

Územní studie US.5 - U Nových Středokluk

čistopis

31.8.2026

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).

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 umísťována 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 podrobněji popsány v *Koncepci rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (9/2026)*.

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 doporučené.

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
- **Požadavek na etapizaci a opatření která sníží hlukovou zátěž z výstavby a provozu jednotlivých objektů**
- 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 (9/2026)*.
- Jako metodické vodítko slouží platný Krajinový plán obce Středokluky, schválený v roce 2020. Základní podmínkou pro výstavbu v této funkční ploše je uzavření plánovací smlouvy s obcí Středokluky. Součástí plánovací smlouvy bude jako příloha regulační výkres územní studie. Plánovací smlouva ošetří práva a povinnosti obou stran při přípravě záměru a jeho realizaci dále nastaví pravidla spolupráce při koordinaci v území. Investor se v rámci této smlouvy zaváže realizovat kompenzační opatření dle dohody s obcí. Investor uhradí veškeré náklady spojené s přípravou, projektovou dokumentací a realizací krajinářských úprav mimo náklady spojené s koupí, úpravou a scelováním pozemků příslušných

ploch. Alternativně se investor zaváže přispět obci finanční částku odpovídající hodnotě realizace příslušných kompenzačních opatření.

V. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Do území plochy Z.14 jsou umístěny stavby smíšeného výrobního všeobecného využití.

VI. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a oprav silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Stavební/nestavební blok

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

Stavební čára

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

- a) ustoupení zástavby od hranice zastavění
- b) 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:

- a) do vzdálenosti 0,3 metru základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí;
- b) korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 metru;
- c) vstupní části staveb do vzdálenosti 3 metry a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou 20 m² zastavěné plochy;
- f) podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční;
- g) nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,2 metru od upraveného terénu, nepřekročí-li zároveň čáru uliční; zábradlí se do výšky nezapočítávají;

Maximální počet nadzemních podlaží

Určuje maximální počet plných nadzemních podlaží a počet ustupujících podlaží. Přičemž se za plné nadzemní podlaží považuje podlaží dle odst. 2.19. Konstruktivní výška podlaží není omezena, ale celková výška objektu nesmí přesáhnout 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.

potřeby. Svítidla jsou řízena tzv. biodynamickým způsobem. Ve večerních hodinách dochází ke snižování teploty chromatičnosti, ke snižování intenzity, svítidla jsou dále osazena pohybovými čidly.

Drobné stavby

Drobné stavby jako například přístřešky, pergoly, stánky nesmí být umístěny tak, aby bránily pohybu pěších (na veřejně přístupných místech)

Barevnost fasád

Pro navazující správné řízení vedoucí k povolování jednotlivých staveb se doporučuje, aby barevnost fasád byla v tlumených přírodních barvách a všechny velké prosklené plochy budou mít řešení k ochraně ptáků proti nárazům.

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

Průmyslový areál bude napojen ze dvou bodů, a to pomocí stávajících vjezdů z komunikace III/2405. Vjezd bude sloužit pro veškerý provoz areálu. Zároveň je stanovena podmínka, že po realizaci přeložky II/240 bude areál napojen rovněž z této nové komunikace. Regulace prostorového uspořádání areálu je uzpůsobena velkým vozidlům a kamionům a maximální délce 16,5 m.

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

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* (9/2026). 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* (9/2026).

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 vzažných 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 ze dvou bodů, a to pomocí stávajících vjezdů z komunikace III/2405. Vjezd bude sloužit pro veškerý provoz areálu. Zároveň je stanovena podmínka, že po realizaci přeložky II/240 bude areál napojen rovněž z této nové komunikace. 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 pojezditelný pro případný zásah IZS.

Nepředpokládá se obsluha výrobního areálu pomocí veřejné hromadné dopravy.

Veškeré pojezdové, manipulační a parkovací plochy pro vozidla v celém areálu byly navrženy jako stoprocentně zpevněné a hydroizolované. Použitá technologie musí prokazatelně zabránit jakémukoliv vsakování provozních a únikových kapalin do podlaží. V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb je bezpodmínečně nutné chránit místní hydrogeologické poměry, kvalitu podzemních vod a okolní půdní fond. Plochy musí být

odvodněny přes dostatečně dimenzované sorpční vpusti a odlučovače ropných látek (tzv. lapáky) dříve, než bude srážková voda odváděna do retenčních nádrží či kanalizace.

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

Ochranné pásmo mezinárodního Letiště

Řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor A. Ochranná pásma letiště jsou vyznačena jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona.

X.NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Likvidace dešťových vod

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno využitím prvků modrozelené infrastruktury, tj. umístěním retenčních průlehů 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 štěrkové travníky. 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 průlehů 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).

Na základě požadavku oprávněného investora Povodí Vltavy s.p. :

1. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch musí být přednostně akumulovány pro další využití (zálivka, splachování WC, požární vody...), nespotřebované přebytky vsakovány/odpařovány (v případě, že je to z hydrogeologického hlediska a z povahy lokality možné) a až nevsáknuté/neodpařené přebytky mohou být regulovaně vypouštěny do kanalizace, vodního toku, a to v množství maximálně 3 l/s/ha (resp. nižším v souladu s požadavky provozovatele kanalizace a ČOV a v souladu s kanalizačním řádem města). Potenciálně kontaminované srážkové vody musí být předčištěny na odlučovači ropných látek. Tyto povinnosti vyplývají z § 5 odst. 3 vodního zákona a z vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (§ 8 této vyhlášky) a ČSN 75 9010 Hospodaření se srážkovými vodami a TNV 75 9011. 2. Možnost, resp. nemožnost vsakování srážkových vod musí být podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. Vsakovací zařízení srážkových vod bude navrženo v souladu s ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“. Dno vsakovacího zařízení musí být umístěno minimálně 1,0 m nad hladinou podzemní vody.

Likvidace splaškových vod

Odvádění splaškových vod z řešeného území by mělo být primárně řešeno pomocí gravitačních stok napojených do stávající kanalizační sítě.

Současně je známo stanovisko sousední obce Kněževy, že nedá souhlas k připojení této lokality na vodovod a kanalizaci vzhledem k vytíženosti těchto inženýrských sítí.

- 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 případě možnosti připojení budou kanalizační stoky navrženy v profilu DN300. Vedení areálové kanalizace bude, pokud to bude technicky možné, vždy vedeno pod vozovkou. V následujících PD je zapotřebí posoudit stávající odlehčovací komory, získat souhlas s navýšením odpadních vod u spol. Středočeské vodárny, a.s.
- Poklady kanalizace budou přednostně umísťovány do zpevněných povrchů.
- Množství odváděné splaškové vody se předpokládá totožné s dodávaným množstvím pitné vody.

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.

Území funkční plochy Z14 by mělo být optimálně napojeno na stávající vodovodní síť PE160x6.2 v ul. Nové Středokluky. Současně je známo stanovisko sousední obce Kněževy, že nedá souhlas k připojení této lokality na vodovod a kanalizaci vzhledem k vytíženosti těchto inženýrských sítí.

