

# Územní studie US.4 – Za Velkým Hájem

verze pro veřejné projednání

30.4.2026



## Obsah

### GRAFICKÁ ČÁST

Výkres širších vazeb 1:5000

Výkres funkčního využití ploch 1:500

Výkres urbanistického řešení 1:2000

Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:1000

Řezy 1:1000

### TEXTOVÁ ČÁST

#### A/ Výroková část

- i. vymezení řešené plochy,
- ii. podmínky pro umístění a využití pozemků,
- iii. podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- iv. podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- v. druh a účel umísťovaných staveb,
- vi. podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb,
- vii. podmínky pro napojení staveb na veřejnou a technickou infrastrukturu,
- viii. návrh urbanistického řešení dané plochy,
- ix. návrh dopravního řešení,
- x. návrh řešení technické infrastruktury,
- xi. návrh řešení přírodně parkových prostranství

#### B/ Odůvodnění územní studie

- i. postup pořízení územní studie
- ii. vypořádání uplatněných požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů,
- iii. vypořádání uplatněných požadavků veřejnosti,
- iv. dokladovou část (PDF odvozeniny uplatněných stanovisek).

# GRAFICKÁ ČÁST

## Obsah

### GRAFICKÁ ČÁST

Výkres širších vazeb 1:5000

Výkres funkčního využití ploch 1:500

Výkres urbanistického řešení 1:2000

Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:1000

Řezy 1:1000

## A/ VÝROKOVÁ ČÁST



1



2



3

1) Pohled na jihovýchod zachycuje svažité terén s rozsáhlou ornou půdou. Území je v platné krajinné studii popsáno jako oblast s liniemi soustředěného povrchového odtoku, přičemž současná velká rozloha zcelené orné půdy je vystavena zvýšenému riziku vodní eroze.

2) Rozvojová plocha přímo sousedí s lesní plochou Velký háj a navazujícími loukami menšího rozsahu. Velký háj představuje významný krajinný prvek s oblíbenou studánkou na hranici obce a případný nový rozvoj musí respektovat a zachovat jeho přírodní a rekreační kvality.

3) Plocha na severovýchodní straně přiléhá k dálničnímu náspu, jehož výška je v územním plánu stanovena jako limitující úroveň pro novou zástavbu. Podmínky v území se zde mohou výrazně proměnit plánovanou dopravní rekonfigurací, přičemž podjezd má potenciál stát se v budoucnu lépe využitelným pro aktivní dopravu.

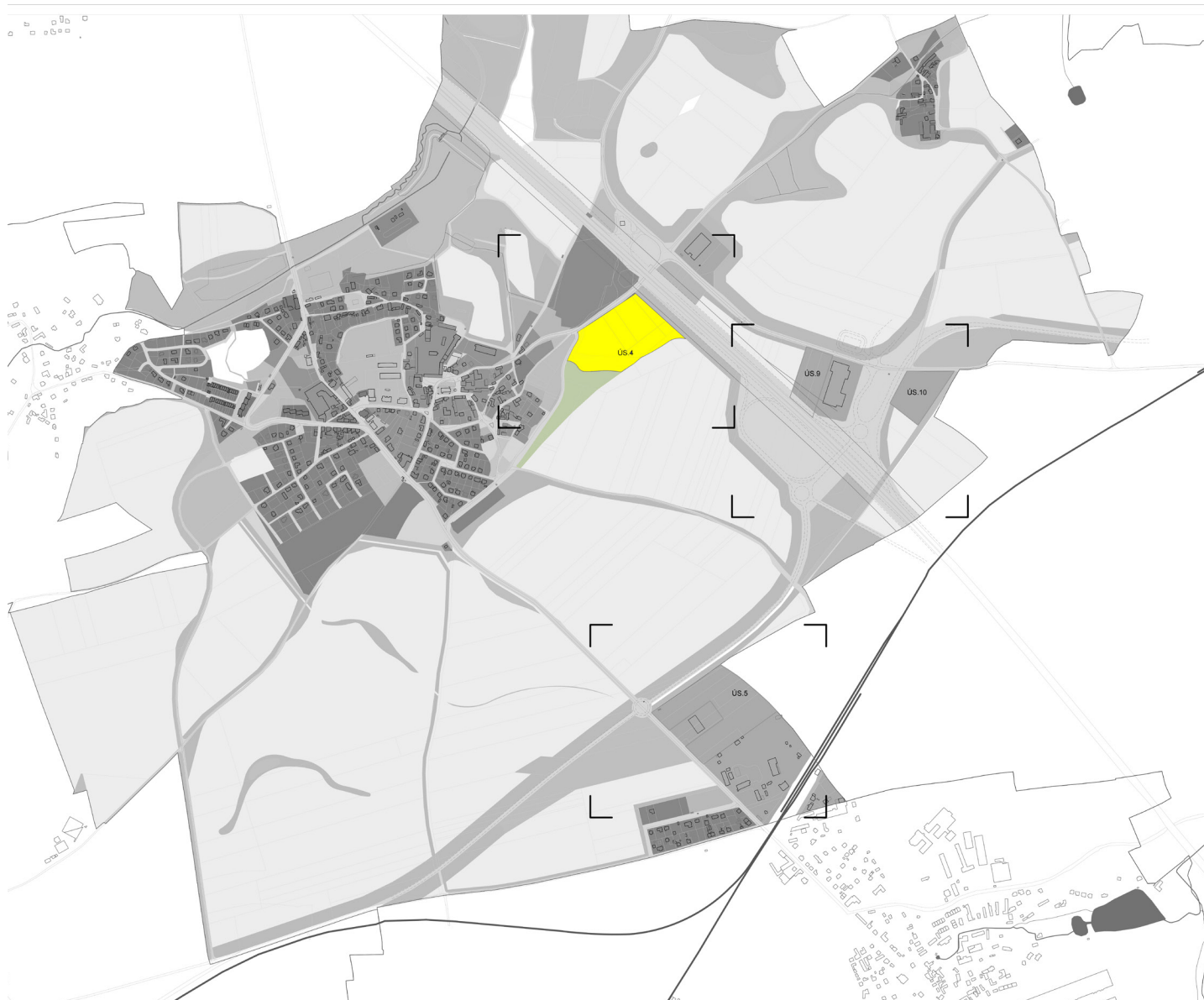
4) Území je výrazně exponované v dálkových pohledech z jižního svahu, zejména ze směru lokality V Břízkách. Nová výstavba by měla tyto jižní pohledy z vyšších elevací zohlednit a citlivě reagovat na krajinný kontext.



4

## I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešeným územím je plocha v katastrálním území Středokluky vymezená v platném Územním plánu jako ÚS4 a rozšířená tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu. Plocha ÚS4 dle ÚP zahrnuje zastavitelnou funkční plochu Z14. Výměra řešeného území je cca 62394 m<sup>2</sup>.



## II. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

### Podmínky zastavěnosti pozemku

Pro území je stanoven koeficient zeleně vyplývající zejména z požadavků územního plánu, případně z dalších limitů. Koeficientem zeleně na rostlém terénu se rozumí minimální poměr výměry plochy vegetačních úprav na rostlém terénu k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umísťována či povolována stavba.

Pro funkční plochu Z10 se stanovuje koeficient zeleně 61 %. Umístění veřejné vybavenosti

V rámci bloku je doporučeno umístit služby v parteru. 1NP by mělo být v takovém případě konstrukčně řešeno tak, aby úroveň podlahy provozovny navazovala na úroveň okolního terénu s chodníkem

### Zpevněné plochy

Hranice zpevněných ploch je v hlavním výkresu stanovena pomocí zelené regulační čáry. Vlastník pozemku může realizovat zpevněné plochy pouze uvnitř plochy definované zelenou regulační čarou. U ostatních ploch musí být podporován jejich přírodě blízký charakter. v rámci zpevněných ploch je rozlišena propustná zpevněná plocha a nepropustná zpevněná plocha. Vegetace v rámci funkční plochy musí být navržena v souladu s návrhovými principy pro příslušnou vztahovou plochu.

