

# Územní studie

## US.10 - U Větrolamu

verze pro veřejné projednání

30.4.2026



## Obsah

### GRAFICKÁ ČÁST

Výkres širších vazeb 1:5000

Výkres funkčního využití ploch 1:500

Výkres urbanistického řešení 1:1000

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

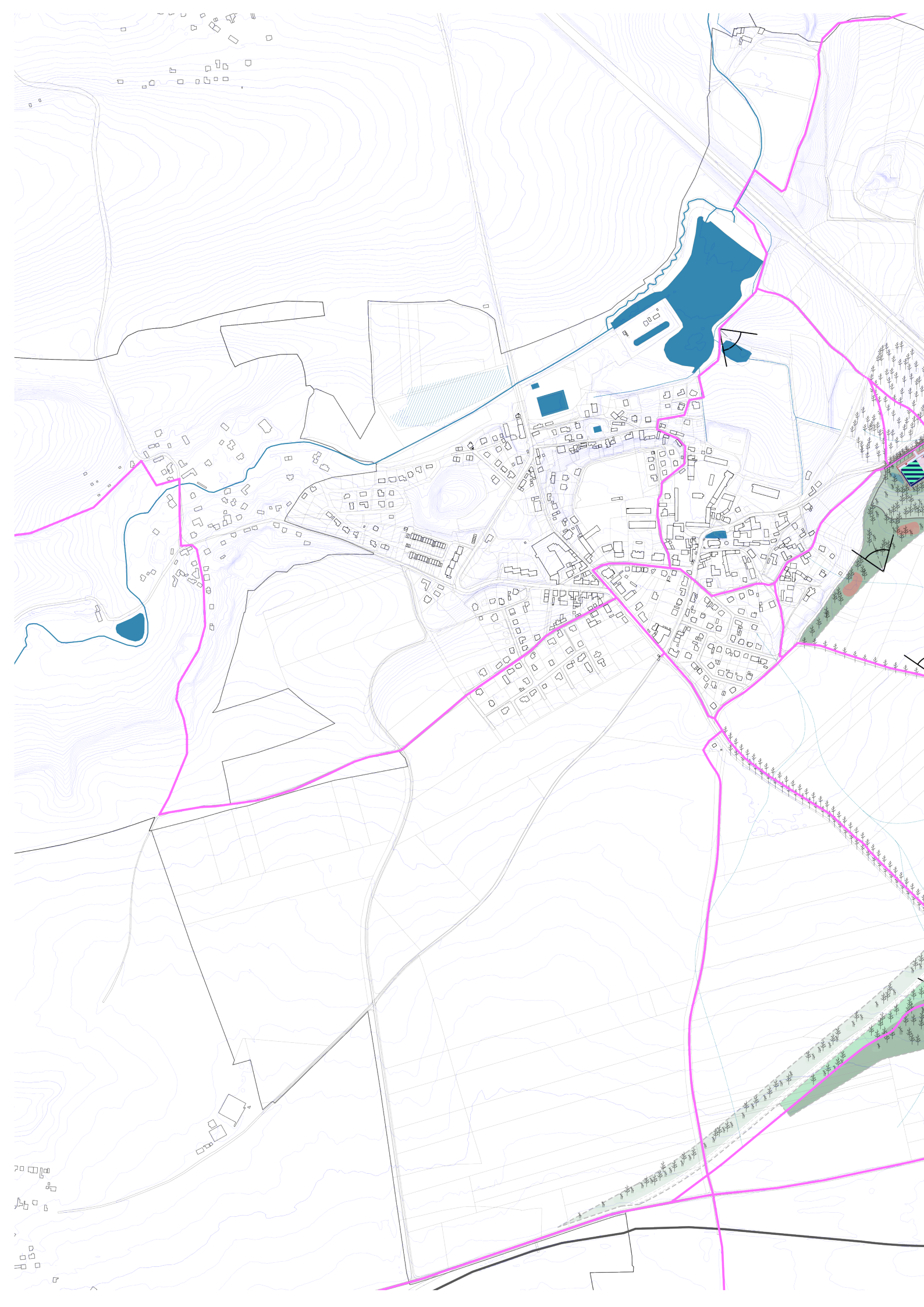
Výkres širších vazeb 1:5000

Výkres funkčního využití ploch 1:500

Výkres urbanistického řešení 1:1000

Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:1000

Řezy 1:1000



**LEGENDA**

Tento výkres upravuje optimální doporučené řešení z možných způsobů výstavby a krajinných úprav jak ji (vorně) upravuje příslušné regulační výkresy.

-  trasy bezmotorové
-  pohledové osy
-  hranice vztázných ploch
-  odtokové linie
-  zpevněná plocha - nepropustná
-  zpevněná plocha - propustná
-  úprava terénu pro zpomalení odtoku vody a výsadba kašového a stromového patra
-  výsadba etážové zeleně (vzrůstné dřeviny a křoví podrost autochtonního charakteru)
-  trvalé travní porosty s vhodným typem managementu
-  plocha pro zasakování dešťové vody ze střeš
-  úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině
-  navržený objekt preferovaný způsob výstavby jak ji upravuje regulační výkres
-  zelená střecha
-  stromy existující (významně existující krajinné prvky, aleje, les)
-  stromy velké (aleje, solitérní stromy)
-  stromy skupiny (víceměrné stromy, skupiny, biodiverzita)