To, zda budoucí objekty budou napojeny na vodovod a kanalizaci v Nových Středoklukách, je věcí navazujících správních řízení vedoucích v povolení jednotlivých staveb. Dle ust. § 8 odst. 4 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění, platí: „Vlastníci vodovodů nebo kanalizací, jakož i vlastníci vodovodních řadů, vodárenských objektů, kanalizačních stok a kanalizačních objektů provozně souvisejících, jsou povinni umožnit napojení vodovodu nebo kanalizace jiného vlastníka, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti.“ Dle navazující ustanovení odst. 5 téhož paragrafu poté platí následující: „Vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení.“ Pokud tedy skutečně kapacity vodovodní a kanalizační soustavy v sousední obce Kněževy jsou vyčerpány a napojení neumožňují kapacitní a technické možnosti těchto soustav, bude nutné s výstavbou a napojením těchto objektů posečkat do okamžiku navýšení kapacity a jednat o tomto navýšení kapacit vodovodu a kanalizace s vedením obce Kněževy. Pokud se prokáže, že kapacita vodovodu a kanalizace je dostatečná pro napojení objektů v dané lokalitě, je nutné připojení si vyžádat v souladu s výše uvedenou zákonnou normou.

4.3.4 Zásobování plynem

Správcem 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 zatřídění do středního stupně elektrizace. S ohledem na předpokládaný provoz je doporučen přenositelný výkon transformátoru 22/0,4kV 2×1000 kVA. (Výkon transformátoru doporučujeme po bližší specifikaci navýšit např. v případě, kdy investor bude vyžadovat vybudování dostatečného počtu parkovacích míst pro elektromobily).

V řešení 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 sítě pod jiným transformátorem v případě výpadku jednoho z nich. Tyto spínací skříně na rozhraních sítě 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 správcí technické infrastruktury.

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Veřejné osvětlení / osvětlení areálu

Koncepcí 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



Přírodě blízké vsakovací nádrže Prinsenspark, Nizozemí, 2022

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.

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.

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 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 Krajinovým Plánem Obce popsány rovněž ve studii *Koncepce rozvoje průmyslových ploch obce Středokluky (9/2026)*. Další riziko představuje existující plocha na hranici katastrálního území Středokluk a Tuchoměřic, v současnosti z menší části využívaná provozem Zapa Beton. Na ploše je oblíbená rekreační stezka využívaná jak obyvateli Středokluk tak Tuchoměřic a její případná zástavba velkými průmyslovými nebo skladovými plochami by výrazně negativně ovlivnila krajinný ráz a rekreační kapacitu krajiny. Vzhledem k tomu, že plocha není součástí katastrálního území obce Středokluky, tato studie se jí dále nezabývá, ale doporučuje další koordinaci rozvoje mezi oběma obcemi.

Cíle a principy návrhu

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

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

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

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

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

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

V místech soustředěného odtoku jsou navrženy i drobné mokřady a 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 (9/2026)*.

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 kostrní 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

- **etapizace výstavby. V rámci každé etapy výstavby bude provedeno protihlukové opatření - preference přírodě blízkých forem protihlukových opatření jako jsou vegetační pásy, valy nebo kombinace přírodních a technických opatření, vegetační úpravy musí být realizovány alespoň částečně v předstihu nebo současně s výstavbou.**
- střídme a nerušící oplocení areálu, zachování prostupnosti po okrajích areálu.

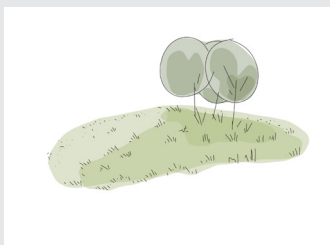
- založení pásu izolační zeleně s cílem odclonění výrobního areálu v dálkových pohledech (R4)
- obnova krajinného rázu v návaznosti na výstavbu hal; funkce izolační, ekologická, mikroklimatická, retenční, krajinotvorná (R4)
- založení přírodě blízkého etážového porostu po celém obvodu plochy výrobního 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, krajinotvornou, ekostabilizační (R4)
- povrchové zasakování dešťové vody z objektů formou průlehlů, 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:
- 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 průleh 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);- částečné vedení pěší stezky (L7)

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.



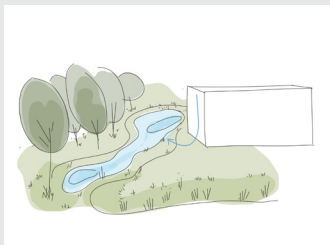
trvalé travní porosty s výsadbami vysokokmenných dřevin a skupin keřů



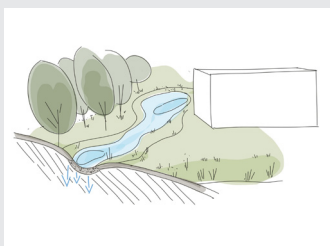
založení pásu izolační zeleně s cílem odclonění výrobního areálu v dálkových pohledech, podpora přirozeného krajinného rázu

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 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.



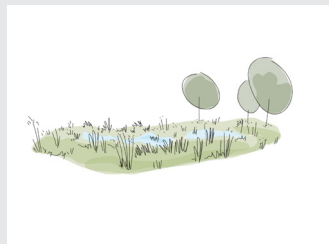
zasakování svedené dešťové vody v areálu



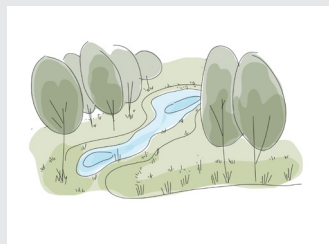
vsakovací průleh s retenční rýhou

Úprava terénu pro zadržování dešťové vody v krajině

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



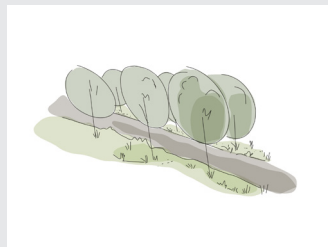
Silnice je od navazující krajiny oddělena zemním valem (využití nepotřebné zeminy) osázeným různě vysokými dřevinami. Osázený val slouží také k pohledovému odclonění silnice při dálkových pohledech.



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 mikroklima.

Stromořadí

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



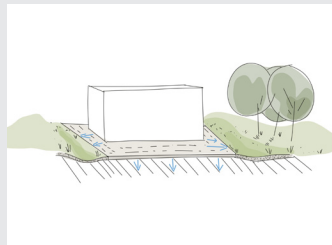
v areálu - výsadby liniového stromořadí do zpevněných ploch nebo travnatých pásů



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

Propustné zpevněné povrchy

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



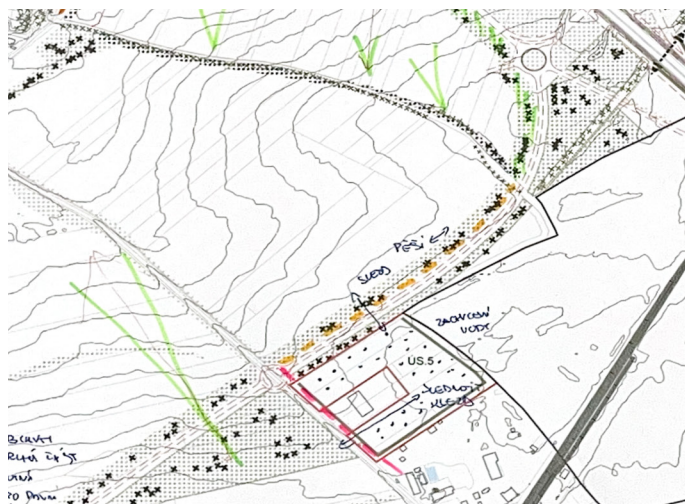
Tyto typy povrchů zahrnují zejména betonovou propustnou dlažbu, zatravněvací tvárnice a propustný beton, které jsou navrženy tak, aby zvládaly vysoké zatížení a zároveň umožňovaly vsakování dešťové vody.



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 pořízení 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.

