

Územní studie US.5 - U Nových Středokluk

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 podél nově vytvořené stezky k ploše US5. Stezka se může stát významnou trasou aktivní dopravy směrem ke Kněževsi, k nádraží a v případě vytvoření přemostění dálnice i směrem k Tuchoměřicím. Nová výstavba ji musí zohlednit.

2) Pohled na současný stav plochy US5 s nedostatečnou přechodovou zónou mezi průmyslem / logistikou a zemědělskou krajinou.

3) Lokalita budoucího kruhového objezdu, nápisy ilustrují vztah některých místních k nekontrolované zástavbě zemědělských ploch.

4) Lesík přímo přiléhající k ploše US6 již není na katastrálním území Středokluk, v územně plánovací dokumentaci je však stále určen jako zastavitelný, přestože má dlouhodobý potenciál pro podporu biodiverzity a rekreační využití pro Kněževs i Středokluky.



4

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešeným územím je plocha v katastrálním území Středokluky vymezená v platném Územním plánu jako ÚS5 a rozšířená tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu. Plocha ÚS5 dle ÚP zahrnuje zastavitelnou funkční plochu Z14. Výměra řešeného území je cca 45289 m².



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 umístována či povolována stavba.

Pro funkční plochu Z14 se stanovuje koeficient zeleně 40 %.

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.

Drobné stavby technické infrastruktury

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

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 m², minimální prokořenitelný prostor je 25 m². 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.

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 ovlivňovalo 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. vztahných krajinných plochách definovaných v *Koncepci rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025)*.
- Jako metodické vodítko slouží platný Krajinný 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 částkou odpovídající hodnotě realizace příslušných kompenzačních opatření.

V. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Do území plochy Z.14 jsou umístěny stavby smíšeného výrobního všeobecného 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 určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Budování rozsáhlých parkovacích ploch na terénu v rámci stavebních bloků je nepřípustné.

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 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 m² 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. Konstrukční výška podlaží není omezena, ale celková výška objektu nesmí přesáhnout regulovanou 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.

Pro funkční plochu Z14 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 Z14 se stanovuje maximální výška 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 (na veřejně přístupných místech)

VII. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Oplocení pozemků

Hranice oplocení pozemků je ve výkresu urbanistického řešení 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. Na Staré silnici. Prostorové uspořádání areálu bude uzpůsobeno vozidlům o maximální délce 16,5 m. V jižní části plochy bude zachován koridor pro průběžnou bezmotorovou trasu (tereziánská alej).

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 US5 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

- Stavební objekty jsou navrženy u středu funkční plochy tak, aby po obvodu areálu mohl vzniknout vegetační pás
- Uspořádání navržených objektů minimalizuje jejich uplatnění ve významných pohledech na obec / do krajiny
- koeficient ploch zeleně je v souladu s územním plánem stanoven na 40%, není však požadována maximální délka fasády 30m
- je navržen jediný stavební blok ohraničený stavební čarou volnou, územní studie předkládá optimální způsob zastavění, nicméně maximální zastavěnost tohoto bloku není stanovena



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

- maximální výška je v souladu s územním plánem 11m
- maximálně dvě podlaží
- s ohledem na rozsah zpevněných ploch je navrženo další členění na nepropustné a propustné zpevněné plochy

Udržitelnost - Budovy budou 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 vztázných 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 silnic v návaznosti na Středokluky.

Doprava by díky realizaci protihlukových opatření neměla překračovat hlukové limity. Cílem je protihluková opatření realizovat co možná nejvíce pomocí netechnických / přírodních opatření.

Průmyslový areál bude napojen z jednoho bodu, ze stávajícího vjezdu v ulici Nové Středokluky. Vjezd bude sloužit pro veškerý provoz areálu. Regulace prostorového uspořádání areálu je uzpůsobena velkým vozidlům a kamionům a maximální délce 16,5 m.

V areálu je navržena společná areálová komunikace o šířce maximálně 7 m napojující všechny stavební bloky a pozemky všech vlastníků.

Uvnitř zelené regulační čáry - ve středu funkční plochy Z14 - mezi bloky je navržen manipulační prostor pro zásobovací vozidla. Před jednotlivými bloky jsou navrženy plochy pro parkovací stání. V areálu se předpokládá umístění parkovacích stání pro osobní vozidla v počtu požadovaném příslušnými předpisy. Tato PS jsou určena pro zaměstnance i pro návštěvníky. Kapacita parkování bude rovnoměrně dělena mezi jednotlivými pozemky. Veškeré nově vymezené parkování v území musí být navrženo formou propustné zpevněné plochy.

