Návrh změny řešení požadavků civilní ochrany

Nebylo řešeno v původní schválené dokumentaci.

B. l) Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, ZPF a LPF

Návrh respektuje upravený územní systém ekologické stability, jak byl předán pracovníky Odboru ochrany přírody RŽP Okresního úřadu Praha - západ.

Obslužná komunikace v podnikatelské zóně bude vedena blíže rychlostní komunikaci I/7. Podél této obslužné komunikace bude veden pruh zeleně navazující na stávající větrolam. Vjezd do podnikatelské zóny řeší v souladu s novou dopravní studií z okresní silnice č. III/2405.

Řešení navrhuje úpravu ÚSES - lokálního biokoridoru vedeného od větrolamu u Dobrovíže ke Středoklukám. Navrhuje využití zeleně kolem cesty vedené po obvodu území 1.3, uvažovaného pro zástavbu RD. Uzavření tohoto území i z JZ strany a vytvoření zeleného pásu mezi stávající zástavbou 22 RD a uvažovaným zastavitelným územím č.1 - Běloky dovolí propojení těchto koridorů k lesíku "Sedlička" a dole k regionálnímu biokoridoru v údolí Dolanského (Zákolanského) potoka.

Vliv na ZPF :

Řešení zachovává rozsah možných záborů ZPF tak, jak byly plošně založeny ve schváleném ÚPNSÚ (viz tabulka využití ploch v kap."B. e").

Rozšiřuje zástavbu v okolí obce Středokluky. Plochy v území "Devaterky" (č. 2, 1.3) a Běloky (č. 1) jsou vyhodnoceny v bonitě 2.19.01, 2.02.00 a 2.19.14, plochy podnikatelské zóny kolem dálnice jsou omezeny. Plochy 1.5 zasahují do těsné blízkosti biokoridoru v údolí Dolanského potoka (1.01.00).

Na základě požadavků orgánu ochrany ZPF byly upraveny některé regulativy podnikatelských zón.

Vliv na LPF :

Ke kontaktu s územím LPF dochází prostřednictvím pozemků změny č. 1.6 a 4. Tyto pozemky se dotýkají lesíka u dálnice parc. č. 535/1 (1.6) a lesíka "Sedlička"(4).

Řešení uvažuje se zahrnutím pouze části území do zastavitelných ploch. V případě lesíka poblíž rychlostní komunikace I/7 je do zastavitelných území zahrnuta část ležící mimo 50 m ochranné pásmo lesa. Území 4 zasahuje do tohoto 50 m pásma, pro stavby v tomto území vzniká ze zákona povinnost správního řízení o změně užívání pozemku. (Podmínka se týká i dalších zastavitelných území v okruhu 50m od lesa)

B. m) Návrh lhůt aktualizace

Vzhledem k zahájeným komplexním pozemkovým úpravám je navržena další změna územně plánovací dokumentace po schválení KPÚ.

Příloha č.1 textové části Změny č. 1 ÚPNSÚ : Odvedení dešťových vod z oblasti Devaterky I. a II.

1) Úvod

Tato zpráva řeší likvidaci dešťových vod v území Devaterky I. (5,56 ha) a Devaterky II. (6,04 ha). V území je uvažován systém oddílné dešťové a splaškové kanalizace. Tento elaborát se zabývá vyčíslením původních a nově vzniklých odtokových poměrů a návrhem trasy nové dešťové kanalizace.

2) Popis stávající dešťové kanalizace

Dešťová kanalizace v obci není v dobrém stavu, vesměs se jedná o mělce uložené betonové trouby (většinou do původních příkopů podél hlavních komunikací, mnohde oboustranně), na kanalizaci nejsou žádné revizní šachty, pouze občas vpusti, kanalizace není udržována ani čištěna. Drtivá většina komunikací včetně státních není tedy vůbec odvodněna nebo pouze pomocí příkopů.

3) Popis trasy nové dešťové kanalizace

Nově vybudovaná dešťová kanalizace v území "Devaterky bude svedena ke křižovatce státní silnice č.7 a odbočky na Běloky (závěrečný úsek kanalizace překonává značný spád, tudíž budou muset být přijata opatření k utlumení kinetické energie vody). Zde bude zaústěna do propustku, jenž státní silnici č.7 podchází. Dále trasa pokračuje otevřenou vodotečí kolem pozemku SPT Telecom č. 175/2. U dolního okraje tohoto pozemku je voda převáděna ocelovou rourou vedenou propustkem na druhou stranu silnice. Zde pokračuje opět otevřenou vodotečí po kraji louky dále do lesa a obtéká přilehlý kopec. Vodoteč v lese je bez jakékoliv údržby a z různých překážek (padlé kmeny atd.) a z rozšířeného průtočného profilu je patrné, že jde o přirozeně vytvořenou inundaci.

Na druhé straně lesa byl zřejmě přirozený soutok této vodoteče s Dolanským potokem. Koryto Dolanského potoka však bylo v minulosti zasypáno a přeloženo cca o 60 m dále od okraje lesa. Z betonové roury, do které ústí stávající vodoteč, je patrné, že byla vybudována i kanalizace převádějící dešťové vody do nového koryta potoka. Toto přepojení bude nutno prověřit, případně opravit nebo znovu vybudovat.

Seznam příloh :

Textová část

A - Základní údaje

B - Řešení změny č.1 ÚPNSÚ Středokluky

Přílohy

1. Odvedení dešťových vod z území “Devaterky” I. a II.

2. Závazná část Územního plánu

Výkresová část

Výkres využití území

Obec Středokluky

Návrh
Změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru
Středokluky

září 2001

Návrh
Změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru
Středokluky

Přílohy

Návrh
Změny č.1 Územního plánu sídelního útvaru
Středokluky

Výkresová část