Projektant odevzdal dokumentaci návrhu územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“, která vznikla rozdělením ze zpracovaného podkladu „Soubor územních studií Středokluky – Průmysl“ dne 22.6.2026. Následně pořizovatel, Obecní úřad Středokluky, zaslal na dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Středočeského kraje písemnost „Rozeslání návrhu územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“, kterou jednak doručil vlastní návrh územní studie pro projednání, a dále stanovil, že veřejné projednání návrhu této územní studie spojené s odborným výkladem projektanta návrhu územní studie a následnou diskusí o předkládaném návrhu proběhne ve čtvrtek 9.7.2026 od 17:30 v budově Obecního úřadu Středokluky, Lidická 61, Středokluky. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Středokluky dne 22.6.2026, dne 7.7.2026 doručena a která veřejnosti doručila dokumentaci

návrhu územní studie a dále také stanovila místo a datum veřejného projednání spojeného s odborným výkladem projektanta týkající se obsahu územní studie a také stanovila, že protože stavební ani jiný zákon nestanovuje lhůtu pro toto Vaše vyjádření, považujeme za přiměřenou lhůtu do 15 dnů ode dne veřejného projednání návrhu této územní studie, tedy do 24.7.2026 včetně. Během tohoto veřejného projednání návrhu územní studie bylo uplatněno celkem 8 požadavků dotčených orgánů (Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo životního prostředí, Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje), 1 požadavek oprávněného investora (Povodí Vltavy, státní podnik) a dále byly uplatněny požadavky dotčených vlastníků, občanů Středokluk (Ing. Pavel Melíšek), požadavky sousední obce (Obec Kněžves) a dalších subjektů (Osadní výbor Nové Středokluky, Spolek občanů a přátel Nové Středokluky). Následně, dne 28.7.2027 zástupce pořizovatele a určený zástupitel připravili vypořádání uplatněných požadavků a jako přílohu pokynu pořizovatele č.2 jej odeslali projektantovi územní studie s požadavkem na zapracování všech kladně vypořádaných požadavků do řešení územní studie pro projednání v Zastupitelstvu obce Středokluky dle ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona, kdy přílohou č. 1 tohoto pokynu bylo vypořádání požadavků a přílohou č. 2 výše zmíněného pokynu pořizovatele byly PDF odvozeniny uplatněných požadavků. Po projednání v zastupitelstvu obce, které je připraveno na září letošního roku, bude územní studie, v případě kladného výsledku projednání, nahrána na národní geoportál územního plánování a předána ve vytištěné na Obec Středokluky a na místně příslušný stavební úřad, případně i na úřad územního plánování Černošice.

II. VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Vypořádání požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů v rámci veřejného projednání je přílohou důvodové části.

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.

Vypořádání požadavků veřejnosti v rámci veřejného projednání je přílohou důvodové části.



Obecní úřad Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

VYPOŘÁDÁNÍ POŽADAVKŮ

Ve vazbě na ustanovení § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) týkajících se pořízení územních studií, připravil Obecní úřad Středokluky, pořizovatel této územní studie, následující vypořádání uplatněných požadavků během projednání návrhu územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“:

ČÍSLO / AUTOR POŽADAVKU / Č.J. / DATUM Obsah požadavku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyn pro úpravu návrhu územní studie
01 / KHS / KHSSC 53582/2026 / 23.7.2026 Na základě žádosti Obecního úřadu Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky, IČO: 002 41 695 o vyjádření, přijaté dne 23.06.2026, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) návrh územní studie US.5 U Nových Středokluk. 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 m ² . 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 obce 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. 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. Nové průmyslové areály by měly být	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

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. 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. 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. Odvádění splaškových vod z řešeného území by mělo být primárně řešeno pomocí gravitačních stok napojených do stávající kanalizační sítě. 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. Koncepce veřejného osvětlení reaguje na potřebu snižovat světelné znečištění a chránit přírodní prostředí. 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. Po prostudování předložené územní studie US.5 U Nových Středokluk KHS konstatuje, že zcela podporuje nutnost realizace nového sjezdu na dálnici a přeložky silnice II. třídy a přijala tento návrh územní studie na vědomí a nebyl shledán rozpor s požadovanými předpisy.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61
252 68 Středokluky

02 / KUSK / 087750/2026/KUSK / 16.7.2026 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto souhrnné vyjádření k návrhu územní studie Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk. Územní studie řeší území zastavitelných ploch Z14 dle územního plánu Středokluky. Do území plochy Z.14 jsou umístěny stavby smíšeného výrobního všeobecného využití. Odbor životního prostředí a zemědělství: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k návrhu územní studie Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk připomínky. Odbor dopravy: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předložené ÚS Středokluky „ÚS 5 U Nových Středokluk“ nemá připomínky. Odbor kultury a památkové péče: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění požadavků k předložené územní studii Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.
03 / MD / MD-42282/2026-520/2 / 20.7.2026 Podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky,	



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61
252 68 Středokluky

ve znění pozdějších předpisů, je Ministerstvo dopravy ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Na základě ustanovení § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“.

Letecká doprava:

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy) a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Vzhledem k tomu, že návrh „ÚS.5 – U Nových Středokluk“ výše uvedené informace neevizuje, požadujeme, aby OP letiště byla doplněna a vyznačena jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona.

Drážní a silniční doprava:

Z hlediska drážní a silniční dopravy nemáme k návrhu územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“ připomínky, neboť řešené území je situováno mimo námi sledované zájmy.

Vodní doprava:

Z hlediska vodní dopravy nemáme k návrhu Územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“ připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

04 / MO / MO 623844/2026-1322 / 25.6.2026

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany (dále i MO), v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

RESPEKTOVAT

Do výrokové části územní studie bude doplněno v souladu s požadavkem Ministerstva dopravy následující: „Řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor A. Ochranná pásma letiště budou doplněna a vyznačena jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

„stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu stavebního zákona stanovisko k návrhu územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování a respektování limitů a zájmů Ministerstva obrany do územní studie před jejím schválením. Ministerstvo obrany neeviduje v řešené lokalitě inženýrské sítě, podzemní telekomunikační vedení a zařízení AČR. Uvedená lokalita se však nachází v zájmovém území MO dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územní studie do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dle ÚAP jev 119). Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a oprav silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),

RESPEKTOVAT

Do výrokové části územní studie bude doplněno v souladu s požadavkem Ministerstva obrany následující: „Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Do výrokové části územní studie bude doplněno v souladu s požadavkem Ministerstva obrany následující: „Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a oprav silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je j do textové části návrhu územní studie do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územní studie, územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území. Za předpokladu dopracování zájmů Ministerstva obrany do územní studie a jejich respektování, nemá Ministerstvo obrany k předložené studii další připomínky. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územní studie vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany neshledalo rozpor mezi návrhem dané územní studie a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemá k řešené územní studii připomínky za předpokladu dopracování zájmů Ministerstva obrany do územní studie a jejich respektování.	30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany Ministerstvo obrany.“. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“.
05 / MV / MV-106541-4/OSM-2026 / 23.7.2026 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Po posouzení předloženého návrhu územní studie ÚS.5 – U Nových Středokluk“ z hlediska zájmů Ministerstva vnitra	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61
252 68 Středokluky

ČR Vám sdělujeme, že k předloženému návrhu územní studie neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.	
06 / MŽP / MZP/2026/510/2184 / 25.6.2026 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství („horní zákon“), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sděluje: na území obce Středokluky se nenacházejí limity ve smyslu výše uvedených předpisů. K návrhu územní studie ÚS.5 – U Nových Středokluk nemáme připomínky.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.
07 / OBÚ / SBS 35712/2026/OBÚ-02/1 / 23.6.2026 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 22.06.2026 oznámení o veřejném projednání návrhu územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“ ze dne 22.06.2026 v souladu s ustanovením § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona vyjádření souhlasné k návrhu územní studie US.5 – U Nových Středokluk, obec Středokluky, dle § 68 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh územní studie ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.
08 / Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí / MUCE 137018/2026 OŽP/Slav / 21.7.2026 Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje v souladu s § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve spojení s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, k návrhu Územní studie ploch U Nových Středokluk, Středokluky, následující vyjádření: Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad nemá k návrhu územní studie ploch U Nových Středokluk, Středokluky připomínky. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