V areálu je u každého bloku navržen manipulační prostor umožňující otáčení, parkování a nakládání kamionu. Bloky jsou pro velká vozidla přístupná minimálně ze 3 stran.

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 šterkových 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 krajinného plánu obce Středokluky a z platného územního plánu. S ohledem na cíl začlenění průmyslových areálů a objektů do krajinného rámce, je ve studii kladen důraz na podrobné řešení rekreační (pěší a cyklo) cestní sítě v extravilánu obce. Prověřována je funkčnost pěší sítě v okolí průmyslových areálů i charakteristické veduty podél těchto cest. Dalším cílem je obecné zlepšení prostupnosti krajiny. Územní studie konkretizuje síť pěších a cyklistických tras s napojením na okolní krajinu mimo silniční infrastrukturu.

Průmyslový areál bude oplocen, nicméně po jeho obvodu je požadováno zachování pěší prostupnosti. V jižní části bude oplocení posunuto na sever tak, aby mohla být obnovena / doplněna Tereziánská alej a prodloužena (pěší) stezka ve směru do Nových Středokluk.

Ve východní části katastrálního území obce Středokluky slouží cestní síť nejen prostupnosti, ale i k prostorovému členění krajiny. V širších vztazích studie potvrzuje navržené trasy k železniční stanici, k letišti i vznik sportovně-rekreačního okruhu.

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 trávníky. 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 severozápadní straně funkční plochy Z14 vně zelené regulační čáry a je určena pro západní část stavebního bloku. Druhá plocha je umístěna na severovýchodní straně funkční plochy Z14 vně zelené regulační čáry a je určena pro východní část stavebního bloku. 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.

Studie předpokládá svedení dešťových vod z pozemků různých vlastníků do jedné retenční nádrže. Toto řešení je přípustné po dohodě vlastníků. Alternativně je nutné realizovat samostatné retenční plochy pro pozemek každého vlastníka. V návrhu hospodaření s dešťovými vodami nelze počítat s umístěním přepadu do dešťové kanalizace, tj. veškerá dešťová voda musí být využita nebo zlikvidována v příslušné ploše (pozemku vlastníka).

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 totožné s dodávaným množstvím pitné vody.
- Území funkční plochy Z14 bude případně napojeno na stávající stokovou síť DN300 vedoucí v ulici Nové Středokluky. Celková kapacita stokové sítě je omezena. Je nezbytné řešit jednotlivé záměry s ohledem na kapacitu sítě.
- V případě nemožnosti připojení areálu na kanalizační síť budou v areálu realizovány jímky a areálová čistírna odpadních vod. Studie doporučuje likvidovat splaškové vody kořenovou ČOV.
- V následujících PD je zapotřebí posoudit stávající odlehčovací komory, získat souhlas s navýšením odpadních vod u spol. Střeodočeské vodárny, a.s.

Zásobování pitnou vodou

Vodovod v zájmové lokalitě je provozován společností Vodohospodářská společnost s.r.o. (Střeodočeská 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 Z14 bude napojeno na stávající vodovodní síť PE160x6.2 vedoucí ulicí Nové Středokluky.

4.3.4 Zásobování plynem

Správce plynovodní sítě v obci Středokluky je společnost GasNet. s.r.o. Území funkční plochy Z14 bude napojeno na stávající středotlaký plynovod v ulici Nové Středokluky.

Areálové vedení plynovodu musí být umístěno pod vozovkou areálové komunikace.

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.

Území funkční plochy Z14 bude napojeno na stávající trafostanici ČEZ Distribuce a.s na jihozápadním okraji plochy.

Do oblasti je přivedeno podzemní vedení 22 KV ČEZ Distribuce a.s. Trafostanice bude může být přeložena do nové polohy z důvodu koordinace se stavbou přeložky II/240

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

V celém průmyslovém areálu se předpokládá zařazení do středního stupně elektrizace. S ohledem na předpokládaný provoz je doporučen přenositelný výkon transformátoru 22/0,4kV 2x1000 kVA. (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. Trafostanice, 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.