### Zelená regulační čára

Zpevněné plochy a stavební bloky jsou vždy umístěny uvnitř zelené regulační čáry, Zeleně na rostlém terénu musí být alespoň z 80% soustředěná po obvodu areálu, tzn. vně "zelené regulační čáry".

## III. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Uliční prostranství

Část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami. Závazné jsou šířky uličních prostranství (vzdálenost mezi uličními čarami). Navržené uliční profily jsou doporučeny.

## Výsadbový pás s uličním stromořadím a retenčním průlehem

Požadavek na vymezení výsadbového pásu pro stromořadí s travobylinnými porosty. Šířka výsadbového pásu je min. 2 m. Minimální nezpevněná plocha kolem stromu 12 m<sup>2</sup>, minimální prokořenitelný prostor je 25 m<sup>2</sup>. Výsadbový pás bude sloužit jako prostor pro retenci a vsakování dešťových vod, a to i v prostoru pod parkovacím stáním. Tomu bude uzpůsobeno technické řešení povrchů a hran. Minimální osová vzdálenost mezi stromy v řadě je nejvýše 15 m. Parkovací stání v uličním prostranství

Parkovací stání v uličním prostranství musí být umísťována tak, aby netvořila bariéru v přirozeném pěším pohybu. Povrch parkovacích stání musí umožňovat částečné vsakování dešťových vod, např. pomocí štěrkového trávníku, dlažby s širokou nebo zelenou spárou. Stání musí být vždy doplněna o výsadbu stromů. Platí minimální osová vzdálenost stromů 15 m.

Stromořadím se rozumí převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

## Drobné stavby technické infrastruktury

Drobné stavby technické infrastruktury jako například přípojkové skříně apod. musí být přednostně řešeny jako součást nově navrhovaných budov.

## IV. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky jsou blíže specifikovány v oddílu A/ II. a A/VI.

- Omezení výstavby a zpevněných ploch na základě stanovené zelené regulační čáry. v místech, kde by to negativně ovlivňalo hodnoty a charakter území
- Omezení zastavěnosti pozemku na základě stanoveného koeficientu zeleně.
- Omezení výšky zastavby stanovením maximální výšky budovy a maximálního počtu podlaží, tak aby nebyly negativně ovlivněny hodnoty území.
- Stanovení požadavku na zelené střechy
- Vzhledem k negativnímu vlivu rozvoje logistických, průmyslových a komerčních ploch na kvalitu životního prostředí, vodní poměry, biodiverzitu, hladinu hluku a architektonicko-urbanistický charakter obce, se stanovuje povinnost specifikovat u každé rozvojové plochy kompenzační a mitigační opatření, které budou v souladu s výkresovou částí této studie. Tato opatření musí být uplatněna jak na území rozvojové plochy, tak v jejím bezprostředním okolí - v tzv. vztázných krajinných plochách definovaných v *Koncepci rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025)*.
- Jako metodické vodítko slouží platný Krajinový plán obce

Středokluky, schválený v roce 2020. Základní podmínkou pro výstavbu v této funkční ploše je uzavření plánovací smlouvy s obcí Středokluky. Součástí plánovací smlouvy bude jako příloha regulační výkres územní studie. Plánovací smlouva ošetří práva a povinnosti obou stran při přípravě záměru a jeho realizaci dále nastaví pravidla spolupráce při koordinaci v území. Investor se v rámci této smlouvy zaváže realizovat kompenzační opatření dle dohody s obcí. Investor uhradí veškeré náklady spojené s přípravou, projektovou dokumentací a realizací krajinářských úprav mimo náklady spojené s koupí, úpravou a scelováním pozemků příslušných ploch. Alternativně se investor zaváže přispět obci finanční částku odpovídající hodnotě realizace příslušných kompenzačních opatření.

## V. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Do území plochy Z.10 jsou umístěny stavby občanského a komerčního využití

## VI. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

### Stavební/nestavební blok

Blokem se rozumí ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům. Budování rozsáhlých parkovacích ploch na terénu v rámci stavebních bloků je nepřipustné.

### Stavební čára

Stavební čára je hranice vymežující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry:

- ustoupení zástavby od hranice zastavění
- rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku

Stavební čára uzavřená

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Stavební čára otevřená

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být přerušovaná stavebními mezerami.

Stavební čára volná

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může musí být přerušovaná stavebními mezerami.

## Prvky před stavební čarou

Stavební čáru mohou překročit:

- do vzdálenosti 0,3 metru základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí;
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 metru;
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 metry a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční;
- nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,2 metru od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; zábradlí se do výšky nezapočítávají;

## Maximální počet nadzemních podlaží

Určuje maximální počet plných nadzemních podlaží a počet ustupujících podlaží. Přičemž se za plné nadzemní podlaží považuje podlaží dle odst. 2.19. Konstruktivní výška podlaží není omezena, ale celková výška objektu nesmí přesáhnout maximální výšku budovy dle odst. 2.5, a to i v případě, že nebude limitní podlažnost naplněna. Stejně tak maximální počet podlaží je nepřekročitelný a musí být dodržen i v případě, že nebude dosažena maximální výška římsy.

Podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby. Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího.

Pro funkční plochu Z10 se stanovuje maximální počet 2 nadzemních podlaží.

## Maximální výška budovy

Určuje maximální přípustnou výšku budovy v metrech. Výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň římsy nejvyššího podlaží (ustoupené podlaží se započítává). Úroveň římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

Pro funkční plochu Z10 se stanovuje maximální výška budovy 6,5 m. Na polovině plochy stavebního bloku 4.3 lze realizovat zástavbu o maximální výšce budovy 11 m

## Zelené střechy

U všech navržených budov se požaduje, aby byla plochá střecha řešena jako zelená (vegetační) střecha s retencí pro dešťové vody.

## Drobné stavby

Drobné stavby jako například přístřešky, pergoly, stánky nesmí být umístěny tak, aby bránily pohybu pěších

## VII. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

### Oplocení pozemků

Hranice oplocení pozemků je v hlavním výkresu stanovena pomocí modré regulační čáry. Vlastník pozemku může rovněž realizovat oplocení na hranici pozemku. Pokud hranicí pozemku neprochází modrá regulační čára, musí být toto oplocení řešeno pouze pomocí vegetačních prvků.

### Napojení na dopravní infrastrukturu

Napojení areálu bude realizováno pomocí nově zřízené křižovatky v ul. Kladenská (V případě plánovaného zrušení nájezdu na dálnici D7 z ul. Kladenská bude areál napojen pomocí dvou nových křižovatek). Prostorové uspořádání areálu bude uzpůsobeno vozidlům o maximální délce 10 m. Areál bude napojen na síť bezmotorových tras. Prioritní je zejména chráněné bezmotorové napojení na intravilán obce Středokluky.

### Napojení na technickou infrastrukturu

Dešťové vody budou využity nebo likvidovány na území vymezeném řešeným územím územní studie.

Území je rozděleno do dvou zón regulace veřejného osvětlení  
Zóna č.1 V těchto plochách je požadované důsledné osvětlení pouze povrchu vozovek a chodníků dle příslušných norem.

Zóna č.2 Tyto plochy jsou osvětlovány pouze v případě potřeby. Svítidla jsou řízena tzv. biodynamickým způsobem. Ve večerních hodinách dochází ke snižování teploty chromatičnosti, ke snižování intenzity, svítidla jsou dále osazena pohybovými čidly.