**PROJEKT**  
Územní Studie Sředokluky  
**ADRESA**  
Sředokluky, 252 68 Sředokluky

**VÝKRES**  
Výkres širších vazeb

**ČÍSLO VÝKRESU**      **MĚŘÍTKO**  
Výkres č.1              1:5000

**DATUM**                      **FORMÁT**  
30\_04\_2026              A1

**FÁZE PROJEKTU**  
ÚZEMNÍ STUDIE

**KLIENT**  
Obecní úřad Sředokluky, Lidická 61, 252 68 Sředokluky

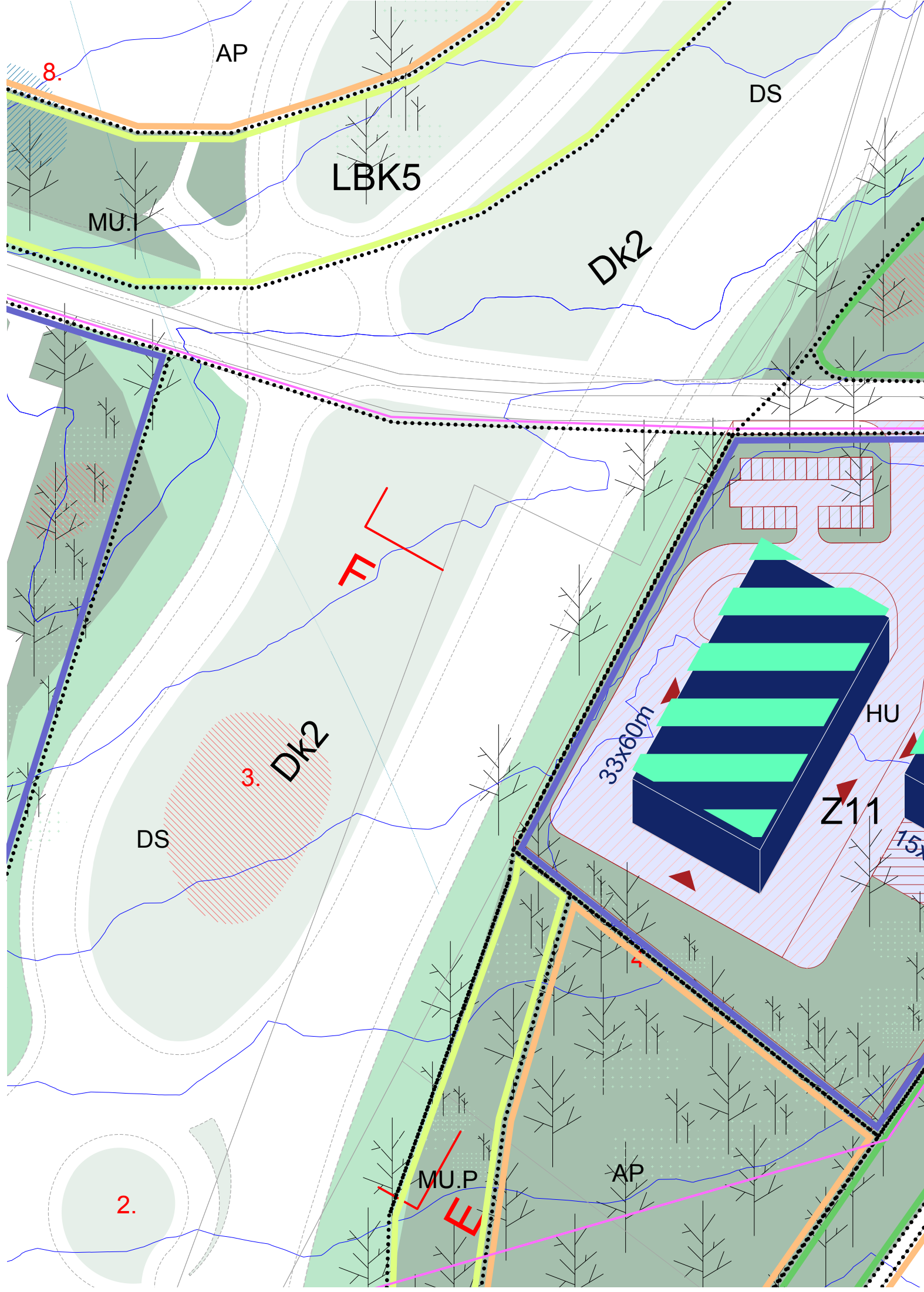
**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT**  
Ing. arch. Tadeáš Říha  
tadeas.rha@gmail.com

**NAKRESLIL**  
Pavel Bouse, MSc.  
bousepavel@outlook.com



Rev.      Poznámky      Autor      Datum

Nemějte měřítko výkresu. Ověřte všechny rozměry na stavbě. Výkres by se měl číst společně s informacemi ostatních konzultantů a dodavatelů. Všechny výkresy v digitálním formátu jsou pouze referenční, sádkové kopie jsou k dispozici na vyžádání.



8.

AP

DS

MU.I

LBK5

DK2

T

3.

DK2

DS

33x60m

HU

Z11

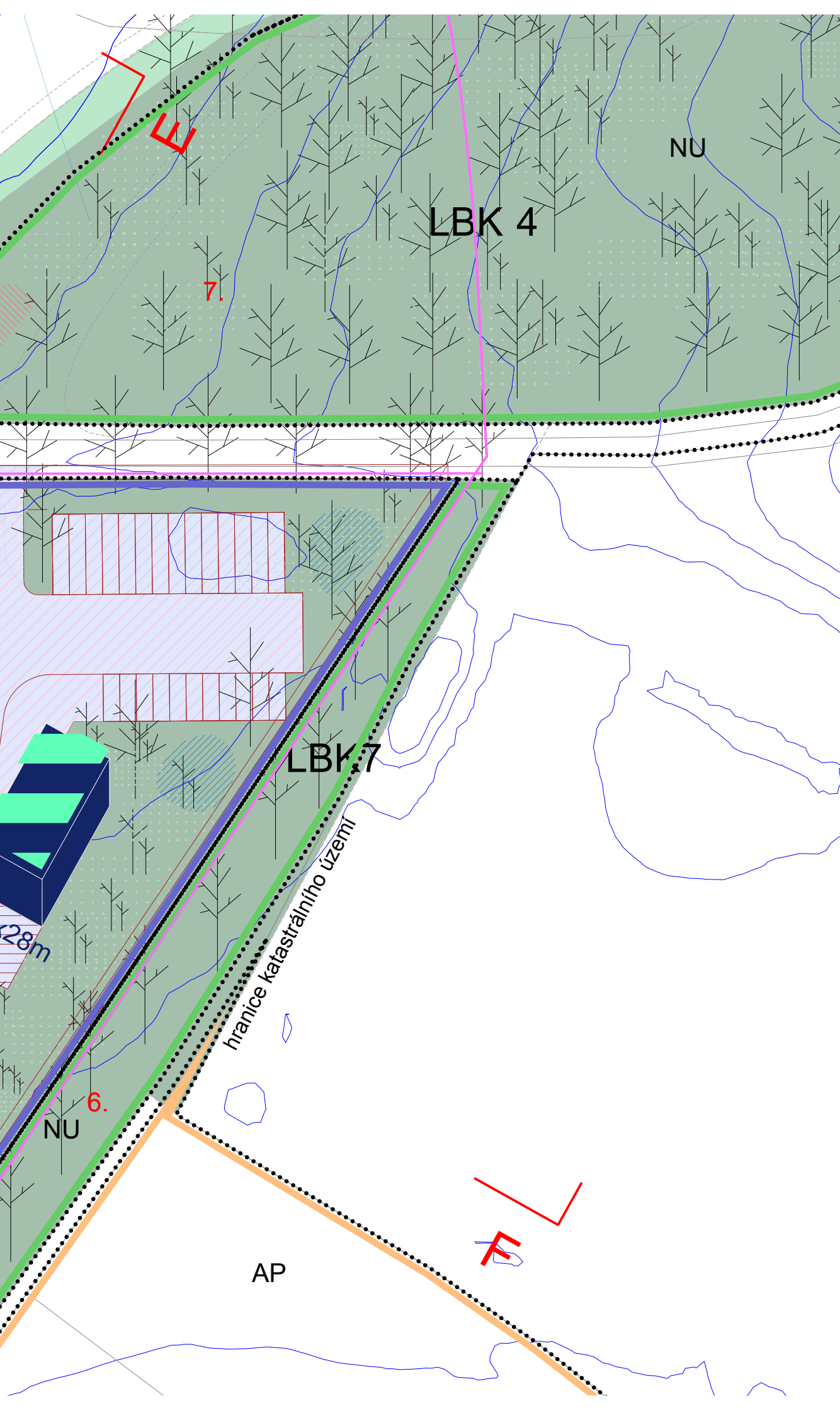
75

2.