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 listí 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. 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. Světla jsou řízena tzv. biodynamickým způsobem. Ve večerních hodinách dochází ke snižování teploty chromatičnosti, ke snižování intenzity, světla 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 buližnickových 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 jhozápadě 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.

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 nedodržují 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.



Přírodě blízké vsakovací nádrže Prinsenpark, Nizozemí, 2022

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 Krajinový 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 krajinového 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 krajinový ráz obce a jejího okolí představuje plánovaná přeložka II/240, která je ovšem rovněž příležitostí pro realizaci krajinových opatření navrhovaných platným Krajinovým 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 krajinový 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 jejích 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 krajinový 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 zeď podél komunikací, remízky 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 tůně 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.

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

Ve východní části území obce slouží cestní síť nejen prostupnosti, ale i k prostorovému členění krajiny. Studie začleňuje návrh z *Koncepce rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (12/2025)*.

Komunikace jsou doplněny pásy travobylinných porostů s infiltrační funkcí. V souladu s krajinovým plánem jsou navržena stromořadí z domácích listnáčů a ovocných vysokokmenů (krajové odrůdy). Historická kosterní síť cest bude obnovena formou alejí odpovídajících charakteru místa.

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

- střídme a nerušící oplocení areálu, zachování prostupnosti po okrajích areálu.
- založení pásu izolační zeleně s cílem odclonění výrobního areálu v dálkových pohledech (R4)
- obnova krajinného rázu v návaznosti na výstavbu hal; funkce izolační, ekologická, mikroklimatická, retenční, krajino tvorná (R4)
- založení přírodě blízkého etážového porostu po celém obvodu plochy výrobního areálu; šíře min. 5 (10)m.
- doplnění Tereziánské aleje (R4)
- zachování přirozené retenční a vsakovací kapacity v návaznosti na případné/navrhované halové objekty (R4)
- založení prvků zeleně s funkcí izolační, mikroklimatickou, krajino tvornou, ekostabilizační (R4)
- povrchové zasakování dešťové vody z objektů formou průleहů, 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 vztahné plochy příslušné k řešenému území jsou v návaznosti na krajinný plán obce Středokluky jsou dále navrhovány následující opatření:
- přírodní úprava plochy P29 - zvýšení biodiverzity, izolační funkce ve vztahu k zástavbě v Nových Středoklukách, podpora přirozené retence; útočiště pro zvěř, biologická funkce, založení přírodě blízkého etážového porostu (druhově pestrá směs keřů a dlouhověkých i rychle rostoucích autochtonních dřevin) s min. výškou 10 m, do tohoto prostoru lze umístit navážku z ostatních ploch (výška max. 1,5 m; sklon svahu max. 1:3 (P29)
- zvážit možnost podélného terénního valu (využití zemin z navážek z k.ú. obce dle potřeby; výška max. 1,5 m; sklon svahu max. 1:3) (L21)
- přírodě blízký etážový porost (druhově pestrá směs keřů a dlouhověkých i rychle rostoucích autochtonních dřevin) o min. výši cca 10 m, mělký průleह souběžně s komunikací o dostatečné šíři s pozvolným svahováním (L21)
- zachování, doplnění a odborná údržba historické aleje dle zásad nakládání s VKP Tereziánská alej; V posledním úseku podél zastavitelných ploch obce vedení pěší cesty po okraji vegetačního pásu, podpora historické krajinné struktury, kulturní, izolační, mikroklimatická, ekologická (biodiverzita), retenční, vsakovací aj. pravidelná kontrola zdravotního stavu dřevin a případné odborné arboristické ošetření zásahy (s ohledem veškeré funkce aleje) - rozšíření travního pásu na obou stranách

komunikace na 10 m - min. 5 m na každou stranu od kmene stromu (vzrostlé statné stromy); případné výsadby keřových skupin podél cesty s ohledem na význam aleje (nesmí narušit charakter aleje) a výhledy do krajiny (odstínění negativních krajinných dominant);- částečně vedení pěší stezky (L7)



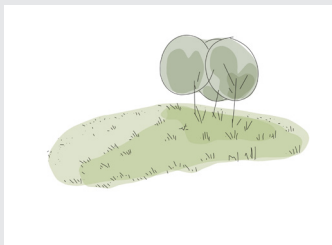
Buda Recypark Průmyslový Areál, Belgie 2024

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.