## VIII. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DANÉ PLOCHY

### Východiska pro návrh

Katastr Středokluk tvoří obec Středokluky a oddělené osady Černovičky a Nové Středokluky. Osada Nové Středokluky s novodobou výstavbou rodinných domů leží na jihovýchodním okraji katastru blízko železniční stanice Středokluky. Katastr má rozlohu cca 554 ha. Dle krajinného plánu ovce více než 70 procent území tvoří orná půda, 17 procent zastavěné území a plochy komunikací, 3 procenta TTP, necelá 3 % zahrady a pouze cca 1,2 % lesní pozemky.

V katastrálním území obce středokluky se nachází 5 ploch určených pro umístění a rozvoj staveb a zařízení lehké průmyslové výroby a služeb. Aby mohla územní studie dobře reprezentovat a chránit veřejný zájem, je zapotřebí o této ploše uvažovat jako o jednom celku společně s navazující krajinou. Část této studie přebírá návrhové principy, které jsou obsaženy v již zpracovaném *Krajinném plánu obce Středokluky* a v *Koncepci rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025)*. Dílčí parametry upřesňuje, dále rozvádí nebo naopak nabízí alternativní řešení v případě, že řešení uvedené v krajinném plánu není možné naplnit.

### Cíle a principy návrhu

Hlavním cílem této územní studie je najít rovnováhu mezi využitím funkčních ploch určených dle platného územního plánu pro umístění a rozvoj staveb a zařízení lehké průmyslové výroby a služeb a zároveň podporou udržitelného rozvoje krajiny v souladu s požadavky krajinného plánu obce.

Studie stanovuje regulační rámec a podmínky výstavby tak, aby rozvoj průmyslových ploch neměl negativní vliv na okolní krajinu, ale naopak, přispíval ke zlepšení krajinného prostředí a naplňoval cíle krajinného plánování. Návrh proto navazuje na tzv. krajinné vztažné plochy vycházející z *Koncepce rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025)*.

Plochy umístěné vně zelené regulační čáry slouží jako prostor pro realizaci opatření podporujících ekosystémové služby a krajinné funkce. Mezi tato opatření patří především výsadba stromů, posilování biodiverzity, zlepšení retence vody a omezení eroze, čímž přispívají k celkové stabilitě a udržitelnosti krajiny.

Začlenění do krajiny je nejpodstatnějším úkolem regulace průmyslového areálu. Implementace přírodě blízkých / krajinářských opatření v areálu a navazujících plochách je efektivní způsob jak omezit negativní vliv na své okolí.

Základním nástrojem pro omezení negativního vlivu průmyslových staveb na své okolí přináší platný územní plán. Funkční plochy pro umístění a rozvoj staveb a zařízení lehké průmyslové výroby a služeb jsou v něm definovány tak, aby umožňovaly výstavbu, která bude sloužit lokálním záměrům a tomu odpovídá zastavitelnost těchto ploch a maximální výška jak je definovaná v Územním Plánu.

Tuto existující regulaci doplňuje tato studie tak, aby

stavby byly umístěny do těch částí ploch, ve kterých je jejich vizuální působení nejméně výrazné. Návrh objemů je zároveň strukturován tak, aby byl minimalizovaný vliv staveb na významné pohledy na obec / do krajiny. Studie na pozemcích rovněž definuje po obvodu těchto ploch široké pásy umožňující výsadbu izolační zeleně, která může průmyslové objekty dále odstínit.

Cílem studie není průmyslové areály od obce zcela oddělit a potlačit. Naopak by měly mít tyto areály dostatečnou architektonickou a krajinářskou kvalitu. Objemy navržené v této studii jsou geometricky jednoduché a předpokládá se, že budoucí návrhy těchto objektů se svou prostou technickou užitelností, jednoduchostí formy a vegetačními střechami a citlivému vsazení do krajinného rámce stanou plnohodnotnou součástí místní krajiny.

Důležitým nástrojem studie je snaha o dosažení maximální udržitelnosti průmyslových areálů. V níže popsaných regulativních je kladen důraz na zapojování environmentálně příznivých technologií, využívání dešťové vody v místě dopadu, využívání obnovitelných zdrojů energie, opatření proti přehřívání nebo používání stavebních materiálů s nízkou uhlíkovou stopou.

Podstatné je zachovat prostupnost krajiny, začlenit stavební objekty do krajinných celků, na místo technických řešení odvodnění nebo protihlukové ochrany volit netechnická a přírodě blízká řešení, která jsou okolní krajině prospěšná.

### Návrh urbanistického řešení

- Pro začlenění stavebních objektů do krajiny je využita terénní deprese - stavební bloky jsou umístěny v nejnižších položených plochách
- Koeficient ploch zeleně je proti územnímu plánu zvýšen na 61%, není však požadována maximální délka fasády 30m
- Navržený stavební blok je zastavitelný ze 100%. Regulace však předepisuje jeho přerušení na dvou místech
- maximální výška je snížena proti územnímu plánu na 6,5 m tak, aby konstrukční výška objektů nepřevyšovala korunu přilehlého náspu dálnice D7



*Ekologický průmyslový park malého rozsahu ÖkoWirtschaftspark Föhrenwald v Rakousku s minimalizovaným rozsahem zepvěných ploch, zelenými střechami a začleněním do krajiny.*

- Výška objektu 4.3 maximálně na 50% zastavěné plochy nepřesáhne 11 m
- Maximálně dvě podlaží
- objekty jsou umístěny pouze tam, kde se vizuálně neuplatňují z údolní nivy Dolanského potoka
- Objekty jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od Velkého háje, aby bylo dodrženo ochranné pásmo lesa
- Vzniklý prostor mezi Kladenkou ulicí a stavebními bloky je využit pro obslužná prostranství

Udržitelnost - Budova bude splňovat alespoň jeden z požadavků na udržitelnost dle klimatického plánu hl. m. Prahy. *ÚS poskytuje podklad pro navazující jednání města a soukromého investora. Konkrétní požadované řešení bude předmětem plánovací smlouvy, tj. dohody mezi městem a soukromým investorem. Rovněž bude v konkrétní plánovací smlouvě možné konkretizovat požadavky na výpočet uhlíkové neutrality provozu a způsob redukce nebo mitigace uhlíku, například formou výsadby ve vztažných krajinných plochách.*

1. Budova je navržena jako dřevostavba
2. Zastřešení budovy je řešeno pomocí intenzivního vegetačního souvrství
3. Budova je navržena jako uhlíkově neutrální v průběhu provozní fáze životního cyklu. Stavebník je povinen před zahájením výstavby doložit, že navrhovaný průmyslový objekt bude v rámci svého provozu uhlíkově neutrální, a nadto doložit způsob, jakým byla uhlíková stopa redukována nebo mitigována v rámci celého životního cyklu. Toto doložení bude provedeno prostřednictvím ověřitelného posouzení životního cyklu stavby (Life Cycle Assessment, LCA), zpracovaného nezávislým odborným subjektem, a to v souladu s platnou evropskou / mezinárodní standardizovanou metodikou.



Greenrock Logistická hala s dřevěnou nosnou konstrukcí, Neuötting, Německo, 2023

## IX. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

### Nákladní doprava a individuální automobilová doprava

Nové průmyslové areály by měly být primárně řešeny tak, aby nedocházelo ke zhoršení dopravní situace v obci a okolí obce Středokluky. Společně s plánovanou přeložkou II/240 by naopak mělo dojít k omezení negativních vlivů. Nákladní doprava by po realizaci opatření měla být vyloučena z intravilánu obcí Středokluky, Nové středokluky i Tuchoměřice. Rovněž je cílem omezení pohybu velkých vozidel po silnicích které mají rekreační potenciál. Zásadní změnou je plánované rušení a přesun nájezdu na dálnici D7. To umožní postupné zklidnění a "zkulturnění" silnic v návaznosti na Středokluky.

Doprava by díky realizaci protihlukových opatření neměla překračovat hlukové limity.