Orgán ochrany přírody: Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK) má k návrhu územní studie ploch Za Velkým hájem, Středokluky následující připomínky: ad 1. barevnost fasád bude v tlumených přírodních barvách; ad 2. všechny velké prosklené plochy budou mít řešení k ochraně ptáků proti nárazům. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu. Odpadové hospodářství: Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech): orgán odpadového hospodářství nemá k návrhu územní studie ploch U Nových Středokluk, Středokluky připomínky. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu. Orgán státní správy lesů: Orgán státní správy lesů nemá k návrhu Územní studie US.5 - U Nových Středokluk připomínky. Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu. Orgán ochrany ovzduší: Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje. Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.	RESPEKTOVAT Do výroku územní studie, do výrokové části, bude doplněno následující doporučení dle požadavků orgánu ochrany přírody ve znění: „Pro navazující správní řízení vedoucí k povolování jednotlivých staveb se doporučuje, aby barevnost fasád byla v tlumených přírodních barvách a všechny velké prosklené plochy budou mít řešení k ochraně ptáků proti nárazům.“. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace územní studie.
09 / Povodí Vltavy, státní podnik / PVL-40344/2026/240-Sk / 22.6.2026 K Vašemu návrhu územní studie obdrženu dne 22. 6. 2026 prostřednictvím datové schránky, který obsahuje návrh územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“ (zodpovědný projektant – Ing. arch. Tadeáš Říha, datum vypracování – 30. 4. 2026), Povodí Vltavy, státní podnik, na základě ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako příslušný správce povodí v dílčím povodí Dolní Vltavy k předloženému dokumentu uvádí následující informace a sděluje následující připomínky: ad 1. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch musí být přednostně akumulovány pro další využití (zálivka, splachování WC, požární vody...), nespotřebované přebytky vsakovány/odpařovány (v případě, že je to z hydrogeologického hlediska a z povahy lokality možné) a až nevsáknuté/neodpařené přebytky mohou být regulovaně	RESPEKTOVAT Uvedený požadavek Povodí Vltavy jako oprávněného investora bude přenesen jako závazný pro navazující povolování staveb do výrokové části územní studie takto: „1. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch musí být přednostně akumulovány pro další využití (zálivka, splachování WC, požární vody...), nespotřebované přebytky vsakovány/odpařovány (v případě, že je to z hydrogeologického hlediska a z povahy lokality možné) a až nevsáknuté/neodpařené přebytky mohou být regulovaně vypouštěny do kanalizace, vodního toku, a to v množství maximálně 3 l/s/ha (resp. nižším v souladu s požadavky provozovatele kanalizace a ČOV a v souladu s kanalizačním řádem města). Potenciálně kontaminované srážkové vody musí být předčištěny na odlučovači ropných látek. Tyto povinnosti vyplývají z § 5 odst. 3 vodního zákona a z vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (§ 8 této vyhlášky) a



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

vypouštěny do kanalizace, vodního toku, a to v množství maximálně 3 l/s/ha (resp. nižším v souladu s požadavky provozovatele kanalizace a ČOV a v souladu s kanalizačním řádem města). Potenciálně kontaminované srážkové vody musí být předčištěny na odlučovači ropných látek. Tyto povinnosti vyplývají z § 5 odst. 3 vodního zákona a z vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (§ 8 této vyhlášky) a ČSN 75 9010 Hospodaření se srážkovými vodami a TNV 75 9011. Ad 2. Možnost, resp. nemožnost vsakování srážkových vod musí být podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. Vsakovací zařízení srážkových vod bude navrženo v souladu s ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“. Dno vsakovacího zařízení musí být umístěno minimálně 1,0 m nad hladinou podzemní vody. Obecné informace: vodní tok: ne, ČHP: 1-12-02-0260, HGR: 6250 (základní), útvary povrchových vod: DVL_0770 Zákolanský potok od pramene po ústí do toku Vltava, útvary podzemních vod – základní: 62500, Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy, oblast s význam. povodňovým rizikem: ne, záplavové území: ne, CHOPAV: ne, OPVZ: ne, pozemek s právem hospodařit pro PVL: ne. Obsah žádosti: předmětem žádosti je návrh územní studie pro plánovanou zástavbu. Lokalita US.5 – U Nových Středokluk. Toto vyjádření správce povodí platí dva roky od jeho vydání.	ČSN 75 9010 Hospodaření se srážkovými vodami a TNV 75 9011. 2. Možnost, resp. nemožnost vsakování srážkových vod musí být podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. Vsakovací zařízení srážkových vod bude navrženo v souladu s ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“. Dno vsakovacího zařízení musí být umístěno minimálně 1,0 m nad hladinou podzemní vody.“. Pořízovatel se plně ztotožnil s požadavkem oprávněného investora.
10 / Ing. Pavel Melíšek / 21.7.2026 Návrh územní studie US 5 řeší zastavitelné území Z14 bez ohledu na vlastnické uspořádání, území Z14 je určeno územním plánem pro stavby sloužící pro drobnou výrobu a služby. To předpokládá účast více investorů a s tím spojené řešení komunikací, umístění staveb a jejich velikost, definování manipulačních ploch a situování zeleně. Obracím se proto na Obecní úřad s žádostí o souhlas s rozšířením plánu zástavby o další halu na pozemku parc. č. 905 tak jak je uvedeno na přiloženém výkresu. Pozemky v mém vlastnictví parc. č. 905 a 906 celkem představují výměru 19 477 m². Současně upozorňuji na skutečnost, že na pozemku parc. č. 905 je kolaudovaný sjezd na komunikaci III/2405. Kolaudační souhlas s užíváním stavby byl vydán pod č. j. 1574/19/SÚ dne 11.9.2019. Vyjádření všech zúčastněných stran jak je uvedeno na přiloženém územním souhlasu je k dispozici. Děkuji a jsem s pozdravem.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Upravit řešení územní studie dle požadavků žadatele pokud jde o umístění kolaudovaného sjezdu na komunikaci III/2405. Zůstane zachován počet navržených halových objektů – 5. Dále bude ale stanovena podmínka napojení areálu přímo na nově plánované sjezd z dálnice D7 v okamžiku jeho zprovoznění. Pořízovatel se ztotožnil s požadavkem žadatele pokud jde o umístění již zkolaudovaného sjezdu do dané lokality. Nicméně se také dále ztotožnil s logickým a racionálním požadavkem Osadního výboru Nové Středokluky a Spolku občanů a přátel Nové Středokluky, aby v okamžiku vybudování nového plánovaného sjezdu na dálnici D7 byla tato lokalita napojena přímo na tento sjezd. Proto pořízovatel volí kompromis, kdy do okamžiku zprovoznění sjezdu z dálnice D7 bude napojení areálu řešena z dnes kolaudovaného sjezdu, po vybudování napojení na D7 bude areál nově napojen