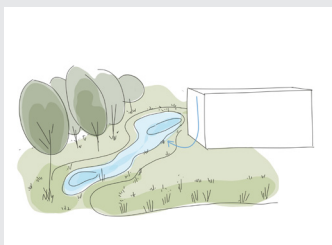
trvalé travní porosty s výsadbami vysokokmenných dřevin a skupin keřů



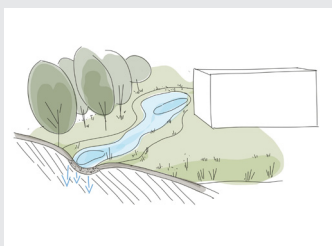
založení pásu izolační zeleně s cílem odclonění výrobního areálu v dálkových pohledech, podpora přirozeného krajinného rázu

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.



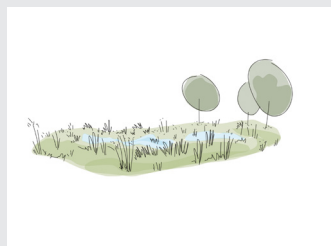
zasakování svedené dešťové vody v areálu



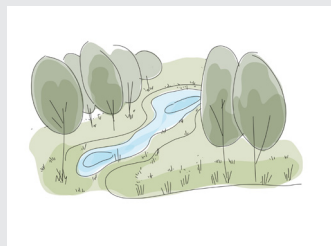
vsakovací průleh s retenční rýhou

Úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině

retenční zatravněné plochy pro zpomalení odtoku a podporu vsaku vody do půdy. Slouží ke krátkodobému zadržení 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



prostor pro vodu- vodní toky a vsak dešťových vod

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

Přírodě blízký etážový porost (směs keřů a dlouhověkových 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.



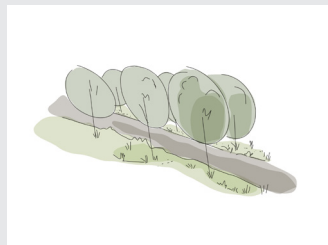
Silnice je od navazující krajiny oddělena zemním valem (využití nepotřebné zeminy) osázeným různě vysokými dřevinami. Osázený val slouží také k pohledovému odclonění silnice při dálkových pohledech.



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 rozestupech 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.



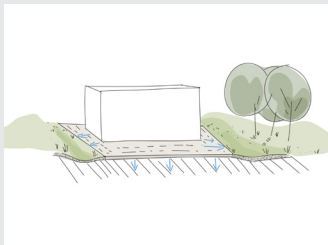
v areálu - výsadby liniového stromořadí do zpevněných ploch nebo travnatých pásů



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 mikroklímatu 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.

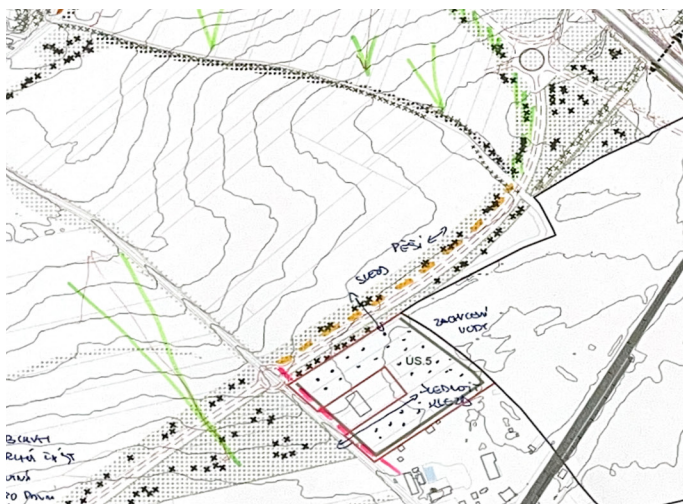
B/ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE



Participační procházka a prezentace konaná 4.3.2025



Participační setkání nad mapou 4.3.2025



I. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie US.5 – U Nových Středokluk 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.05 – U Nových Středokluk“ pro plochu „Z.14“, kdy rámcový obsah této územní studie, definované jako „Požadavky na obsah řešení studie“, jsou závazným územním plánem stanoveny takto: „Uspořádání zastavitelných ploch s ohledem na doplnění výsadby vzrostlé zeleně v rámci vnitřní struktury zástavby, řešení vnitřní dopravy, napojení na stávající komunikační síť, návrh, tech. infrastruktury (nutno vyřešit zásobování vodou a odkanalizování území), posouzení počtu vjezdů do území, posouzení vlivu na kraj. ráz (§12 zák.114/1992Sb.)“. Na základě toho pořizovatel, Obecní úřad Středokluky, připravil dne 12.9.2024 zadání územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“. 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 ÚS5.