MU.P

E

AP



- LEGENDA**
- trasy bezmotorové
  - pohledové osy
  - hranice vztázných ploch
  - odtokové linie
  - zpevněná plocha - nepropustná
  - zpevněná plocha - propustná
  - úprava terénu pro zpomalení odtoku vody a výsadba keřového a stromového patra
  - výsadba elstžové zeleně (vzrůstá dřeviny a křoviny podrost autochtonního charakteru)
  - trvalé travní porosty s vhodným typem managementu
  - plocha pro zasačování dešťové vody ze střech
  - úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině
  - navrhovaný objekt; preferovaný způsob výstavby jak ji upravuje regulační výkres
  - zelená síťka
  - stromy existující (vzrůstající existující krajinné prvky, aleje, les)
  - stromy velké (aleje, soletní stromy)
  - stromy skupiny (víceletné stromy, skupiny, biodiverzita)

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

STABILIZOVANÉ	MĚŘKO	OPIS
		BYDLENÍ VEKOVÉHO
		BYDLENÍ NEKOVANÉ
		BYDLENÍ HROMADNÉ
		SMIŠENÉ OBYTNÉ VEKOVÉ
		OBČANSKÉ VYŠKVENÉ VEKOVÉ
		OBČANSKÉ VYŠKVENÉ KOMBINOVANÉ
		REKREACE - OBČANSKÉ PLOCHY
		SMIŠENÉ VÝROBNÍ VEKOVÉ
		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VEKOVÉ
		ZELEŇ: ZAVRANÍ A SADY
		ZELEŇ: SOKLÉ OSTATNÍ
		DOPRAVA SILNICÍ
		DOPRAVA DRÁŽNÍ
		VODNÍ A VODNĚPŘÍKOVÉ
		VODNÍ A VODNĚPŘÍKOVÉ, JINÉ
		LESNÍ VEKOVÉ
		POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
		PŘÍRODNÍ VEKOVÉ
		SMIŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ PLOCHY PASTY
		SMIŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚŠKOVÉ
		SMIŠENÉ NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚŠKOVÉ

- optimální doporučené řešení z možných způsobů výstavby a krajinných úprav
1. prvky liniové zeleně - soletní stromy - v návaznosti na stávající a navrhovanou osu síť v území, doplněnou malými, širokými zatravněnými průlehy, sloužícími pro plošné zachycení srážkových vod z komunikací a zpevněných ploch areálu.
  2. terénní modelace zadržující stávu do okolí krajiny. Výsadby vegetace s vysokou biodiverzitou uvnitř křibžovatek, zasačování vody v místě
  3. terénní modelace zadržující stávu do okolí krajiny. Výsadby vegetace s vysokou biodiverzitou, zasačování vody v místě
  4. úprava terénu do podoby mělkých zatravněných průlehu s liniovými vegetačními prvky
  5. péče a cyklo propustnost
  6. zachování stávající vegetace
  7. zachování stávající vegetace
  8. průlehy (přírodě blízký) pro vsak vody ze zpevněných ploch areálu

**PROJEKT**  
**US.10 - U Větralomu**  
**ADRESA**  
 Sřtedokulky, 252 68 Sřtedokulky

**VÝKRES**  
 Výkres funkčních ploch

**ČÍSLO VÝKRESU**      **MĚŘITKO**  
 Výkres č.2                      1:500

**DATUM**                      **FORMÁT**  
 30-04-2026                      A1

**FÁZE PROJEKTU**  
 ÚZEMNÍ STUDIE

**KLIENT**  
 Obecní úřad Sřtedokulky, Lidická 61, 252 68 Sřtedokulky

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT**  
 Ing. arch. Tadeáš Říha  
 tadeas.riha@gmail.com

**NAKRESLIL**  
 Pavel Bouse, MSc.  
 bousepavel@outlook.com

Rev      Poznámky      Autor      Datum

Neměňte měřtko výkresu. Ověřte všechny rozměry na stavbě. Výkres by se měl číst společně s informacemi ostatních konzultantů a dodavatelů. Všechny výkresy v digitálním formátu jsou pouze referenční, sřbítné kopie jsou k dispozici na vyžádání.

20m od vozovky

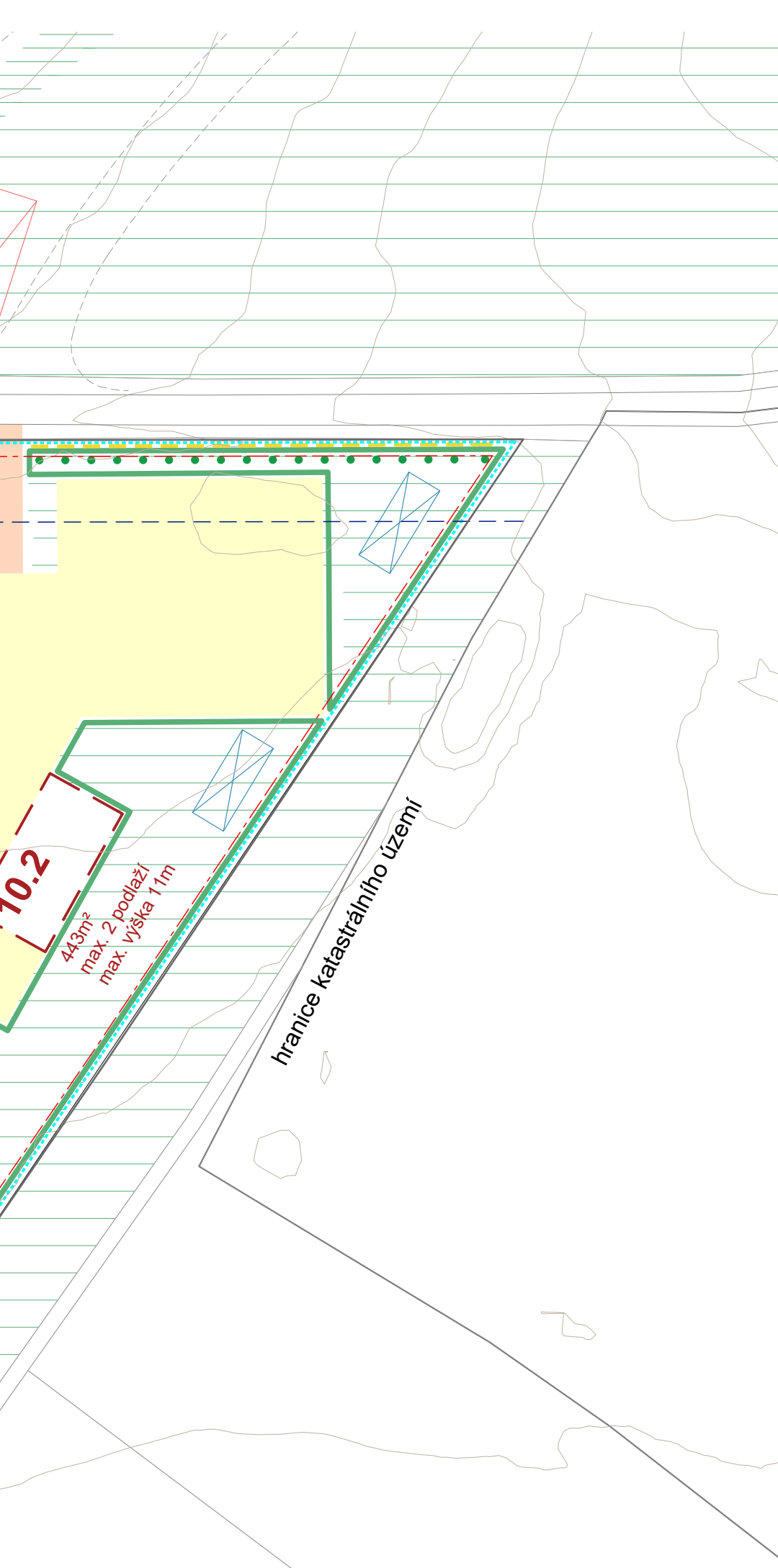
**10.1**

1980m<sup>2</sup>

max. 2 podlaží

max. výška 11m

US10VKP



## LEGENDA

- hranice řešeného území
- - - odstupy hranice pozemku
- odstupy od komunikací
- - - význ. pohledové osy
- - - ochranné pásmo
- hranice vztážitelných krajinných ploch (VKP)
- stavební čára volná
- - - stavební čára otevřená
- • - osa určující členění dílčích objektů
- - - oplocení pozemku
- zelená regulační čára
- liniové stromořadí
- průřeh podél komunikace
- - - násyp podél dopravní stavby
- ▭ značka plochy pro zasakování dešťové vody ze střech objektů
- ▭ značka úpravy terénu pro zadržování dešťové vody v krajině
- ▭ osvětlení - zóna č.1
- ▭ osvětlení - zóna č.2
- ▭ úprava terénu pro zpomalení odtoku vody a výsadba keřového a stromového patra
- ▭ trvalé travní porosty s vhodným typem managementu
- ▭ výsadba etážové zeleně (vzrůstné dřeviny a křovitý podrost autochtonního charakteru)