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

	přímo na toto přímé napojení na dálnice tak, aby sídla Nové Středokluky nebylo zbytečně nákladní dopravou zatěžováno. Pokud jde o celkový počet halových objektů v dané lokalitě, pořizovatel a určený zastupitele se přiklání k tomu, že návrh autora územní studie, aby zde byly max. 5 halových objektů, je urbanisticky vhodnější než navrhované rozšíření na 6 halových objektů.
11 / Obec Kněževes / 73/2026 / 1.7.2026 Ohledně zmíněné studie upozorňuji, že obec Kněževes, která je majitelem vodovodu a kanalizace v Nových Středoklukách, nedá souhlas k připojení této lokality na vodovod a kanalizaci vzhledem k vytíženosti těchto inženýrských sítí. S pozdravem, Stanislav Kettner, starosta obce.	VYHOVĚT Do výrokové části územní studie bude doplněna informace, že „Sousední obec Kněževes předem avizuje, že nedá souhlas k připojení této lokality na vodovod a kanalizaci vzhledem k vytíženosti těchto inženýrských sítí.“ Dále bude doplněno následující: „To, zda budoucí objekty budou napojeny na vodovod a kanalizaci v Nových Středoklukách, je věcí navazujících správních řízení vedoucích v povolení jednotlivých staveb. Dle ust. § 8 odst. 4 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění, platí: „Vlastníci vodovodů nebo kanalizací, jakož i vlastníci vodovodních řadů, vodárenských objektů, kanalizačních stok a kanalizačních objektů provozně souvisejících, jsou povinni umožnit napojení vodovodu nebo kanalizace jiného vlastníka, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti.“ Dle navazující ustanovení odst. 5 téhož paragrafu poté platí následující: „Vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení.“. Pokud tedy skutečně kapacity vodovodní a kanalizační soustavy v sousední obce Kněževes jsou vyčerpány a napojení neumožňují kapacitní a technické možnosti těchto soustav, bude nutné s výstavbou a napojením těchto objektů počkat do okamžiku navýšení kapacity a jednat o tomto navýšení kapacit vodovodu a kanalizace s vedením obce Kněževes. Pokud se prokáže, že kapacita vodovodu a kanalizace je dostatečná pro napojení objektů v dané lokalitě, je nutné připojení si vyžádat v souladu s výše uvedenou zákonnou normou.“ Pořizovatel i určený zastupitel plně respektuje obavy sousední obce, že napojením objektů pro výrobu a podnikání v lokalitě Nové Středokluky, tedy v části sídla,



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61
252 68 Středokluky

	kteřá leží ve správním území jiné obce, dojde k vyčerpání kapacit pro „vlastní“ rozvojové plochy. Nicméně platí zde časová kauzalita, kdo dříve požádá o připojení na vodovod a kanalizaci, musí být jeho žádost dříve posouzena a pokud zde je splněna podmínka kapacitní a technické možnosti připojení, musí být připojen. Nelze blokovat kapacitu vodovodu a kanalizace pro budoucí záměry a projekty, byť by byly obcí preferovány.
12 / Osadního výbor Nové Středokluky / 20.7.2026 Dobrý den, Osadní výbor Nové Středokluky uplatňuje výhrady k návrhu územní studie ÚS.5 - U Nových Středokluky vydané veřejnou vyhláškou dne 22.6.2026 a projednáváné dne 9.7.2026. Lhůta pro vyjádření byla stanovena na 24.7.2026 a do této lhůty uplatňujeme tyto připomínky: 1. Vjezd do areálu: nesouhlasíme s plánovaným hlavním a jediným vjezdem do areálu ze strany, která je nejbližší k osadě Nové Středokluky. Vjezd ze strany, která je blíže k dálnici by byl pro osadu méně zatěžující a je tedy ve veřejném zájmu. Možnosti zřízení hlavního vjezdu z této strany nic důvodného nebrání a za osadu trváme na tom, aby tato varianta zapracována. 2. Redukce výstavby: dimenze navrhovaných staveb (počet hal = 6, výška budov = 11m) je maximalistická a požadujeme její redukci. Zátěž pro životní prostředí je vysoká i v současnosti, kdy stojí jediná hala, která produkuje zvýšený hluk a nekontrolované kontaminace. Zásadní rozšíření o dalších 5 identických hal představuje nepřiměřené riziko. 3. Kompenzace zmírňující dopad výstavby: zajištění kompenzací zajišťujících zmírnění dopadů na okolí je nedostatečné. Požadujeme jednoznačné zakotvení povinnosti výsadby zeleně a přijetí protihlukových opatření. 4. Odklad jakékoli výstavby po zprovoznění příjezdu: časové omezení pro zprovoznění areálu není dostatečně jasně vázáno na období po zprovoznění nově plánovaného sjezdu z dálnice D7. Bez tohoto časového omezení je výrazné riziko nekontrolovaných dopadů na zvýšení dopravy při průjezdu obytnými oblastmi obcí Středokluky a Kněževy. Jakékoli stavební práce související s budováním nové průmyslové oblasti požadujeme časově stanovit nejdříve na období po zprovoznění nově plánovaného dálničního sjezdu.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Vjezd do lokality bude upraven dle vydané kolaudace, nicméně bude vložena podmínka, že v případě vybudování přímého napojení na dálnici D7 bude areál dopravně napojen přímo na toto napojení. Viz vypořádání požadavku 10, kde bylo doloženo umístění kolaudovaného sjezdu na komunikaci III/2405. NEVYHOVĚT Bude ponechána dnes navržená prostorová regulace. Navržená prostorová regulace odpovídá podmínkám dle platného a účinného územního plánu Středokluky. VYHOVĚT Do výrokové části územní studie bude stanovena podmínka etapizace, kdy povinnosti výsadby zeleně a přijetí protihlukových opatření musí být současné s výstavbou objektů pro výrobu a podnikání. VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Do výrokové části územní studie bude stanovena podmínka, kdy v případě zprovoznění nově plánovaného sjezdu z dálnice D7 bude areál dopravně napojen přímo na tento nový sjezd. Nicméně, nebude apriori zakázána výstavba halových objektů do okamžiku zprovoznění tohoto nového dálničního sjezdu. Pořizovatel se v případě vypořádání bodu 3. a 4. tohoto požadavku částečně ztotožnil s požadavky žadatele a domnívá, že stanovení podmínky etapizace z hlediska výsadby zeleně, přijetí protihlukových opatření a