Komerční zóna bude napojena ze dvou bodů z ulice Kladenská. V době před realizací nového nájezdu na dálnici a před zrušením nájezdu z Kladenské ulice bude realizován pouze jeden a to jižní napojovací bod. Odbočky do areálu budou sloužit jak pro zásobování tak pro osobní vozidla. Do areálu bude umožněn vjezd pouze vozidlům o maximální délce 10m. Regulace prostorového uspořádání areálu je uzpůsobena menším vozidlům, o maximální délce 10 m. Není účelné a žádoucí, aby do této oblasti zajížděla větší vozidla nebo kamiony. Rovněž je žádoucí v této cenné krajinné oblasti redukovat množství zpevněných ploch. Mezi bloky je navržen manipulační prostor pro zásobovací vozidla. V předprostoru areálu je navrženo 58 parkovacích stání pro osobní vozidla. Tato PS jsou určena pro zaměstnance i pro návštěvníky. V případě potřeby lze v areálu zřídit maximálně 114 PS. Tomuto maximu je nutné přizpůsobit stavební program i kapacitu navržených provozů. Kapacita parkování je rovnoměrně dělena mezi všechny tři stavební bloky. Parkovací stání pro osobní vozidla budou provedena pomocí zatravněvací dlažby umožňující vsakování dešťové vody. Veškeré nově vymezené parkování v území musí být navrženo formou propustné zpevněné plochy.

Prostor pro otáčení osobních vozidel je umístěn na severním i jižním konci parkovacích ploch. Prostor pro otáčení zásobovacích vozidel je umístěn v rámci manipulačních ploch mezi bloky. Po obvodu každé navrhované budovy v místech mimo manipulační plochy bude vymezen prostor o šířce 5m pojíždělný pro případný zásah IZS. Nepředpokládá se obsluha výrobního areálu pomocí veřejné hromadné dopravy.

Podél komunikací navrhovány pásy s přírodním charakterem. Dešťová voda je primárně svedena do těchto pásů, případně do zatravněných průlehů a ke stromům. Krajnice komunikací jsou řešeny pomocí štěrkových pásů o šířce min. 0,5m. Parkovací stání pro osobní vozidla budou provedena pomocí zatravněvací dlažby umožňující vsakování dešťové vody.

V místě křížení automobilové dopravy s ostatními druhy dopravy (pěší a cyklo doprava) je doporučeno zvýšení nebo změna materiálu.

## Pěší a cyklistická doprava

Strategie bezmotorového pohybu vyplývá z krajiného plánu obce Středokluky a z platného územního plánu. S ohledem na cíl začlenění průmyslových areálů a objektů do krajiného rámce, studie navazuje na podrobné řešení rekreační (pěší a cyklo) cestní sítě v extravilánu obce uvedené v koncepci rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025).

Komerční areál není oplocen a je kompletně přístupný pro pěší. K areálu směřuje celkem 6 zamýšlených rekreačních bezmotorových tras. V návaznosti na funkční plochu Z10 je záměr na zkvalitnění spojení mezi jihozápadní a severovýchodní částí přes dálnici D7. Podél Kladenské ulice je navržena paralelní cyklostezka o šířce 2,5 - 3 m oddělená pásem vegetace. Přes Kladenskou ulici jsou navrženy dva přechody pro chodce ve směru navazujících rekreačních tras ve Velkém háji.

## X.NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Likvidace dešťových vod

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno využitím prvků modrozelené infrastruktury, tj. umístěním retenčních průlehlů podél zpevněných ploch a povrchových přírodě blízkých retenčních ploch. Z důvodu minimalizace plošného odtoku ze zpevněných ploch jsou využity pro parkovací plochy zatravnovací dlažby či šterkové trávničky. Střechy objektů jsou navrženy jako zelené extenzivní.

Pro zjištění rámcové schopnosti podloží zasakovat dešťovou vodu je zapotřebí zpracovat hydrogeologický průzkum pro konkrétní lokality stavebních záměrů.

V návrhu hospodaření s dešťovými vodami je řešeno umístění dešťové kanalizace, do níž budou zaústěny přepady z retenčních objektů v rámci strukturovaného substrátu pod výsadbovými pásy či retenčních objektů.

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno v souladu se Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy.

Cílem je dešťovou vodu dále využít v místě dopadu. Dešťová voda ze střech a ze zpevněných ploch je primárně filtrována a přiváděna ke stromům a další vegetaci. Dešťová voda ze střech je využívána pro splachování nebo pro další využití v rámci provozu. Nevyužitá voda je, pokud je to technicky možné, v místě zasakována.

Součástí čistopisu bude Tabulka bilance hospodaření s dešťovými vodami, ze které vyplývají rámcové požadavky na retenci.

Voda ze střech bude retenována v přílehlých přírodě blízkých retenčních plochách. Jedna je umístěna na severní straně funkční plochy Z10 vně zelené regulační čáry a je určena pro stavební blok 4.3. Druhá plocha je umístěna na jižní straně funkční plochy Z10 vně zelené regulační čáry a je určena pro stavební bloky 4.1 a 4.2. Přesné umístění retenčních ploch a kapacita bude upřesněna v rámci navazující podrobné projektové dokumentace pro jednotlivé stavby. Retenční plochy včetně navazujících terénních úprav a vegetace musí být realizovány současně s výstavbou příslušných objektů. Voda ze zpevněných ploch je svedena do průlehlů a trativodů po obvodu těchto ploch, případně do retenčních ploch uvedených výše.

V návrhu hospodaření s dešťovými vodami je nutné počítat s umístěním dešťové kanalizace svedené do údolnice a nivy ve Velkém háji, která odvede nadbytečnou vodu do Dolanského potoku.

### Likvidace splaškových vod

- Odvádění splaškových vod z řešeného území by mělo být primárně řešeno pomocí gravitačních stok napojených do stávající kanalizační sítě.
- Kanalizační stoky budou navrženy v profilu DN300. Vedení areálové kanalizace bude, pokud to bude technicky

možné, vedeny vždy pod vozovkou.

- Poklapy kanalizace budou přednostně umísťovány do zpevněných povrchů.
- Množství odváděné splaškové vody se předpokládá tožné s dodávaným množstvím pitné vody.
- Území Z10 může být napojeno na stávající stokovou síť DN300 vedoucí pod Velkým hájem, napojení by bylo realizováno ulicí Kladenská. Je však nutno ověřit kapacitu stávající sítě. Alternativně je uvažováno o realizaci nové stoky v ose ulice Kladenská, která zajistí vyšší kapacitu pro území severně od Dálnice D7, případně i území Z11a a Z11b. V obou případech by se jednalo o tlakovou kanalizaci.
- V následujících PD je zapotřebí posoudit stávající odlehčovací komory, získat souhlas s navýšením odpadních vod u spol. Středočeské vodárny, a.s.

## Zásobování pitnou vodou

Vodovod v zájmové lokalitě je provozován společností Vodohospodářská společnost s.r.o. (Středočeská voda). Potřeba vody pro řešené území je orientačně stanovena na 100 l/pracovník/den. Nepředpokládá se vysoká spotřeba vody pro samotné provozy v průmyslovém areálu. V takovém případě bude nutné řešit individuální kapacitnější napojení na vodovodní síť. Vodovodní síť uvnitř areálu je řešena tak, aby došlo ke zokruhování a zajištění možnosti zásobování lokality i při odstávkách. Vodovod je možno realizovat po etapách vždy tak, aby na za poslední vodovodní přípojku etapy byl umístěn hydrant a šoupě. Za šoupětem bude vedeno vodovodní potrubí jako suchovod až na konec komunikace dané etapy, kde bude potrubí ukončeno T-kusem s šoupaty, resp. záslepkami. Areálový vodovod bude veden vždy pod vozovkou. Pro každý objekt bude navržena samostatná vodovodní přípojka.

Území funkční plochy Z10 bude napojeno na stávající vodovodní síť PE160x6.2 vedoucí pod Velkým hájem, napojení by bylo realizováno ulicí Kladenská.