## PROJEKT US.10 - U Větrolamu ADRESA

Středokluky, 252 68 Středokluky, Czechia

## VÝKRES

Výkres urbanistického řešení

ČÍSLO VÝKRESU

Výkres č.3

MĚŘÍTKO

1:1000

DATUM

30-04-2026

FORMÁT

A3

## FÁZE PROJEKTU

## KLIENT

Obecní úřad Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky

## ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Tadeáš Říha

tadeas.riha@gmail.com

## NAKRESLIL

Pavel Bouse, MSc.

bousepavel@outlook.com



Rev Poznámky

Autor Datum

Neměňte měřítko výkresu. Ověřte všechny rozměry na stavbě. Výkres by se měl číst společně s informacemi ostatních konzultantů a dodavatelů. Všechny výkresy v digitálním formátu jsou pouze referenční, tištěné kopie jsou k dispozici na vyžádání.

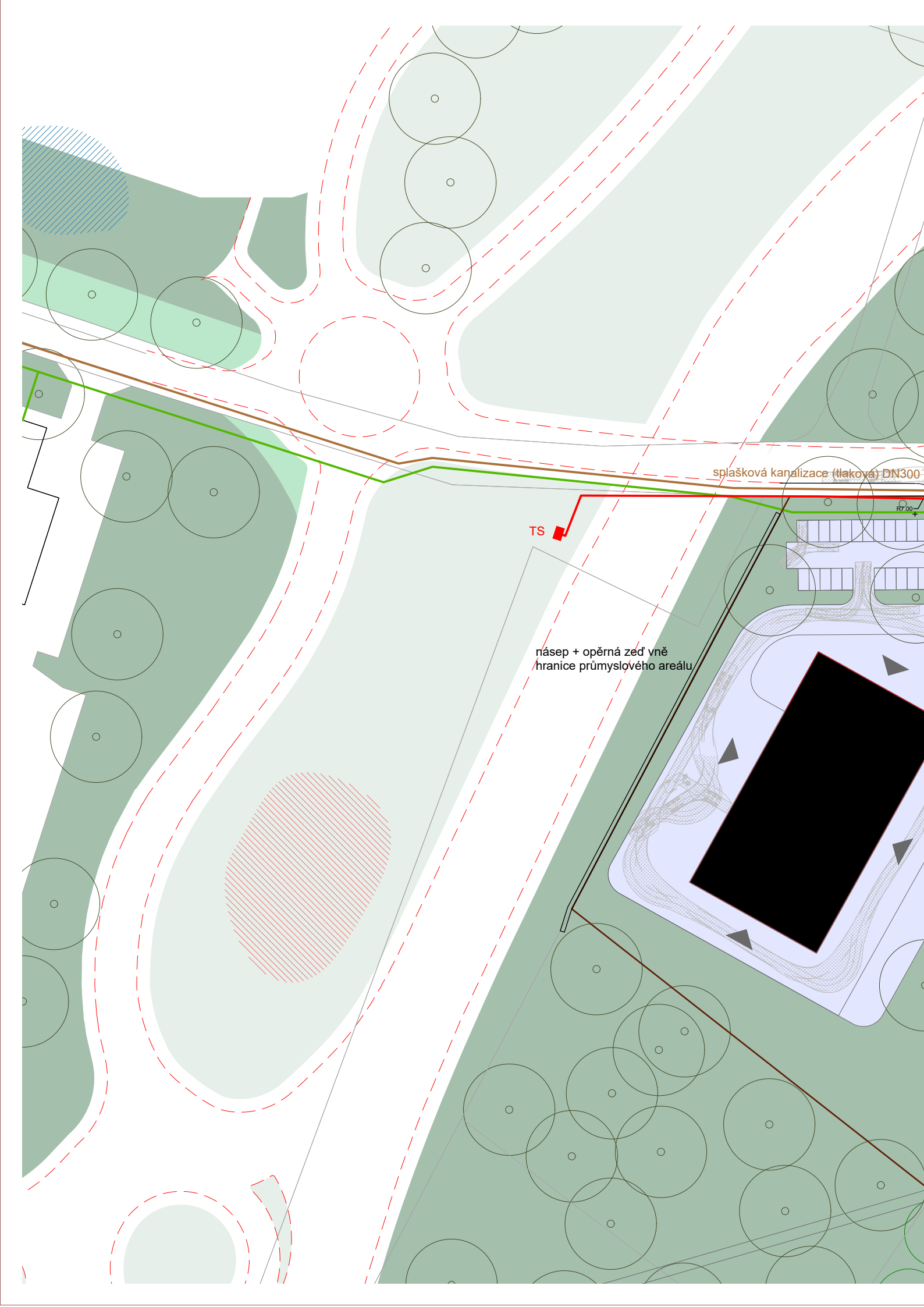
## VERZE K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