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

	nového napojení na dálnici D7 je vhodné a správné. Nicméně není vhodné absolutně zakázat výstavbu v této lokalitě do okamžiku zprovoznění nového plánovaného sjezdu z dálnice D7, není jasné, kolik let to bude trvat. Zde se pořizovatel a určený zastupitel domnívá, že toto omezení by bylo příliš přísné. Je možné areál vybudovat ještě před zprovozněním tohoto nového sjezdu, ale bude zde podmínka přepojení areálu na tento nový sjezd v okamžiku zprovoznění tohoto nového dálničního sjezdu.
13 / Spolek občanů a přátel Nové Středokluky / 20.7.2026 Věc: Podání připomínek k návrhu Územní studie „ÚS.5 - U Nových Středokluk“. Jako obyvatelé a vlastníci nemovitostí v lokalitě Nové Středokluky, jejichž kvalita života, životní prostředí a hodnota majetku jsou přímo dotčeny navrhovanou plochou pro výstavbu průmyslových hal a skladů, podáváme tímto ve stanovené lhůtě do 24.7.2026 následující připomínky a věcná odůvodnění k předloženému návrhu Územní studie ÚS.5. Vzhledem k tomu, že účel využití plánovaných hal dosud nebyl přesně stanoven, požadujeme, aby byly do textové i grafické části studie zapracovány níže uvedené závazné regulativy a podmínky, které eliminují budoucí negativní dopady provozu na obytnou zónu. 1. Požadavek na změnu dopravního napojení areálu: zásadně nesouhlasíme s trasováním vjezdu do průmyslového areálu ze stávajícího vjezdu v ulici Nové Středokluky. Žádáme, aby bylo dopravní napojení areálu pro nákladní a kamionovou dopravu podmíněno výhradně přímým připojením na budoucí sjezd z dálnice D7. Odůvodnění: Ulice Nové Středokluky plní primárně obslužnou funkci pro rezidenční zástavbu. Zavedení těžké nákladní dopravy do bezprostřední blízkosti rodinných domů způsobí neúnosný nárůst imisní zátěže (především prachových částic PM10 a PM2,5) a překročení zákonných hlukových limitů pro denní i noční dobu. Kamionová doprava představuje také enormní bezpečnostní riziko pro chodce a cyklisty na stávající . Přímé napojení na dálniční síť D7 je pro záměr logisticko-průmyslového charakteru jediným koncepčním a udržitelným řešením, které ochrání zdraví místních obyvatel. 2. Nesouhlas s naddimenzovaným rozsahem a výškou zástavby: považujeme celkový rozsah zástavby čítající 6	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Vjezd do lokality bude upraven dle vydané kolaudace, nicméně bude vložena podmínka, že v případě vybudování přímého napojení na dálnici D7 bude areál dopravně napojen přímo na toto napojení. Viz vypořádání požadavku 10, kde bylo doloženo umístění kolaudovaného sjezdu na komunikaci III/2405. NEVYHOVĚT Bude ponechána dnes navržená prostorová regulace.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

hal o půdorysu 22,5 × 45 m s maximální výškou 11 m za zcela nepřiměřený a naddimenzovaný pro dané území. Žádáme redukci počtu hal, snížení procenta zastavěnosti plochy a snížení maximální povolené výšky objektů.

Odůvodnění: Navržený objem a výška (11 metrů) staveb v těsném sousedství nízkopodlažní rezidenční zástavby vytváří masivní vizuální bariéru (tzv. efekt stěny), která hrubě naruší krajinný ráz a přirozené panorama obce. Rezidenční lokalita Nové Středokluky je již v současné době na samé hranici únosného zatížení. Obyvatelé jsou denně vystaveni negativním vlivům průmyslové činnosti ve stávajícím blízkém areálu (např. provoz obalovny PORR, betonárky ZAPA, EUROVIA kamenolomy, autoopravny Meskar spido, výkupny a skladu kovů). Tato průmyslová zátěž se navíc sčítá s dalšími významnými faktory: celá oblast spadá do hlukové zóny nedalekého letiště a akustický tlak v území trvale prohlubuje také provoz na přilehlé železniční trati. Umístění dalších 6 velkých průmyslových hal (ÚS 5) povede k fatálnímu synergickému efektu. Takto rozsáhlá akumulace zastavěné plochy navíc přispěje ke vzniku lokálního tepelného ostrova a výrazně zhorší mikroklimatické podmínky v okolí. Vzhledem k tomu, že není znám budoucí účel hal, hrozí, že takto objemné budovy budou využívány pro vysokokapacitní skladování či hlučnou výrobu, což je v přímém konfliktu s funkcí sousedního bydlení.

3. Zajištění nepropustnosti povrchů a ochrany půdy a vod: požadujeme, aby veškeré pojezdové, manipulační a parkovací plochy pro vozidla v celém areálu byly navrženy jako stoprocentně zpevněné a hydroizolované. Použitá technologie musí prokazatelně zabránit jakémukoliv vsakování provozních a únikových kapalin do podloží.

Odůvodnění: Provoz nákladních automobilů a manipulace se zbožím s sebou nesou permanentní riziko úniku ropných látek, provozních kapalin, paliv či jiných chemických polutantů. Vzhledem k absenci specifikace činností uvnitř hal je bezpodmínečně nutné chránit místní hydrogeologické poměry, kvalitu podzemních vod a okolní půdní fond. Plochy musí být odvodněny přes dostatečně dimenzované sorpční vpusti a odlučovače ropných látek (tzv. lapáky) dříve, než bude srážková voda odváděna do retenčních nádrží či kanalizace.

Navržená prostorová regulace odpovídá podmínkám dle platného a účinného územního plánu Středokluky.

VYHOVĚT

Do výrokové části územní studie bude doplněna podmínka ve znění: „Veškeré pojezdové, manipulační a parkovací plochy pro vozidla v celém areálu byly navrženy jako stoprocentně zpevněné a hydroizolované. Použitá technologie musí prokazatelně zabránit jakémukoliv vsakování provozních a únikových kapalin do podloží. V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb je bezpodmínečně nutné chránit místní hydrogeologické poměry, kvalitu podzemních vod a okolní půdní fond. Plochy musí být odvodněny přes dostatečně dimenzované sorpční vpusti a odlučovače ropných látek (tzv. lapáky) dříve, než bude srážková voda odváděna do retenčních nádrží či kanalizace.“.

Pořizovatel se plně ztotožnil s tímto požadavkem Spolku občanů a přátel Nové Středokluky.



Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

252 68 Středokluky

4. Požadavek na vybudování protihlukové bariéry a izolační zeleně: požadujeme, aby byla podél celé hranice průmyslového areálu sousedící s obytnou zónou vybudována plnohodnotná, stavebně řešená protihluková bariéra (např. zemní val nebo protihluková stěna). Tato bariéra musí být povinně doplněna ochranným pásem husté, neopadavé (stálezelené) vzrostlé zeleně, jejíž cílová výška bude odpovídat maximální povolené výšce projektovaných budov. Při výsadbě požadujeme použití již vzrostlých stromů. Odůvodnění: Samotná vzdálenost mezi halami a rodinnými domy není dostatečná pro utlumení akustického tlaku z provozu areálu (hluk z nakládacích ramp, vzduchotechniky, chladicích agregátů a pojezdu vozidel). Stavební protihluková stěna či val zajistí okamžitou akustickou ochranu. Doprovodný pás stálezelené zeleně (např. vhodně zvolené jehličnany a neopadavé listnáče) musí dosahovat až do výšky samotných hal, aby byl eliminován jejich negativní vizuální vliv a vytvořena plnohodnotná celoroční optická clona. Výsadba zeleně, která by haly výškově nepřesahovala nebo nedosahovala jejich úrovně, by byla nefunkční z hlediska zachycování polétavého prachu, exhalací z komínů vzduchotechniky i šíření hluku do vyšších pater obytných domů. Požadavek na výsadbu již vzrostlých dřevin pak garantuje ochrannou funkci od samého počátku, nikoliv až za desítky let. Závěr: obyvatelé Nových Středokluk neodmítají rozvoj obce jako takový, avšak požadují, aby tento rozvoj probíhal v souladu s principy udržitelnosti a s respektem k již stávajícímu bydlení. Žádáme starostu a zastupitelstvo obce, aby tyto naše připomínky plně zohlednili při dalším postupu a schvalování Územní studie ÚS 5. Bez jejich striktního zapracování do textové i grafické části závazných regulativů je tento projekt pro naši komunitu zcela neakceptovatelný.

VYHOVĚT

Do výrokové části územní studie bude stanovena podmínka etapizace, kdy povinnosti výsadby zeleně a přijetí protihlukových opatření musí být současné s výstavbou objektů pro výrobu a podnikání.

Pořizovatel se v případě vypořádání tohoto požadavku ztotožnil s požadavky žadatele a domnívá, že stanovení podmínky etapizace z hlediska výsadby zeleně a přijetí protihlukových opatření je správné a vhodné pro řešení této územní studie.