## Zásobování plynem

Správce plynovodní sítě v obci Středokluky je společnost GasNet. s.r.o. Území funkční plochy Z10 s ohledem na vzdálenost napojovacích bodů nebude napojeno na plynovod.

## Zásobování elektrickou energií a elektronické komunikace

Průmyslové areály budou napojeny na energetickou síť ČEZ Distribuce a.s.. V rámci územní studie je jako možné opatření za účelem zvýšení udržitelnosti využít pro část spotřeby zamýšlených provozů obnovitelné zdroje energie.

Jako nejvhodnější řešení se s ohledem na místní podmínky předpokládá umístění FVe na střechy a fasády halových objektů.

Podzemní vedení VN prochází po obvodu hranice extravilánu. Napojovací bod vznikne při jeho křížení s ulicí Kladenská. V tomto místě vznikne nová trafostanice.

Areálové vedení sítě NN a elektronické komunikace musí být umístěno vždy pod vozovkou.

V celém průmyslovém areálu se předpokládá zatřídění do středního stupně elektrizace. S ohledem na předpokládaný provoz je doporučen přenositelný výkon transformátoru 22/0,4kV 2x630kVA. (Výkon transformátoru doporučujeme po bližší specifikaci navýšit např. v případě, kdy investor bude vyžadovat vybudování dostatečného počtu parkovacích míst pro elektromobily).

V řešeném území je dostupná linka 22kV. Průřezy kabelů 22kV nejsou známy, stejně tak výkonové rezervy v dané části sítě. Vše je třeba detailně řešit v dalších stupních projektové dokumentace a na základě požadavků PDS.

Síť NN uvnitř areálu bude řešena mřížovou soustavou. Konce budou napojeny do spínacích skříní, kde bude možnost propojení sítí pod jiným transformátorem v případě výpadku jednoho z nich. Tyto spínací skříně na rozhraních sítí NN budou bez propojovacích pojistek. Do každého objektu bude zatažen vodič AYKY 3x240 + 120 v dostatečném počtu paralelních vodičů tak, aby došlo k potřebnému přenosu výkonu do daného místa.

Spojovací stanice, a další prvky zásobování elektrickou energií a pro elektronické komunikace budou primárně umísťovány do navrhovaných objektů zástavby, případně začleněny do jejich fasád. Toto řešení je nutné koordinovat v dalších stupních projektu jednotlivých záměrů s vlastníky a správci technické infrastruktury.

V prostoru se nachází síť elektronické komunikace provozovaná společností Arelion Czech Republic a.s. - dle předpokladů běžného uložení sítě tohoto typu není nutná přeložka

v prostoru se nachází síť elektronické komunikace provozovaná společností CETIN a.s. dle předpokladů běžného uložení sítě tohoto typu není nutná přeložka

## Veřejné osvětlení / osvětlení areálu

Koncepce veřejného osvětlení reaguje na potřebu snižovat světelné znečištění a chránit přírodní prostředí. Světelné znečištění, k němuž velkou měrou průmyslové areály, sousední letiště i celé hl. m. Praha, přispívají, má významný dopad na chování většiny živých organismů. U lidí narušuje přirozené biorytmy. V přírodních a parkových plochách dochází vlivem nadměrného osvětlení k dezorientaci živočichů i rostlin – hmyz je přitahován ke zdrojům světla, ptáci ztrácejí orientaci, stromy v blízkosti svítidel často neshazují listy včas, což vede k jejich poškození mrazem. Řešení osvětlení areálu by mělo kombinovat šetrný přístup k životnímu prostředí a potřebu zajistit viditelnost prvků, které ve večerních hodinách mají být vidět. Kvalitně

navržené osvětlení může zároveň přispět k prevenci sociálně nežádoucích jevů a zvýšení pocitu bezpečí. Současně je cílem nepřesvicovat konkrétní plochy, které pak v kontrastu s jinými tmavými plochami oslňují.

Území je rozděleno do dvou zón.

Zóna č.1 jsou nezbytně osvětlené komunikace, jejichž osvětlení splňuje příslušnou normativní hodnotu, intenzity osvětlení i teploty chromatičnosti dle příslušných norem. V těchto plochách je požadované důsledné osvětlení pouze povrchu vozovek a chodníků.

Zóna č.2 je osvětlení, které osvětluje manipulační plochy a další obslužné plochy areálu. Tyto plochy jsou osvětlovány pouze v případě potřeby. Svítidla jsou řízena tzv. biodynamickým způsobem. Ve večerních hodinách dochází ke snižování teploty chromatičnosti, ke snižování intenzity, svítidla jsou dále osazena pohybovými čidly.

## XI. NÁVRH ŘEŠENÍ PŘÍRODNĚ PARKOVÝCH PROSTRANSTVÍ

### Východiska pro návrh

Pro území obce je zpracován krajinný plán obce Středokluky, navazující na územní studii krajiny ORP Černošice zpracovaný a schválený v roce 2020. V řešeném území však zatím došlo pouze k okrajové implementaci.

Krajinu v okolí Středokluk definuje mírně zvlněný reliéf s převahou zemědělsky využívané půdy a minimálním zastoupením lesních porostů. Lesy se vyskytují zejména na buližníkových skalních výchozech – tzv. kamýcích, které tvoří výrazné krajinné dominanty. Nejvýraznějším útvarem je Čičovický kamýk (345 m n. m.).

Historická síť cest směřovala paprskovitě ke Středoklukám a je patrná na mapách stabilního katastru i leteckých snímcích z 50. let. Výstavba dálnice D7 však tuto síť necitlivě přerušila, narušila prostupnost území a negativně ovlivnila dálkové výhledy i prostorové vztahy.

Změny vodního režimu, zejména narovnání a zahloubení toků spolu s odstraněním břehové vegetace, vedly ke zrychlení odtoku vody, omezení infiltrace a poklesu biodiverzity. Z původních mokřadů se dochovaly pouze fragmenty – např. nad Zákolanským potokem směrem na Makotřasy a u prameniště Černovičky.

Cenným krajinnotvorným prvkem jsou historické aleje, často lemující staré cesty – např. trasa Středokluky–Kněževes (tzv. Tereziánská alej, významný krajinný prvek), či spojnice na Dobrovíz a Tuchoměřice. Dále jsou významné zbytky ovocných sadů severovýchodně od Středokluk nad rybníkem Pod Panskou a mezi Kalingerovým mlýnem a Lojzovkou.

Tradiční mozaiku drobných zemědělských ploch, dosud patrnou na snímcích z 50. let, nahradily velkoplošné monokultury s nízkou ekologickou i vizuální hodnotou.

Významným prvkem ekologické stability jsou větrolamy, které chrání půdu před erozí, poskytují úkryt živočichům a částečně odstíní rušivé průmyslové stavby. Kvalitní větrolam, dnes přerušovaný dálnicí D7, se nachází jihovýchodně od obce, další pak na jihozápadě při hranici s k. ú. Dobrovíz.

### Lesní a vodní hospodářství

Vzhledem k vysoké bonitě půdy byly lesy historicky zastoupeny jen okrajově. Proces odlesňování pokračoval i ve 20. století – např. les Velký Háj ztratil do 50. let polovinu své rozlohy oproti záznamům stabilního katastru a následně ustoupil dálnici.

Středokluky a Černovičky jsou zásobeny vodou z vydatných pramenů, jejichž vody stékají (často zatrubněnými) toky do Zákolanského potoka. Nejvýznamnějším tokem je Panský potok, vytékající z pramenné nádrže Ouválka pod kostelem, který je dále posílen prameny a dešťovou kanalizací. Protéká umělým korytem s rybníčky a kaskádami a plní retenční funkci v krajině. V minulosti se přirozeně vinul mezi loukami bez rybníků, které vznikly až později. Další prameny napájí rybníček na návsi v Černovičkách, jehož voda míří přes Malé



*Přírodě blízké vsakovací nádrže Prinsenpark, Nizozemí, 2022*

Čičovice do Zákolanského potoka. V lokalitě Velký Háj se dle stabilního katastru dříve nacházel rybník, dnes zde vyvěrá studánka U Andělčicka a její přítok je částečně periodický.