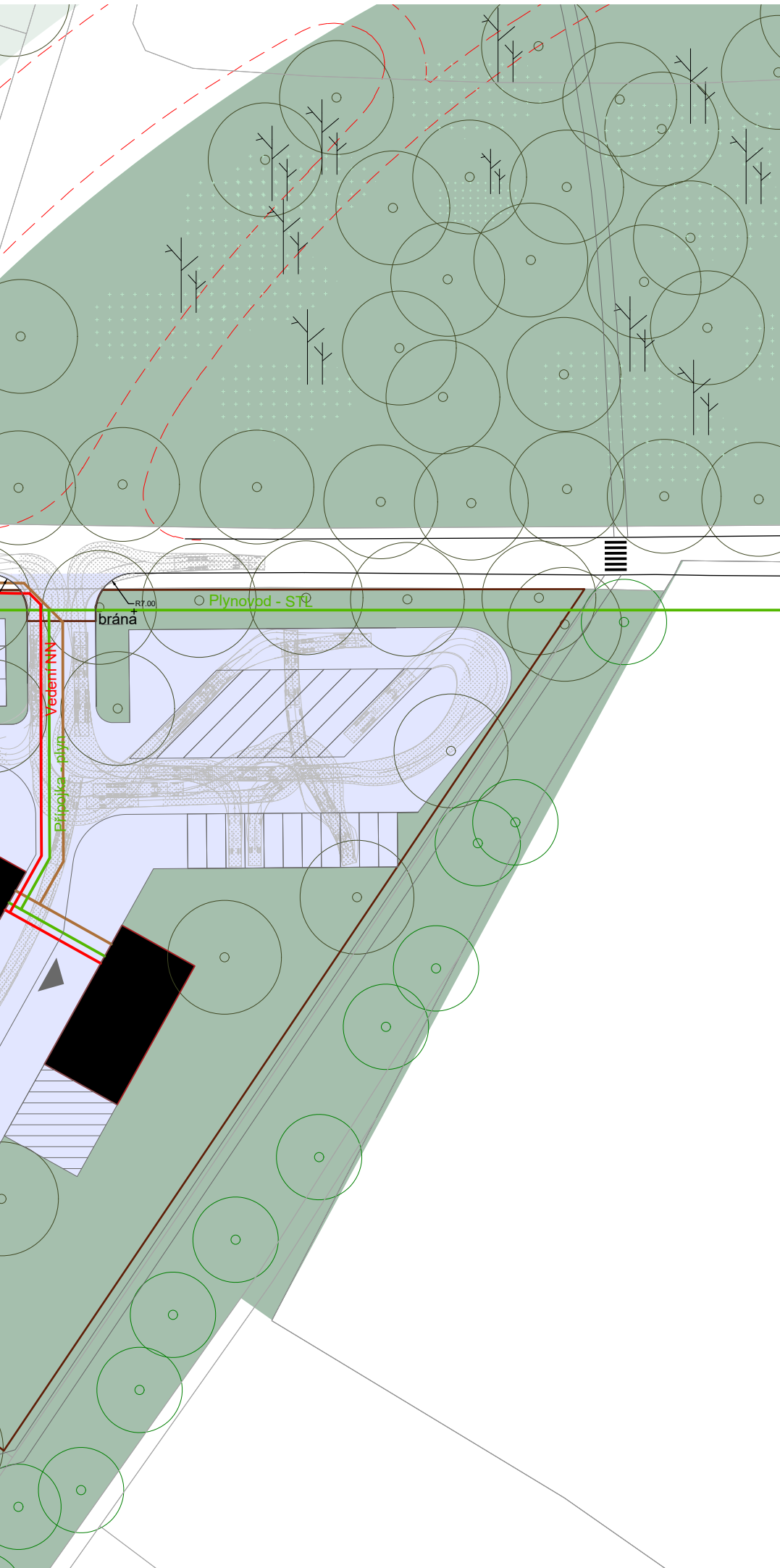
©

splašková kanalizace (tlaková) DN300

TS

násep + opěrná zeď vně  
hranice průmyslového areálu





## LEGENDA

- trasy bezmotorové
- pohledové osy
- hranice vztážitých ploch
- odtokové linie
- zpevněná plocha - nepropustná
- zpevněná plocha - propustná
- úprava terénu pro zpomalení odtoku vody a výsadba keřového a stromového patra
- výsadba etážové zeleně (vzrůstlé dřeviny a křovité podrost autochtovního charakteru)
- trvalé travní porosty s vhodným typem managementu
- plocha pro zasakování dešťové vody ze střech objektů
- úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině
- skládková plocha
- navržený objekt:  
preferovaný způsob výstavby jak jí (včetně)  
upravuje regulační výkres A3.3
- zelená střecha
- stromy existující  
(včetně existující krajinné prvky, aleje, les)
- stromy velké  
(aleje, soliterní stromy)
- stromy skupiny  
(vícekmenné stromy, skupiny, biodiverzita)
- vodovod / vodovodní přípojka
- splásková kanalizace / kanalizační přípojka
- vedení NN / přípojka elektro / TS
- plynovod / plynovodní přípojka

## PROJEKT US.10 - U Větrolamu ADRESA

Středokluky, 252 68 Středokluky, Czechia

## VÝKRES

Výkres dopravní a technické infrastruktury

## ČÍSLO VÝKRESU

Výkres č.4

## MĚŘÍTKO

1:1000

## DATUM

30-04-2026

## FORMÁT

A3

## FÁZE PROJEKTU

ÚZEMNÍ STUDIE

## KLIENT

Obecní úřad Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky

## ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Tadeáš Říha  
tadeas.riha@gmail.com

## NAKRESLIL

Ing. arch. Martin Špičák  
mrspicak@gmail.com



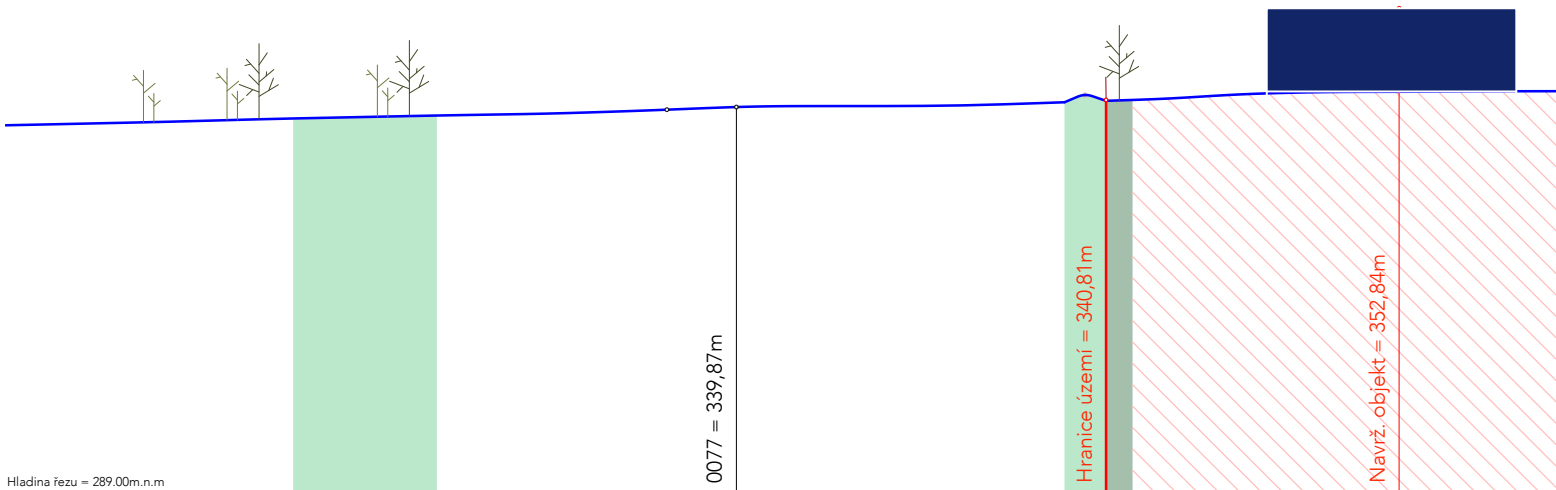
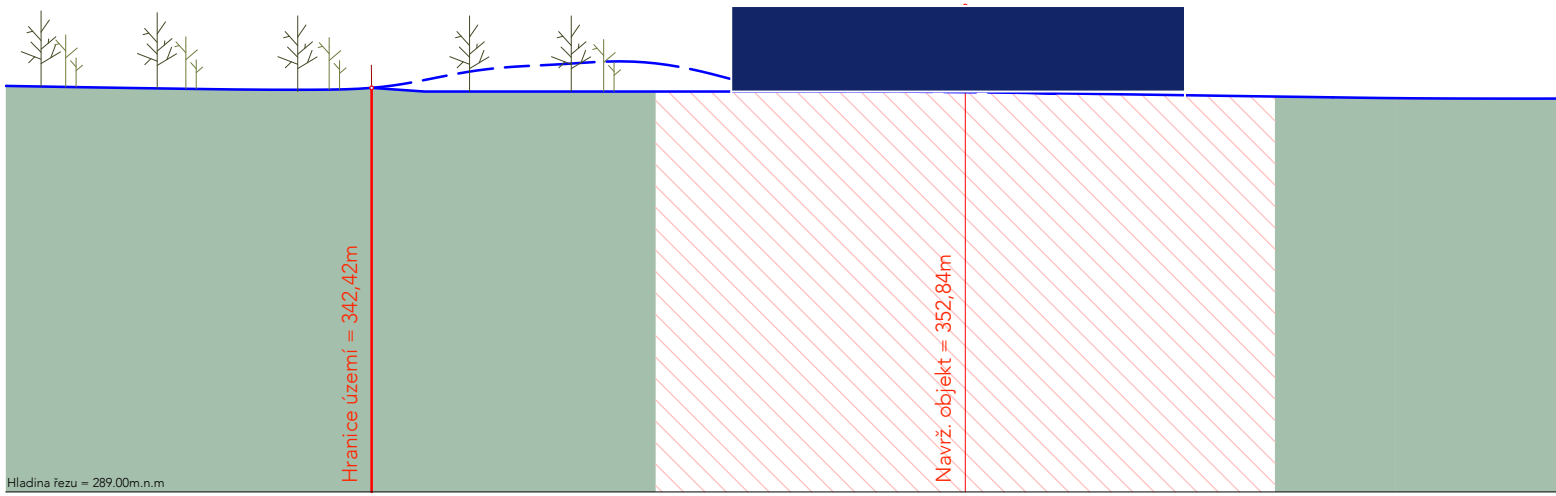
Rev Poznámky

Autor Datum

Neměňte měřítko výkresu. Ověřte všechny rozměry na stavbě. Výkres by se měl číst společně s informacemi ostatních konzultantů a dodavatelů. Všechny výkresy v digitálním formátu jsou pouze referenční, tištěné kopie jsou k dispozici na vyžádání.