Účastníci procházky a prezentace projevíli preferenci omezit vjezd na pozemek pouze na jeden, a to z jižní strany. Druhý vjezd ze západní strany byl diskutován a následně prozatím opuštěn vzhledem k protichůdnému požadavku na zachování a zlepšení severojižního pěšího propojení. Účastníci zároveň vyjádřili přání zahrnout opatření na retenci vody v krajině.

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.

Obec Kněževés	V současné době nemůže obec Kněževés, jako vlastník vodovodu, navýšit dodávky vody pro zmíněnou lokalitu z důvodu malé kapacity potrubí vodovodu.	V textové zprávě bude doplněno jako alternativní řešení realizace vrtů, konkrétní řešení bude nutné nalézt v navazujících dokumentacích a projekčních fázích
Obec Kněževés	Stejná situace je i u kanalizace, kde nemůžeme navýšit ekvivalenty na čistírně odpadních vod.	V textové zprávě bude doplněno jako alternativní řešení realizace jímek/areálových čistíren odpadních vod, dešťová voda bude zasakována v rámci areálu, konkrétní řešení bude nutné nalézt v navazujících dokumentacích a projekčních fázích
Michal Kohlman Svatopluk Hašek Pavel Meskař	Územní studie – návrh k diskuzi o koeficientu zelených ploch a povinnosti zelených střech obracíme se na Vás ve věci nově zpracované Územní studie Středokluky, která konkretizuje regulativy dle nového územního plánu schváleného v roce 2022. Rádi bychom nejprve ocenili snahu obce o koncepční a udržitelný rozvoj území a chápeme motivaci k vyššímu podílu přírodních prvků v zastavěném území. Současně si však dovolujeme upozornit na zásadní změnu podmínek využití pozemků oproti předchozímu stavu, která má pro vlastníky a investory významné dopady. Pozemek jsme poříдили v roce 2016, tedy v době, kdy pro danou lokalitu platil územní plán s koeficientem zelených ploch 10 % (podle regulativů dřívějšího plánu platného do roku 2010). Na základě těchto podmínek jsme připravovali koncepci využití a dlouhodobě plánovali výstavbu. V nově vydané Územní studii (2025), která vychází z územního plánu 2022, jsou však uvedeny následující požadavky: Bod 2.8: „Podíl zelených ploch na stavebním pozemku musí činit minimálně 40 % z celkové výměry. Do koeficientu zelených ploch se započítává pouze vegetace v úrovni terénu. Zelené střechy, zatravněné dlažby ani vodní prvky se do výpočtu nezahrnují.“ Bod 2.12: „Všechny hlavní budovy musí být řešeny se zelenou střechou (extenzivní nebo intenzivní). Tento požadavek je závazný pro všechny nové stavby v řešeném území.“ Tyto nové podmínky znamenají čtyřnásobné zvýšení požadavku na zeleň oproti původnímu stavu a zároveň povinnost technologicky náročných zelených střech, které jsou investičně i provozně výrazně nákladnější. Z pohledu vlastníků pozemků, kteří plánovali výstavbu podle dřívějšího územního plánu, jde o změnu, která výrazně omezuje reálnou zastavitelnost a tím i hodnotu pozemku. V rámci celé Evropské unie i českých metodických doporučení Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) je běžnou a odborně uznávanou praxí, že zelené střechy, vertikální vegetační stěny a obdobné prvky jsou součástí vegetační bilance a započítávají se do koeficientu zelených ploch, protože významně přispívají ke zlepšení mikroklimatu, retenci vody i snížení tepelného ostrova. Vyloučit je z výpočtu a současně je přikazovat jako povinné proto nepůsobí logicky ani systémově. Máme i souhlasné vyjádření z Vodoprávního úřadu k dodatečnému povolení stavby pane Meskare na současnou verzi, kde se zmiňují zastavěné plochy navýšené z 662m ² na 1 361m ² , komunikace navýšené z 2 096m ² na 4 838m ² , plocha ze zatravněvacích tvárnic z 957m ² na 1 700m ² –) sečteno dohromady celkem 7 901m ² . Při celkové ploše pozemku 8 516m ² zbývá na zelenou plochu 615m ² . To odpovídá zhruba 7% z celkové plochy. Jsme si vědomi potřeby zvyšovat podíl přírodních prvků a zlepšovat mikroklima obce, avšak domníváme se, že