## Eroze a vodní režim

Území k. ú. Středokluky je převážně rovinaté a většina ploch není výrazně ohrožena vodní erozí. Zvýšené riziko se týká zejména okolí vodních toků, kde se často nedodrží ochranná pásma a orba sahá až k břehům. Výraznější odnos ornice hrozí také v místech soustředěného odtoku na svažitých pozemcích.

Chybějící krajinné prvky brání efektivní retenci vody, a tím i obnově přirozeného vodního režimu.

Při zohlednění délek půdních bloků jsou v k.ú. Středokluky ohroženy větrnou erozí pozemky na jihu a jihovýchodě, které ve směru převládajícího větru překračují tolerovanou délku 850 m. Komunikace s doprovodnou Tereziánskou alejí mezi Středokluky a Kněževsí má pouze mírný vliv na snížení eroze, neboť nedosahuje parametrů účinného větrolamu. V těchto plochách primárně chybí další prvky zeleně - remízky, větrolamy ap., které by situaci zlepšily.

## Územní systém ekologické stability

V návaznosti na funkční plochy pro umístění a rozvoj staveb a zařízení lehké průmyslové výroby a služeb se nacházejí plochy ÚSES vymezené v platném územním plánu obce. Návrh ÚSES pak rozšiřuje Krajinný plán obce. Tyto plochy mají za cíl vytvářet fungující systém biocenter, biokoridorů a interakčních prvků. V rámci rozvoje průmyslových ploch lze předpokládat důsledné vymáhání naplňování funkcí ÚSES včetně případné možnosti vyvlastňování pozemků, na kterých je ÚSES vymezen. ÚSES tvoří jeden ze základních podkladů pro návrh koncepce začlenění průmyslových areálů do krajinného rámce a omezení jejich negativního vlivu na okolní prostředí.

## Památková péče

V řešeném území se nenacházejí žádné památkově chráněné objekty. Důležitou dominantou a předmětem památkové ochrany areál kostela sv. Vavřince (kostel, hřbitovní kaple sv. Floriána, ohradní zeď s bránou a pozemky vymezeného areálu), který je se pohledově uplatňuje v řešené oblasti. Původ kostela sahá do druhé poloviny 12. stol., kaple sv. Floriána pochází z druhé pol. 18. stol.

## Rizika

Rizika pro současný krajinný ráz obce a jejího okolí představuje plánovaná přeložka II/240, která je ovšem rovněž příležitostí pro realizaci krajinných opatření navrhovaných platným Krajinným Plánem Obce popsanými rovněž ve studii *Koncepce rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025)*. Další riziko představuje existující plocha na hranici katastrálního území Středokluk a Tuchoměřic, v současnosti z menší části využívaná provozem Zapa Beton. Na ploše je oblíbená rekreační stezka využívaná jak obyvateli Středokluk tak Tuchoměřic a její případná zástavba velkými průmyslovými nebo skladovými plochami by výrazně negativně ovlivnila krajinný ráz a rekreační kapacitu krajiny.

Vzhledem k tomu, že plocha není součástí katastrálního území obce Středokluky, tato studie se jí dále nezabývá, ale doporučuje další koordinaci rozvoje mezi oběma obcemi.

## Cíle a principy návrhu

Záměrem návrhu je koordinace opatření směřujících k umožnění rozvoje průmyslových ploch a zároveň zlepšení celkového stavu krajiny. Toto je možné jen na základě poznání jejich přírodních, historických i funkčních hodnot a pečlivé koordinaci se záměry výstavby v území, jež mohou bez koordinace mít na krajinu neúměrně negativní vliv. Návrh vychází z principu multifunkčního využití krajiny, jak jej definuje krajinný plán obce Středokluky. Plošné a liniové prvky proto kombinují retenční, protierozní, ekostabilizační, obytnou a rekreační funkci, čímž vzniká synergický efekt – optimalizace funkčního využití území při minimalizaci záborů orné půdy.

Krajina je komplexní systém poskytující širokou škálu ekosystémových služeb. Integrované plánování podporuje vznik polyfunkčních struktur, které posilují přírodě blízké procesy a obnovují ekologickou rovnováhu. Klíčové je zachování a rozvoj různorodé zeleně s vysokou druhovou a věkovou diverzitou, stejně jako posílení funkcí zelené infrastruktury včetně adaptace na klimatickou změnu.

Management zemědělských ploch má reflektovat nejen produkční, ale i půdoochrannou a krajinotvornou funkci. Doprovodná zeleň podél komunikací, remízy a větrolamy plní významné ekostabilizační i estetické funkce.

Erozi snižuje trasování vegetačních pásů kolmo na převládající směr větru a vhodné umístění plošných i liniových prvků ve směru přirozeného odtoku. Tyto prvky – včetně terénních sníženin – přispívají k retenci vody, zpomalují odtok a snižují riziko vzniku erozních rýh. Návrh počítá s jejich vícenásobným využitím v rámci systému ekologické stability.

Pro optimalizaci hydrologického režimu je navržen systém hospodaření s dešťovou vodou zahrnující:

- Retenční plochy pro vsak, zadržení a využití vody vegetací;
- Travnaté průlehy podél komunikací pro zachycení srážek a omezení povrchového odtoku;

V místech soustředěného odtoku jsou navrženy i drobné mokřady a tůň schopné zadržovat přívalové srážky.

Zlepšení prostupnosti navazující krajiny je zásadním cílem návrhu. Územní studie konkretizuje síť pěších a cyklistických tras s napojením na okolní krajinu mimo silniční infrastrukturu. Prioritní je obnova spojení mezi jihozápadní a severovýchodní částí přes dálnici D7 – uvažuje se o zúžení vozovky v podjezdu Kladenská a vybudování chodníku o šířce 2,5 m, případně využití nového přemostění.

Komunikace jsou doplněny pásy travobylinných porostů s infiltrační funkcí. V souladu s krajinným plánem jsou navržena stromořadí z domácích listnáčů a ovocných vysokokmenů (krajové odrůdy).

Sady zůstávají typickým prvkem krajiny Středokluk a jejich obnova se plánuje na částech orné půdy s navrženou změnou

využití. Vysazena bude výhradně autochtonní vegetace – lípy, ovocné stromy a jiné tradiční druhy. Jehličnany, nepůvodní a exotické dřeviny nebudou použity. Výsadba musí být spojena s dlouhodobou péčí – seč, zálivka, zdravotní řez, dosadby. Hranice zpevněných ploch je ve výkresu urbanistického řešení stanovena pomocí zelené regulační čáry. Vlastník pozemku může realizovat zpevněné plochy pouze uvnitř plochy definované zelenou regulační čarou. U ostatních ploch musí být podporován jejich přírodě blízký charakter. V rámci zpevněných ploch je rozlišena propustná zpevněná plocha a nepropustná zpevněná plocha.