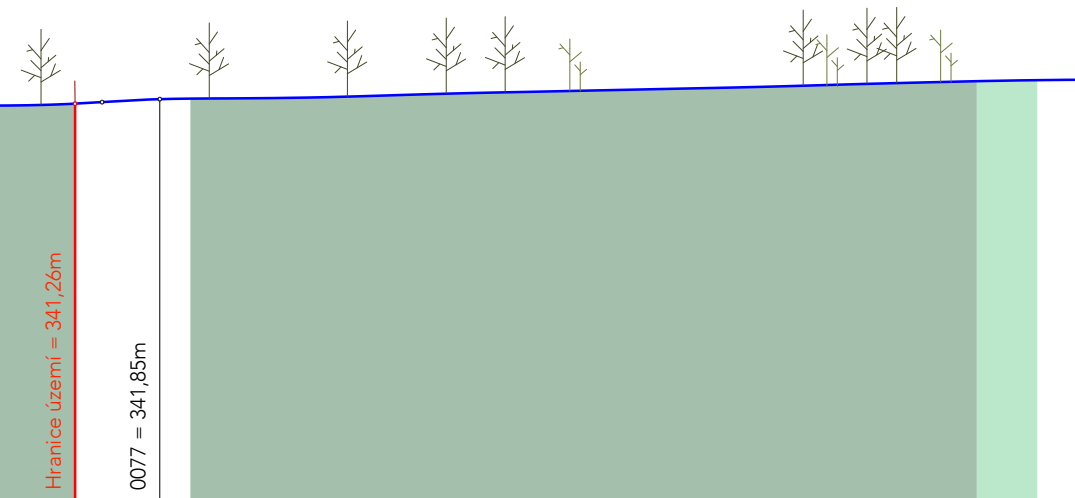
VERZE K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

©



## LEGENDA

- trasy bezmotorové
- pohledové osy
- hranice vztážených ploch
- odtokové linie
- zpevněná plocha - nepropustná
- zpevněná plocha - propustná
- úprava terénu pro zpomalení odtoku vody a výsadba keřového a stromového patra
- výsadba etážové zeleně (vrůtné dřeviny a křovitý podrost autochtovního charakteru)
- trvalé travní porosty s vhodným typem managementu
- plocha pro zasakování dešťové vody ze střech objektů
- úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině
- skládková plocha
- navržený objekt:  
preferovaný způsob výstavby jak ji (volněji)  
upravuje regulační výkres A3.1
- zelená střecha
- stromy existující  
(včetně existující krajinné prvky, aleje, les)
- stromy velké  
(aleje, soliterní stromy)
- stromy skupiny  
(vícekmenné stromy, skupiny, biodiverzita)



## PROJEKT US.10 - U Větrolamu ADRESA

Středokluky, 252 68 Středokluky, Czechia

## VÝKRES

Řezy

## ČÍSLO VÝKRESU

výkres č. 5

## MĚŘÍTKO

1:1000

## DATUM

30-04-2026

## FORMÁT

A3

## FÁZE PROJEKTU

## KLIENT

Obecní úřad Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky

## ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Tadeáš Říha

tadeas.riha@gmail.com

## NAKRESLIL

Pavel Bouse, MSc.

bousepavel@outlook.com



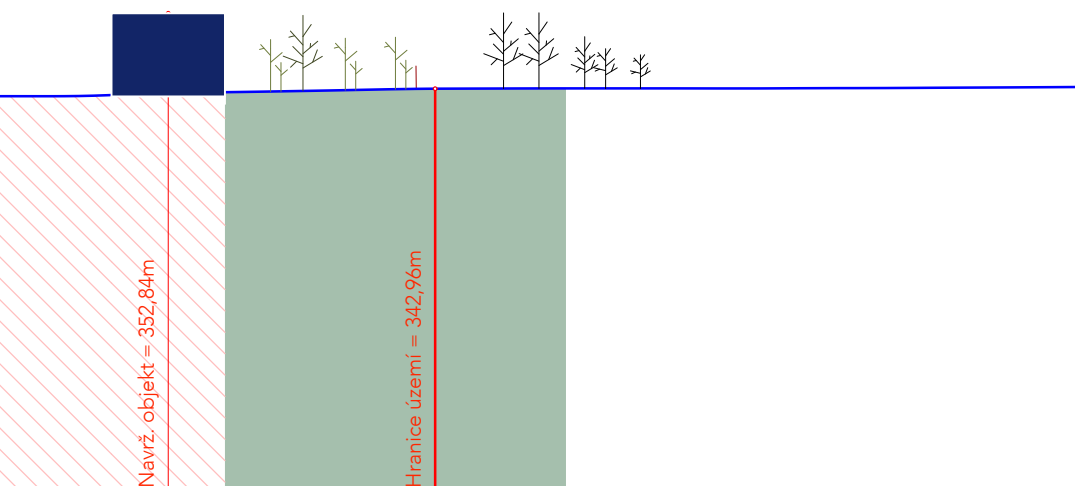
Rev Poznámky

Autor Datum

Neměňte měřítko výkresu. Ověřte všechny rozměry na stavbě. Výkres by měl být čistě společně s informacemi ostatních konzultantů a dodavatelů. Všechny výkresy v digitálním formátu jsou pouze referenční, tištěné kopie jsou k dispozici na vyžádání.

## VERZE PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

©



## A/ VÝROKOVÁ ČÁST



1



2



3

1) Podmínky v území se výrazně promění po plánované výstavbě přeložky na severní straně plochy US9, která je patrná na této fotografii. Realizace přeložky zásadně ovlivní dopravní vztahy, prostorové uspořádání i celkové vnímání lokality a vytvoří nový severní okraj řešeného území.

2) Fotografie skládky zeminy na ploše US10 v současnosti dokládá stávající stav území.

3) Výstavba na ploše US10 je na obou stranách rámována existujícími halami a nebude mít výrazný dopad na horizont.

4) Na sever od plochy US10 a na východ od plochy US10 se nacházejí zelené plochy, jejichž ekologická i rekreační funkce by měly být zlepšeny



4

## I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešeným územím je plocha v katastrálním území Středokluky vymezená v platném Územním plánu jako ÚS10 a rozšířená tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu. Plocha ÚS10 dle ÚP zahrnuje zastavitelnou plochu Z11b. Výměra řešeného území je cca 16 518 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 Z11b 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 vztažnou plochu.

### Zelená regulační čára

Zpevněné plochy a stavební bloky jsou vždy umístěny uvnitř zelené regulační čáry, Zeleň 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

### 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. vztažných 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 UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

Do území plochy Z.11b 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 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. 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 Z11b 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 Z11b 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 hranici pozemku neprochází modrá regulační čára, musí být toto oplocení řešeno pouze pomocí vegetačních prvků.