Většina požadavků byla akceptována nebo alespoň částečně akceptována. Jediné, co nebylo akceptováno, je snížení výšky staven a omezení jejich půdorysu, protože to by popřelo charakter této plochy, tedy plochy určené pro plochy smíšené výrobní všeobecné.

ve Středoklukách, dne 28.7.2026

Ing. Jaroslav Paznocht

starosta obce



podpis a otisk úředního razítka

Ing. arch. Radek Boček

zástupce pořizovatele



podpis a otisk úředního razítka

IV. DOKLADOVÁ ČÁST

Váš dopis zn.:

Ze dne:

22.06.2026

Spis. zn.: S-KHSSC 45887/2026

Č. j.: KHSSC 53582/2026

Datová zpráva

Obecní úřad Středokluky

Lidická 61

250 68 Středokluky

Vyřizuje: Daniela Brožová

Tel.: 211 154 662

E-mail: daniela.brožová@khsstc.cz

Datum: 23.07.2026

Územní studie US.5 U Nových Středokluk – sdělení

Na základě žádosti Obecního úřadu Středokluky, Lidická 61, 252 68 Středokluky, IČO: 002 41 695 o vyjádření, přijaté dne 23.06.2026, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) návrh územní studie US.5 U Nových Středokluk.

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.

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 obce 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.

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.

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. 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.

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.

Odvádění splaškových vod z řešeného území by mělo být primárně řešeno pomocí gravitačních stok napojených do stávající kanalizační sítě. 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. Koncepce veřejného osvětlení reaguje na potřebu snižovat světelné znečištění a chránit přírodní prostředí.

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.

Po prostudování předložené územní studie US.5 U Nových Středokluk KHS konstatuje, že zcela podporuje nutnost realizace nového sjezdu na dálnici a přeložky silnice II. třídy a přijala tento návrh územní studie na vědomí a nebyl shledán rozpor s požadovanými předpisy.

Bc. Eva Jouklová

vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální
pro okresy Mladá Boleslav a Nymburk

Rozdělovník:
Adresát – DS
KHS-HOK

Praha: 16. 7. 2026
Číslo jednací: 087750/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_087750/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Jan Šefl / linka 859
Značka: OŽP/ŠJ

Obecní úřad Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky
DS: xr8bmsb

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

S O U H R N N É V Y J Á D Ř E N Í

k návrhu územní studie

Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk

Územní studie řeší území zastavitelných ploch Z14 dle ÚP Středokluky. Do území plochy Z.14 jsou umístěny stavby smíšeného výrobního všeobecného využití.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, **nemá** k návrhu územní studie Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk **připomínky**.

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předložené územní studii Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk **nemá připomínky**.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není** dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **příslušný** k uplatnění požadavků k předložené územní studii Středokluky ÚS 5 U Nových Středokluk.

Ing. Mgr. Jonáš Merta

zástupce ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje

ředitel Sekce veřejných služeb



Obecní úřad Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

Odpověď k č. j. ze dne
22.6.2026

Č. j./Sp. zn./Typ
MD-42282/2026-520/2
MD/42282/2026/520

Vyřizuje/E-mail/Telefon
Ing. Alena Tesařová
alena.tesarova@md.gov.cz
+420 2251 31660

Datum
Praha
20.07.2026

Věc: Návrh územní studie "ÚS.5 - U Nových Středokluk"

VYJÁDŘENÍ

Podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, je Ministerstvo dopravy ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Na základě ustanovení § 2 a § 54 **zákona č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), **Ministerstvo dopravy**, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, **uplatňuje požadavky** podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, **k návrhu územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“.**

Letecká doprava

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy) a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701.

Vzhledem k tomu, že návrh „ÚS.5 – U Nových Středokluk“ výše uvedené informace neevokuje, požadujeme, aby OP letiště byla doplněna a vyznačena jako limity využití území v souladu s § 12 písm. r) stavebního zákona.

Z hlediska drážní a silniční dopravy nemáme k návrhu územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“ připomínky, neboť řešené území je situováno mimo námi sledované zájmy.

Z hlediska vodní dopravy nemáme k návrhu Územní studie „ÚS.5 – U Nových Středokluk“ připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Ing. Luděk Sosna, Ph.D.
ředitel
Odbor strategie

Ministerstvo dopravy
nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
IČO: 660 03 008

ID datové schránky: n75aau3
e-mail: posta@md.gov.cz
tel. +420 225 131 111

Sekce majetková Ministerstva obrany
odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01, datová schránka hjyaavk

Čj. MO 623844/2026-1322

Praha 25. června 2026

Sp. zn.: 187045/2024-1322/OÚZPHA

Obec Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

Stanovisko k územní studii

Návrh územní studie „ÚS.5 – U NOVÝCH STŘEDOKLUK“

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany (dále i MO), v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu stavebního zákona

stanovisko k návrhu územní studie „ÚS.5 – U NOVÝCH STŘEDOKLUK“, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování a respektování limitů a zájmů Ministerstva obrany do územní studie před jejím schválením.

Ministerstvo obrany neeviduje v řešené lokalitě inženýrské sítě, podzemní telekomunikační vedení a zařízení AČR. Uvedená lokalita se však nachází v zájmovém území MO dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územní studie do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dle ÚAP jev 119)

Na celém řešeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územní studie do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“

Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územní studie, územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.

Za předpokladu dopracování zájmů Ministerstva obrany do územní studie a jejich respektování, nemá Ministerstvo obrany k předložené studii další připomínky.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územní studie vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany neshledalo rozpor mezi návrhem dané územní studie a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemá k řešené územní studii připomínky za předpokladu dopracování zájmů Ministerstva obrany do územní studie a jejich respektování.

Kontaktní osoba: Ing. Štěpánka Leniková, tel. 973 214 091.

Ing. Štěpánka Leniková
vyšší ministerský rada
oddělení ochrany územních zájmů
podepsáno elektronicky



Ministerstvo
vnitra



MVCRX09BCEXM
prvotní identifikátor

odbor správy majetku
P.O.BOX 155/OSM
140 21 Praha 4

Obecní úřad Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

Č. j. MV-106541-4/OSM-2026
Vyřizuje Bc. Jarmila Dzubová
Telefon +420 974 849 322
E-mail jarmila.dzubova@mv.gov.cz
Místo, datum Praha 23. července 2026

Stanovisko k návrhu územní studie "ÚS.5 - U NOVÝCH STŘEDOKLUK"

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Po posouzení předloženého návrhu územní studie ÚS.5 – U NOVÝCH STŘEDOKLUK“ z hlediska zájmů Ministerstva vnitra ČR Vám sdělujeme, že k předloženému návrhu územní studie neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.

Ing. Miroslav Konopecký
ředitel odboru správy majetku
z pověření
Bc. Jarmila Dzubová
vyšší ministerský rada

Praha dne 25.6.2026
Č. j.: MZP/2026/510/2184
Sp. zn.: ZN/MZP/2026/510/13
Vaše č. j.: OUST-957/2026
Vyřizuje: Irena Olšanská, Ph.D.
Tel.: 267 123 113
E-mail: Irena.Olsanska@mzp.gov.cz

Obec Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

Vyjádření k návrhu územní studie obce Středokluky, ÚS.5 – U Nových Středokluk

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství („horní zákon“), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sděluje:

Na území obce Středokluky se nenacházejí limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

K návrhu územní studie ÚS.5 – U Nových Středokluk nemáme připomínky.