## Návrh opatření

- neoplocování areálu, zachování volné prostupnosti v okolí staveb
- extenzivní (případně intenzivní) zelená střecha, snaha o maximální zakomponování staveb do přírodního rámce
- zachování přirozené retenční a vsakovací kapacity v návaznosti na případné/navrhované halové objekty (R7)
- založení prvků zeleně s funkcí izolační, mikroklimatickou, krajinnotvornou, ekostabilizační (R7)
- zachování a dosadba stávající doprovodné zeleně komunikace, případná částečná obměna s primárním cílem vytvoření pásu zeleně s izolační a dalšími funkcemi o šíři min. 5 (10) m (R7)
- použití původních druhů dřevin, struktura porostu v souladu s navazující zelení, stromořadí / etážový porost přírodě blízkého charakteru - zapojení plnohodnotných prvků zeleně s mikroklimatickou a retenční funkcí zejména v návaznosti na manipulační plochy a plochy parkování (R7)
- povrchové zasakování dešťové vody z objektů formou průlehů, povrchových rýh a povrchových retenčních nádrží
- rozlišení dvou druhů zpevněné plochy: vodě nepropustné pouze tam, kde je to nezbytně nutné a vodě propustné v ostatních případech., filtrace znečištěné vody z komunikací
- nezpevněné plochy - trvalé travní porosty s vhodným typem managementu, stromové a keřové patro
- V rámci celé vztažné plochy příslušné k řešenému území jsou v návaznosti na krajinný plán obce Středokluky jsou dále navrhovány následující opatření:
- dotvoření a posílení zeleného prstence intravilánu obce včetně návrhu záhumenní cesty po obvodu intravilánu
- opatření ke zpomalení odtoku vody v místě linie soustředěného odtoku (především proti vodní (rýhové) erozi pomocí příkopy průlehy zatravněné údolnice se stabilizovanou dráhou soustředěného odtoku terénní urovnávky terasy protierozní meze
- založení přírodě blízkého etážového porostu (druhově pestrá směs keřů a dlouhověkých i rychle rostoucích autochtonních dřevin) na hranici plochy pro výstavbu o

šíři 20 až 35 m s plynulou návazností na okolní plochy zeleně (P4)

- mělký průleh souběžně s komunikací o dostatečné šíři s pozvolným svahováním (P4)
- založení vysokokmenného ovocného sadu původních krajových odrůd s TTP - protierozní, produkční, rekreační funkce, výhledy do krajiny; návrat historického charakteru oblasti (P5)
- zachování stávajícího lesního porostu Velký háj vzhledem k jeho ekologické, protierozní, retenční, historické hodnotě (historicky doložený původní lesní porost Velký Háje), zachování funkce biotopu (P18)
- obnova původního vodního režimu oblasti a přirozené retenční funkce lesního porostu Velký háj, biodiverzita a útočiště pro zvěř, zachování stávajícího lesního společenstva (P18)
- revitalizace prameniště a nivy ve Velkém háji (P18)
- přesun Velkého háje do kategorie lesů zvláštního určení, lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou, krajinnotvornou dle § 8 lesního zákona (P18)
- vybudování cestní sítě zejména návazností na záhumenní cestu po jihovýchodním okraji obce, polní cestu vedoucí "K Břízkám" a navrženou cestu podél dálnice D7
- navrženou cestní síť v území doplnit mělkými, širokými zatravněnými průlehy, které budou sloužit pro plošné zachycení srážkových vod z komunikací
- zachování stávajících drobných zemědělských ploch a vzrostlých dřevin (P19)
- revitalizace plochy rušeného dálničního sjezdu, napojení na cestní síť (P19)
- obnova přirozené retenční kapacity (P19)



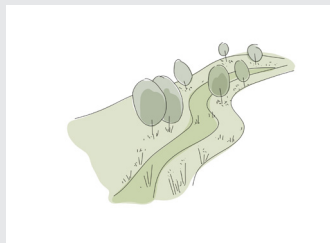
Buda Recypark Průmyslový Areál, Belgie 2024

## Úprava terénu pro zpomalení odtoku vody a výsadba keřového a stromového patra

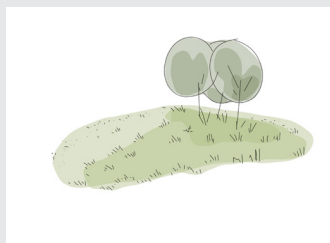
Cílená modelace a úprava pozemku tak, aby nedocházelo k rychlému odtoku dešťové vody po povrchu a splavování půdy. Příčné prvky jako meze průlehy a příkopy jsou budovány po vrstevnici, rozmístění je navrženo podle tras odtokových linií.

Travinobylinné patro je navrženo jako směs stepního nebo suchého lučního typu s pomalu rostoucími druhy a udržováno mozaikovou nebo pásovou sečí.

Výsadby keřového a stromového patra v podobě mezí, remízů a větrolamů zamezují půdní erozi. Je doporučený výběr autochtonních druhů s hlubokými kořeny pro stabilizaci svahů jako svída, hloh nebo trnka.



trvalé travní porosty s výsadbami vysokokmenných dřevin a skupin keřů



zpomalení odtoku vody - terasová úprava terénu a výsadba keřového a stromového patra, travní porost

## Trvalé travní porosty s vhodným typem managementu

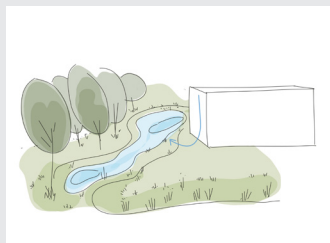
Pro zachování krajinné mozaiky, biodiverzity a ekologické stability je vhodný výsev mezofilní louky, případně suchomilné pastviny v exponovaných místech s cílem zabránit degradaci porostů a podpořit druhovou rozmanitost.



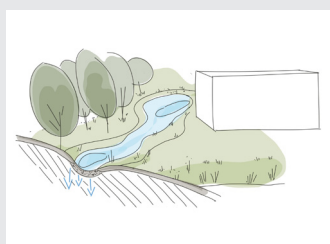
trvalé travní porosty s výsadbami vysokokmenných dřevin a skupin keřů

## Plocha pro zasakování dešťové vody ze střech objektů

V rámci areálů je voleno přírodě blízké řešení zasakování dešťové vody z objektů. Jedná se o povrchové zatravněné vsakovací příkopy, průlehy, příkopy s akumulací (vhodné pro podélné osy areálů) a povrchové retenční nádrže s přepadem do dešťové kanalizace. Část opatření je za zatravněná, případně osázená vhodným sortimentem a v suchém období nejsou naplněna vodou, voda se většinou v místě zasákne do 24 hodin. Retenční nádrže jsou navrženy jako jezírka zadržující dešťovou vodu po delší časové období.



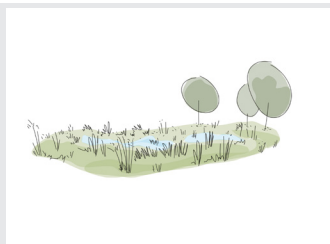
zasakování svedené dešťové vody v areálu



vsakovací průleh s retenční rýhou

## Úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině

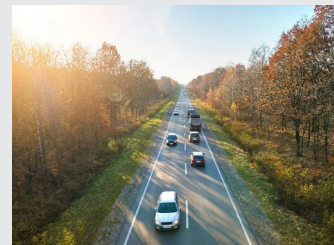
Retenční zatravněné plochy pro zpomalení odtoku a podporu vsaku vody do půdy. Slouží ke krátkodobému zadržování dešťové vody, k zamokření bude pravděpodobně docházet jen při intenzivnějších deštích. Modelace terénu bude mělká, cca do 1, 3 m. součástí údržby je sečení a odstraňování naplavených nánosů.



založení trvalého travního porostu se soliterními dlouhověkými dřevinami (druhy vhodné pro krajinné výsadby), mělká sníženina v ploše ústí linie soustředěného povrchového odtoku

## Výsadba etážové zeleně (vzrůstné dřeviny a křovité podrost autochtonního charakteru)

Přírodě blízký etážový porost (směs keřů a dlouhověkých i rychlerostoucích dřevin - druhově pestrý porost) o min. výšce cca 10 m s použitím domácích druhů dřevin vhodných pro výsadbu v krajině a s ohledem na maximální biodiverzitu; šíře 30 m; mělký průleh souběžně s komunikací o dostatečné šíři s pozvolným svahováním.