### Napojení na dopravní infrastrukturu

Areál je napojen stávající křižovatkou v ul. U Špejcharu.

### 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 vztahné 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 regulativech 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

- Z důvodu ochranného pásma dálnice D7 a plánovaného územní studie předpokládá realizaci opěrné zdi před hranicí pozemku areálu zajišťující násep přeložky II/240
- východní hrana funkční plochy je upravena tak, aby nedošlo k narušení významného větrolamu
- koeficient ploch zeleně je v souladu s územním plánem 40%, není však požadována maximální délka fasády 30m
- stavební bloky jsou zastavitelné ze 100%
- maximální výška je v souladu s územním plánem 11m
- maximálně dvě podlaží



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

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 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.

## 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. Cílem je protihluková opatření realizovat co možná nejvíce pomocí netechnických / přírodních opatření.

- Areál je napojen z jednoho bodu v souladu se současným řešením
- Parkování v areálu odpovídá současnému stavu
- Manipulační plochy vznikají na zapádě a na jihu funkční plochy
- Po obvodu bloků v místech mimo manipulační plochy bude vymezen prostor o šířce 5m provedený ve šterkovém trávníku pojížditelný 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 doporučena 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.

V návaznosti na stávající větrolam je navržena cyklostezka spojující Nové Středokluky a Černovičky. Cyklostezky bude



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

realizována tak, aby nedošlo k zásahu do soukromých pozemků a současně aby nedocházelo ke kácení vzrostlých dřevin.

## 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 z vnitrobloků.

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 přilehlých přírodě blízkých retenčních ploch v západní části funkční plochy Z11b. Přesné umístění retenční plochy 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 retenční plochy uvedené výše.

### 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 technic-

ky možné, vedeny vždy pod vozovkou.

- Poklopy kanalizace budou přednostně umístovány do zpevněných povrchů.
- Množství odváděné splaškové vody se předpokládá totožné s dodávaným množstvím pitné vody.
- Území funkční plochy Z11b bude napojeno na zamýšlený tlakový kanalizační řad ze směru ulice Kladenská. Alternativně bude plocha napojena na stávající stokovou síť v ulici U Špejcharu v katastru obce Tuchoměřice.
- 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 přípojkou 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.

V rámci území funkční plochy Z11a bude využito stávající řešení zásobování pitnou vodou pro sousední průmyslový objekt. V navazujících PD bude posouzena kapacita.

### Zásobování plynem

Správcem plynovodní sítě v obci Středokluky je společnost GasNet. s.r.o.

Území funkční plochy Z11b bude napojeno na plánovaný středotlaký plynovodní řad. Tento řad bude napojen na stávající středotlaký plynovod zakončený poblíž objektu č.p. 514 v katastrálním území obce Tuchoměřice.

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.

Nový přívod 22kV bude vytvořen z rozvodné stanice nedaleko řešeného území. Průmyslový areál bude napojen na existující trafostanici umístěnou 50 m západně od řešeného území. V celém průmyslovém areálu se předpokládá zařazení do středního stupně elektrizace. S ohledem na předpokládaný provoz je doporučen přenositelný výkon transformátoru 22/0,4kV 630kVA. (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 výrobního 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 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. 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.



*Přírodě blízké vsakovací nádrže Prinsenspark, Nizozemí, 2022*



*Buda Recypark Průmyslový Areál, Belgie 2024*

# 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 bulžňákových 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 krajinotvorným 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.

### 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.

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 popsány 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 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 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 krajinnou 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 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 krajinným 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 krajinným 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.

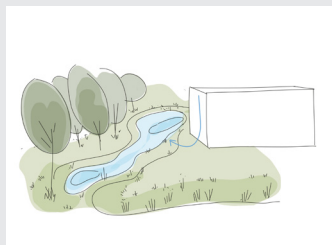
## Návrh opatření

- vegetační a štěrkové střechy (extenzivní, intenzivní)
- střídme a nerušící oplocení areálu, zachování prostupnosti po východním okraji areálu
- založení pásu izolační zeleně s cílem odclonění výrobního areálu v dálkových pohledech (R5)

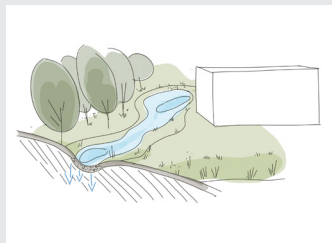
- zaplášťení větrolamu a jeho ochrana (R5)
- založení přírodě blízkého etážového porostu po obvodu výrobního areálu (druhově pestrá směs keřů a dlouhověkých i rychle rostoucích autochtonních dřevin) o min. výši cca 10 m,
- řešení návaznosti na navrhované těleso náspu přeložky II/240 maximálně pomocí netechnických opatření (neopěrné stěny)
- vegetační úpravy v rámci parkovacích a dalších ploch, podpora vsakování
- povrchové zasakování dešťové vody z objektů formou průlehu, 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:
- Zachování stávajícího porostu plochy P2, plocha je součástí izolačního pásu vegetace v linii nového nájezdu přeložky II/240, podpora biodiverzity, retence a vsaku srážkových vod, protierozní, ekologické a krajinnotvorné funkce; ponechání samovolnému sukcesnímu vývoji
- mělký průleh souběžně s komunikací o dostatečné šíři s pozvolným svahováním, retence vody
- izolační liniová zeleň podél komunikace, krajinnotvorná, protierozní, retenční, mikroklimatická, ekostabilizační funkce, izolační pás šíře 20 m; po obou stranách komunikace - přírodě blízký etážový porost (druhově pestrá směs keřů a dlouhověkých i rychle rostoucích autochtonních dřevin) o min. výši cca 10 m - možnost vytvoření terénního valu (uložení navážky z jiných částí k.ú. dle potřeby; výška max. 1,5 m; mírný sklon svahu - max. 1:3)(L23)
- vytvoření návazností na stávající cenný pás zeleně (větrolam, VKP). Stávající porost zachovat v nejvyšší možné míře, ochrana a podpora biodiverzity přirozeného stanoviště, zachování přirozeného retenčního potenciálu (L4)
- dle potřeby ošetření větrolamu a dosadba dřevin (L4)
- zajištění pěšího a cyklo propojení; nedělená stezka, stezka v přírodním propustném povrchu šíře 3 m na západní straně větrolamu. Stezka nezasáhne do soukromých pozemků. Realizaci stezky nedojde ke kácení vzrostlých dřevin. Stezka dále naváže skrz plochu P2

## 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 akumulační funkcí (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

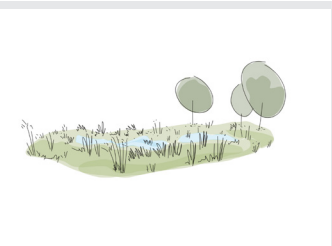


vsakovací průleh s retenční rýhou

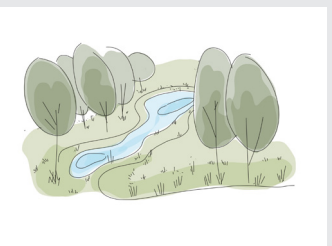


## Úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině

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 snížení na v ploše ústí linie soustředěného povrchového odtoku