současné nastavení není proporcionální vůči vlastníkům, kteří pozemky nabýli v dobré víře před rokem 2022 a přizpůsobovali jim své záměry. Rádi bychom proto s obcí otevřeli věcnou diskuzi o možnostech kompromisního řešení, například: snížení koeficientu zelených ploch z 40 % na 20 % pro plochy na komerční využití ÚS5, nebo nižší snížení + započítání zelených střech / vnějších stěn (či obdobných vegetačních prvků) do stanoveného koeficientu zelených ploch. Tím by bylo zachováno úsilí obce o ekologicky vyváženou výstavbu, ale zároveň by se předešlo nepřiměřenému znehodnocení pozemků a komplikacím při jejich využití. Cílem našeho podnětu není zpochybňovat principy územní studie, nýbrž najít realistické a vyvážené řešení, které umožní zachovat jak environmentální cíle obce, tak ekonomickou udržitelnost projektu.	Zpracovávaná územní studie byla zadána jako územní studie pro rozhodování v území nikoliv jako podklad pro změnu územního plánu. To co je v textaci připomínky navrhováno tj. snížení koeficientu zeleně, případně započítání vegetace na konstrukcích, je možné provést pouze v případě změny územního plánu. Územní studie pouze zpřesňuje možné řešení a limity stanovené územním plánem nepřekračuje. Rovněž je nutné uvést, že v tomto případě není rozhodující souhlasné vyjádření vodoprávního úřadu, ale to co umožňuje platný územní plán. Dále upozorňujeme že 40% podíl zelených ploch na pozemku není nijak nevyužitelná plocha. Z hlediska regulace je podstatné aby tato plocha nebyla zpevněná. Lze tedy dále využívat např. právě pro retenci dešťových vod, pokud bude realizována jako přírodní biotop. V případě, že by byla likvidace dešťových vod řešena jako betonová retenční nádrž, tuto plochu by nebylo možné do zelených ploch započítat. Regulační výkres, který je závazný pro rozhodování o výstavbě, bude upraven tak, aby umožnil maximální možnou flexibilitu budoucí výstavby, tzn. bude na vlastníkově pozemku, zda daných 60% zastavitelných ploch využije spíše jako zpevněné plochy (manipulace, parkování) nebo pro zástavbu. Řešení navržené ve výkresu urbanistického řešení je doporučeným optimálním řešením.
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Grafické pojednání oceňuji. Chybí ovšem určení co s krajinnou a jak detailněji interpretovat v území ÚSK.	Podrobnější interpretace USK bude doplněna.
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Nebylo by vhodné v rámci využitelnosti území doplnit hmotu zde? (severní roh)	Tento roh zůstává nezastavěný z důvodu výrazné vizuální expozice celého areálu z pohledu cyklostezky / silnice / Tereziánské aleje ve směru od intravilánu Středokluk.
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	Okružní napojení se dá považovat za hodnotné. Vhodné řešit zda je s ohledem na blízkost napojení okružní křižovatky možné.	Okružní napojení nakonec není možné technicky realizovat s ohledem malou vzdálenost tohoto napojení od budoucí okružní křižovatky s přeložkou II/240
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	V textové části posílit vyhledový aspekt možné transformace v území.	Bude doplněno
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Obdobně jako je u ulice naznačeno možné doplnění komunikace by bylo vhodné naznačit i zde s ohledem na možnou transformaci plocha jejich napojení - další areálové komunikace	Možné řešení dalších areálových komunikací bude doplněno.
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Vhodné doplnit systém vnitřní krajiny území - stromofadé, systém MZI apod.	Rámcové řešení stromofadé a MZI bude doplněno s ohledem na flexibilitu areálového uspořádání.
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Nebylo by vhodné v rámci využitelnosti území doplnit hmotu zde? (východní roh)	V rámci upraveného regulačního výkresu bude možné hmotu v této části částečně realizovat. Ve výkresu urbanistického řešení hmotu nenavrhuje.