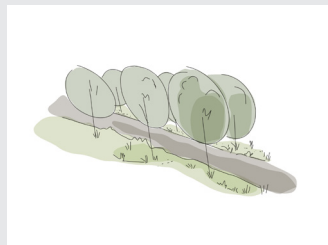
*pás doprovodné vegetace k plánované komunikaci směr Dobrovíz a tělesu dálnice D7 (rekonstrukce - rozšíření); izolační funkce, zajištění přírodních, ekologických a mikroklimatických funkcí; podpora přirozené retence; protierozní orchana svažitých ploch.*



*kořenová zóna stromu je chráněna pomocí trvalého travního porostu. Voda z komunikace je svedena do zatravněných širokých a mělkých příkopů, odkud se pomalu vsakuje do kořenové zóny stromů. Stromy ochlazují lokální mikroklíma.*

## Stromořadí

liniová výsadba stromů, podél cest a silnic. Jednotlivé stromy jsou vysazeny v pravidelných rozstupech a tvoří výrazný krajinný prvek. Slouží nejen k estetickému obohacení prostředí, ale také k ochraně před větrem, prašností, k zastínění a k orientaci v krajině.



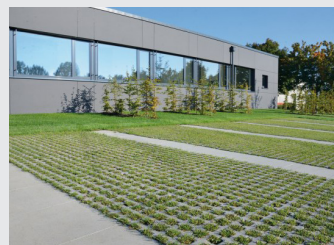
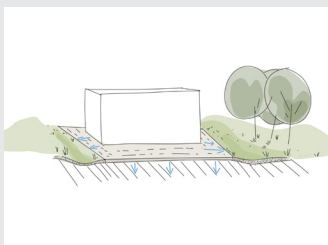
*v areálu - výsadby liniového stromořadí do zpevněných ploch nebo travnatých pásů*



*stromořadí v krajině - Kořenová zóna stromu je chráněna pomocí trvalého travního porostu. Voda z komunikace je svedena do zatravněných širokých a mělkých příkopů, odkud se pomalu vsakuje do kořenové zóny stromů.*

## Propustné zpevněné povrchy

Umožňují vsakování srážek přímo do podloží, čímž snižují zatížení kanalizační sítě a riziko lokálních záplav. Zároveň přispívají k ochlazení mikroklimatu a omezení efektu tepelných ostrovů. Při správném návrhu a skladbě vrstev si zachovávají dostatečnou únosnost i pro těžkou nákladní dopravu. Jejich využití tak kombinuje environmentální přínosy s funkčními požadavky moderní logistiky. Veškeré nově vymezené parkování v území musí být navrženo formou propustné zpevněné plochy.



*Tyto typy povrchů zahrnují zejména betonovou propustnou dlažbu, zatravněvací tvárnice a propustný beton, které jsou navrženy tak, aby zvládaly vysoké zatížení a zároveň umožňovaly vsakování dešťové vody.*



## I. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie US.4 – Za Velkým Hájem je pořizována na základě schválené podoby územního plánu Středokluky. V kap. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií na str. 28-29 úplného znění územního plánu po vydání změny č. 1 je uvedena podmínka pořizení územní studie „US.4 – Za Velkým Hájem“ pro plochu „Z.10“ a pro plochu změny v krajině „K.12“, kdy rámcový obsah této územní studie, definované jako „Požadavky na obsah řešení studie“, jsou závazným územním plánem stanoveny takto: „Uspořádání zastavitelných ploch s ohledem doplnění zeleně, řešení vnitřní dopravy, napojení na stávající komunikační síť, návrh, tech. infrastruktury. Vzhledem k exponované poloze směrem od dálnice nutno upřesnit hmotové a výškové limity z D7.

Posouzení vlivu na kraj. ráz (§12 zákona 114/1992Sb.)“. Na základě toho pořizovatel, Obecní úřad Středokluky, připravil dne 12.9.2024 zadání územní studie „US.4 – Za Velkým Hájem“. Před tím pořizovatel dne 18.9.2024 požádal Krajský úřad Středočeského kraje o možnost pořizovat tuto územní studii dle ust. § 47 odst. 1-2 nového stavebního zákona. Potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje o možnosti pořizovat tuto územní studii prostřednictvím Obecního úřadu Středokluky a zástupce pořizovatele Ing. arch. Radka Bočka bylo vydáno krajským úřadem dne 9.10.2024 pod č.j. 133398/2024/KUSK a pod spis. značkou SZ 124691/2024/KUSK ÚPS/JK. Následně bylo připravené zadání územní studie předáno projektantovi. Na základě tohoto zadání vybraný projektant, společnost placemakers. cz s.r.o., zastoupená zodpovědným projektantem Ing. arch. Tadeášem Říhou, připravili návrh územní studie zaměřený především na řešení analytické části této územní studie. Pořizovateli předali návrh územní studie v podobě dokumentace „Územní studie Průmysl – ÚS10 Středokluky, Hrubopis - 14.12.2025“ na konci roku 2025. Následně, po nezbytné kontrole, pořizovatel převzal tento materiál dne 22.12.2025 jako analytickou část ve smyslu výkonové fáze první – interní návrh dokumentace Soubor územních studií Středokluky – Průmysl a jako druhou výkonovou fázi, návrh dokumentace Soubor územních studií Středokluky – Průmysl dle uzavřené smlouvy o dílo. Následně pořizovatel vyzval dne 7.4.2026 k vyhotovení třetí výkonové fáze, tj. vypracování dokumentace návrhu územní studie pro její veřejné projednání.

## II. VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Na následující straně je umístěna tabulka s připomínkami aktérů a jejich vypořádáním. Ve fázi hrubopisu se jedná o neformální připomínkování zejména vlastníků dotčených pozemků. Oficiální výstup z projednání bude doplněn do čistopisu.

## III. VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ VEŘEJNOSTI

Po uveřejnění záměru v místním oběžníku a informování veřejnosti se dne 4. 3. 2025 konala participační procházka v okolí území dotčených budoucí výstavbou, včetně plochy ÚS4 před samotným zpracováním návrhu. Účastníci participace se dotazovali, zda jde nutné území zastavět a pokud ano, jak omezit celkovou plochu výstavby a vyjádřili přání rozdělit výstavbu na této ploše do menších objektů a zohlednit výhledy z pěší stezky ve směru od Kněževsi a ze směru od rybníka Pod Panskou. Tyto podněty jsou ve studii částečně zohledněny.

Ve fázi studie před projednáním nejsou k návrhu uplatněny požadavky veřejnosti.

## IV. DOKLADOVÁ ČÁST

Ve fázi studie před projednáním nejsou k dispozici stanoviska dotčených orgánů.

<b>Autor připomínky</b>	<b>Připomínka</b>	<b>Vypořádání</b>
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Je možné, že nastane problém s počtem a vzdáleností vjezdů s ohledem na dálnici. Předpokládám, že chybí etapizace s ohledem na vjezdy do území.	do výkresu bude doplněna etapizace, která počítá pouze s jedním vjezdem v případě zachování stávajícího nájezdu na dálnici
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	S ohledem na to že se jedná o ÚS a ne zastavovací studii bylo by dle mého názoru pracovat s regulativy tak aby s případnou hmotou bylo možné pracovat principiálně a ne jenom v ilustrativním/ předloženém duchu.	Ve výkresu urbanistického řešení bude zachován konkrétní optimální návrh. V regulačním výkresu budou regulační čáry a regulativy upraveny tak, aby umožnily větší škálu možných řešení
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Vhodné vyjádřit se i k možným dopadům dálnice a případnému tvaru změn morfologie, tvaru protihlukových stěn apod.	Změny morfologie terénu budou ve výkresu zohledněny doplněním valů a protihlukových stěn
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Grafické pojednání oceňuji. Chybí ovšem určení co s krajinou a jak detailněji interpretovat v území ÚSK.	Podrobnější interpretace USK bude doplněna