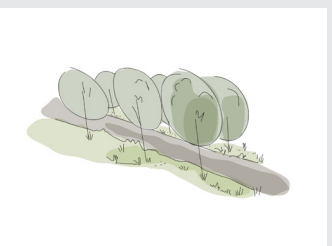


prostor pro vodu- vodní toky a vsak dešťových vod



## 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.



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

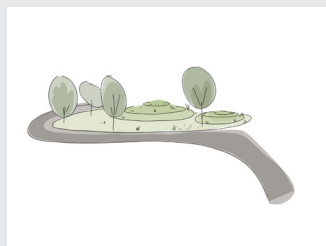
Přírodě blízký etážový porost (směs keřů a dlouhověkých i rychlerostoucích dřevin - druhově pestrý porost) o min. výšce cca 10 m s použitím domácích druhů dřevin vhodných pro výsadbu v krajině a s ohledem na maximální biodiverzitu; šíře 30 m; mělký průleh souběžně s komunikací o dostatečné šíři s pozvolným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



*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.*



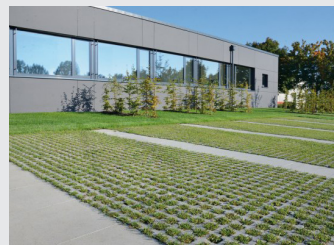
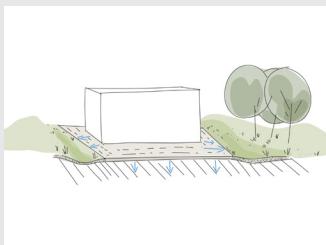
*kořenová zóna stromu je chráněna pomocí trvalého travního porostu. Voda z komunikace je svedena do zatravněných širokých a mělkých příkopů, odkud se pomalu vsakuje do kořenové zóny stromů. Stromy ochlazují lokální mikroklíma.*



*terénní modelace - zakomponování stavby do krajiny*

## 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.*

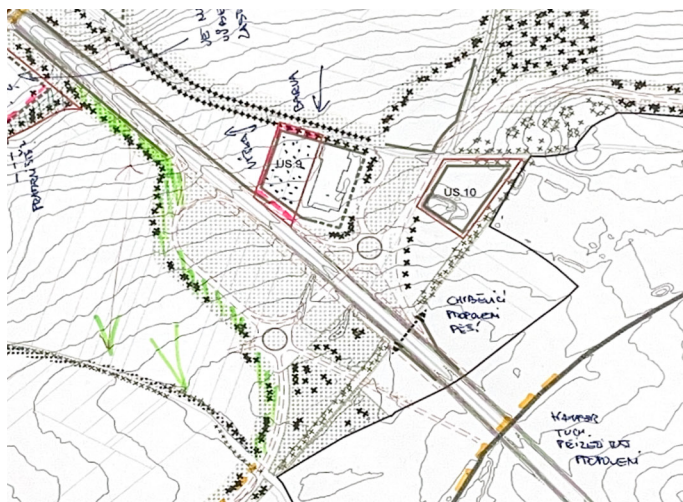
## B/ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE



Participační procházka a prezentace konaná 4.3.2025



Participační setkání nad mapou 4.3.2025



## I. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie US.10 – U Větrolamu 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.10 – U Větrolamu pro plochu „Z.11b“, kdy rámcový obsah této územní studie, definované jako „Požadavky na obsah řešení studie“, jsou závazným územním plánem stanoveny takto:

„Zástavba území limitována uvažovanou stavbou MÚK Středokluky, uspořádání zastavitelných ploch, řešení vnitřní dopravy, tech. infrastruktura, posouzení vlivu na krajinný ráz dle ust. § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Na základě toho pořizovatel, Obecní úřad Středokluky, připravil dne 12.9.2024 zadání územní studie „US.10 – U Větrolamu“. 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 jakou druhou výkonovou fází, 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 ÚS10.

K ploše US10 nebylo při participační akci vzneseno mnoho připomínek, s výjimkou podnětů týkajících se chybějícího pěšího spojení přes dálnici a lepšího využití lesíku na sever od plochy US10. Studie tyto komentáře zohlednila v návrhu.

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.

Autor připomínky	Připomínka	Vypořádání
Ivan Gogolák / Obec Středokluky	Nemělo by být aspoň v obecnosti řešeno navázání na systém ÚSES a IP? S případným komentářem k zapracování do dokumentace blízkých dopravních staveb ?	bude doplněno
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	Grafické pojednání oceňují. Chybí ovšem určení co s krajinnou a jak detailněji interpretovat v území ÚSK.	Podrobnější interpretace USK bude doplněna.
Oldřich Poláček	<p><b>POŽADAVKY NA UDRŽITELNOST:</b></p> <p>1. Návrh budov jako dřevostaveb Technické provozní objekty, které jsou součástí našeho podnikatelského záměru, nelze koncepčně realizovat jako dřevostavby. Požadavky na požární odolnost, statiku, technologické vybavení a hygienické standardy vylučují použití dřeva jako hlavního konstrukčního materiálu.</p> <p>2. Zastřešení pomocí intenzivního vegetačního souvrství Tento typ zastřešení je technicky i ekonomicky nevhodný pro naše plánované objekty. Zásadně zvyšuje náklady na realizaci i údržbu, přičemž neodpovídá charakteru plánované výstavby.</p> <p>3. Začlenění budov do systému environmentálního profilu Navrhované požadavky na environmentální profil budov jsou v současné podobě formulovány obecně, bez konkrétních technických specifikací. V této podobě je obtížné posoudit jejich praktickou realizovatelnost a dopad na projektovou dokumentaci. V této podobě představují nejasný závazek, který nelze jednoznačně naplnit ani posoudit</p>	<p>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.</p> <p>Studie navrhuje trojici ekologických opatření, z nichž musí investiční záměr splnit nejméně jedno. Opatření 1 (dřevostavba) a 2 (intenzivní zelená střecha) jsou záměrně konkrétní. Pokud se ani jedno z nich nehodí pro záměr, zbývá třetí opatření, které je záměrně obecné a je převzaté z platného Klimatického plánu Prahy (strana 50), ke kterému se tato studie hlásí v části „Cíle územní studie“. V reakci na požadavek na zpřesnění třetího bodu upravujeme text do následující podoby:</p> <p>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 cyku. 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 metodikou.</p>
Oldřich Poláček	<p><b>ZÁSADY DO KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A KRAJINNÉ PROSTUPNOSTI</b> o Navrhované změny v oblasti ÚS 10 výrazně omezují možnosti přístupu, zásobování a provozního napojení našich budoucích objektů. o Tyto zásady narušují logiku plánované výstavby a nejsou v souladu s již projednanými záměry.</p>	Z komentáře není zřejmé, které konkrétní zásady narušují logiku plánované výstavby. Návrh bude nyní upraven podle projektované přílohy II/240. Nicméně všechny úpravy v rámci ÚS 10 vychází buď z prodiskutovaného řešení nebo odpovídají stávajícímu stavu.
Oldřich Poláček	zachování prostupnosti po východním okraji areálu (větrolam), zajištění pěšího a cyklo propojení stezky podél větrolamu (nesmí dojít k jeho zužování)	Návrh počítá s novou stezkou pro chodce / cyklisty podél východní hrany areálu. Nezasahuje tedy do soukromých pozemků, stezka bude řešena detailně v navazujících dokumentacích tak, aby nedocházelo ke zbytečnému kácení
Oldřich Poláček	řešení návaznosti na navrhované těleso náspu přílohy II/240, když ne opěrné zdi tak svahování se zasahuje do okolních pozemků, které jsou znehodnoceny, u liniových staveb se běžně opěrné zdi používají	V územní studii bude zakreslena opěrná zeď, tak aby svahování nezasahovalo do pozemku areálu. Nicméně konkrétní řešení musí být vyjednáno se zpracovatelem projektové dokumentace investiční akce II/240