JUDr. Hana Dvořáková, MBA
ředitelka odboru výkonu státní správy I
podepsáno elektronicky



OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A KRAJE STŘEDOČESKÉHO

KOZÍ 4, P.O. BOX 31, 110 01 PRAHA 1 – STARÉ MĚSTO

┌

Obecní úřad Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

└

Váš dopis značky

Naše značka

Vyřizuje / linka

V Praze dne

SBS 35712/2026/OBÚ-02/1

Ing. Helena Tomková / 381

23.06.2026

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 22.06.2026 oznámení o veřejném projednání návrhu územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“ ze dne 22.06.2026 v souladu s ustanovením § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona:

VYJÁDRĚNÍ

souhlasné

k návrhu územní studie US.5 – U Nových Středokluk, obec Středokluky,

dle § 68 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh územní studie ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

Ing. Vlastimil Neliba
předseda úřadu

(podepsáno elektronicky)



Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí
Podskalská 1290/19
120 00 Praha 2
podatelna@mestocernosice.cz

Spis. zn.: S-MUCE 117486/2026 OŽP/Slav
Č. j.: MUCE 137018/2026 OŽP/Slav

V Praze dne 21. 7. 2026

Vyjádření odboru životního prostředí

Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje v souladu s § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve spojení s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád),

k návrhu **Územní studie ploch U Nových Středokluk, Středokluky**, následující vyjádření:

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů):

Vodoprávní úřad nemá k návrhu územní studie ploch U Nových Středokluk, Středokluky připomínky.

Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu.

Vyřizuje: Mgr. Feixová

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK):

Orgán ochrany přírody má k návrhu územní studie ploch Za Velkým hájem, Středokluky následující připomínky:

1. barevnost fasád bude v tlumených přírodních barvách;
2. všechny velké prosklené plochy budou mít řešení k ochraně ptáků proti nárazům.

Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu.

Vyřizuje: Ing. Slavíková

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech):

Orgán odpadového hospodářství nemá k návrhu územní studie ploch U Nových Středokluk, Středokluky připomínky.

Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu.

Vyřizuje: Ing. Jansa



Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů):

Orgán státní správy lesů nemá k návrhu Územní studie US.5 - U Nových Středokluk připomínky.

Toto je vyjádření ve smyslu § 154 správního řádu.

Vyřizuje: Bc. Veit

Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.

JUDr. Markéta Fialová

vedoucí odboru životního prostředí

Na dodejku:

obec Středokluky - datovou schránkou

Na vědomí:

Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování

Obec Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

Váš dopis zn.: --
Doručen dne: 22. 6. 2026
Číslo jednací: PVL-40344/2026/240-Sk
Číslo spisu: PVL-2600/2021/SP
Vyřizuje: Ing. Pavlína Skučková
Telefon: 604293734
E-mail: pavlina.skuckova@pvl.cz
Datum: 8. 7. 2026

K. Ú.: Středokluky

OBEC: Středokluky

ORP: Černošice

KRAJ: Středočeský

Středokluky – návrh územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“:

- vyjádření správce povodí

K Vašemu návrhu územní studie obdrženému dne 22. 6. 2026 prostřednictvím datové schránky, který obsahuje návrh územní studie „US.5 – U Nových Středokluk“ (zodpovědný projektant – Ing. arch. Tadeáš Říha, datum vypracování – 30. 4. 2026),

Povodí Vltavy, státní podnik, na základě ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako příslušný správce povodí v dílčím povodí Dolní Vltavy k předloženému dokumentu **uvádí následující informace a sděluje následující připomínky:**

1. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch musí být přednostně akumulovány pro další využití (zálivka, splachování WC, požární vody...), nespotřebované přebytky vsakovány/odpařovány (v případě, že je to z hydrogeologického hlediska a z povahy lokality možné) a až nevsáknuté/neodpařené přebytky mohou být regulovaně vypouštěny do kanalizace, vodního toku, a to v množství maximálně 3 l/s/ha (resp. nižším v souladu s požadavky provozovatele kanalizace a ČOV a v souladu s kanalizačním řádem města). Potenciálně kontaminované srážkové vody musí být předčištěny na odlučovači ropných látek. Tyto povinnosti vyplývají z § 5 odst. 3 vodního zákona a z vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (§ 8 této vyhlášky) a ČSN 75 9010 Hospodaření se srážkovými vodami a TNV 75 9011.
2. Možnost, resp. nemožnost vsakování srážkových vod musí být podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. Vsakovací zařízení srážkových vod bude navrženo v souladu s ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“. Dno vsakovacího zařízení musí být umístěno minimálně 1,0 m nad hladinou podzemní vody.

Obecné informace (pozn. ☒ ano):

Vodní tok:	ne
ČHP:	1-12-02-0260
HGR:	6250 (základní)
útvary povrchových vod:	DVL_0770 Zákolanský potok od pramene po ústí do toku Vltava

útvár podzemních vod – základní:	62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy
Oblast s význam. povodňovým rizikem:	ne
Záplavové území:	ne
CHOPAV:	ne
OPVZ:	ne
Pozemek s právem hospodařit pro PVL:	--

Obsah žádosti:

Předmětem žádosti je návrh územní studie pro plánovanou zástavbu. Lokalita US.5 – U Nových Středokluk.

Toto vyjádření správce povodí platí dva roky od jeho vydání.

Ing. Zuzana Dobešová
vedoucí provozního střediska
povrchových a podzemních vod

/elektronicky podepsáno/

Obecní úřad
Středokluky

Vědomice dne 21.7.2026

Územní studie Nové Středokluky.

Návrh územní studie US 5 řeší zastavitelné území Z14 bez ohledu na vlastnické uspořádání, Území Z14 je určeno územním plánem pro stavby sloužící pro drobnou výrobu a služby. To předpokládá účast více investorů a tím spojené řešení komunikací, umístění staveb a jejich velikost, definování manipulačních ploch a situování zeleně.

Obracím se proto na Obecní úřad s žádostí o souhlas s rozšířením plánu zástavby o další halu na pozemku par.č.905 tak jak je uvedeno na přiloženém výkresu. Pozemky v mém vlastnictví par.č.905 a 906 celkem představují výměru 19477 m².

Současně upozorňuji na skutečnost, že na pozemku par.č.905 je kolaudovaný sjezd na komunikaci III/2405. Kolaudační souhlas s užíváním stavby byl vydán pod č.j.1574/19/SÚ dne 11.9.2019. Vyjádření všech zúčastněných stran jak je uvedeno na přiloženém územním souhlasu je k dispozici.

Děkuji a jsem s pozdravem

Ing. Pavel Melíšek



Přílohy:-

- územní souhlas
- výkres umístění hal

1

1. **What is the purpose of the study?**
 The purpose of the study is to investigate the effect of the new curriculum on the learning outcomes of the students in the field of biology.
2. **What are the research objectives?**
 The research objectives are to determine the level of understanding of the students, to identify the difficulties encountered by the students, and to evaluate the effectiveness of the new curriculum.
3. **What is the research methodology?**
 The research methodology is a qualitative research method, using interviews, observations, and document analysis.
4. **What are the research findings?**
 The research findings show that the new curriculum has a positive effect on the learning outcomes of the students, but there are still some difficulties encountered by the students.
5. **What are the conclusions and recommendations?**
 The conclusions and recommendations are that the new curriculum is effective, but there is a need for further research to improve the learning outcomes of the students.

ADRESA

Slovakia, 252 68 Slovakia, Czechia

Wkros domeni o technické Infrastruktury

ČÍSLO VÝKRESU

4.2.5.4

DATUM

30-04-2028

ÜZEMİNİ STÜDİE

IDENT

Одобрено редакцией
Издательского центра
«Юридический мир»

ing. auch. Tadeusz Różański

udeee.rh@gmail.com

ing. Arch. Marlin Solcák

gajabpdx@gmail.com



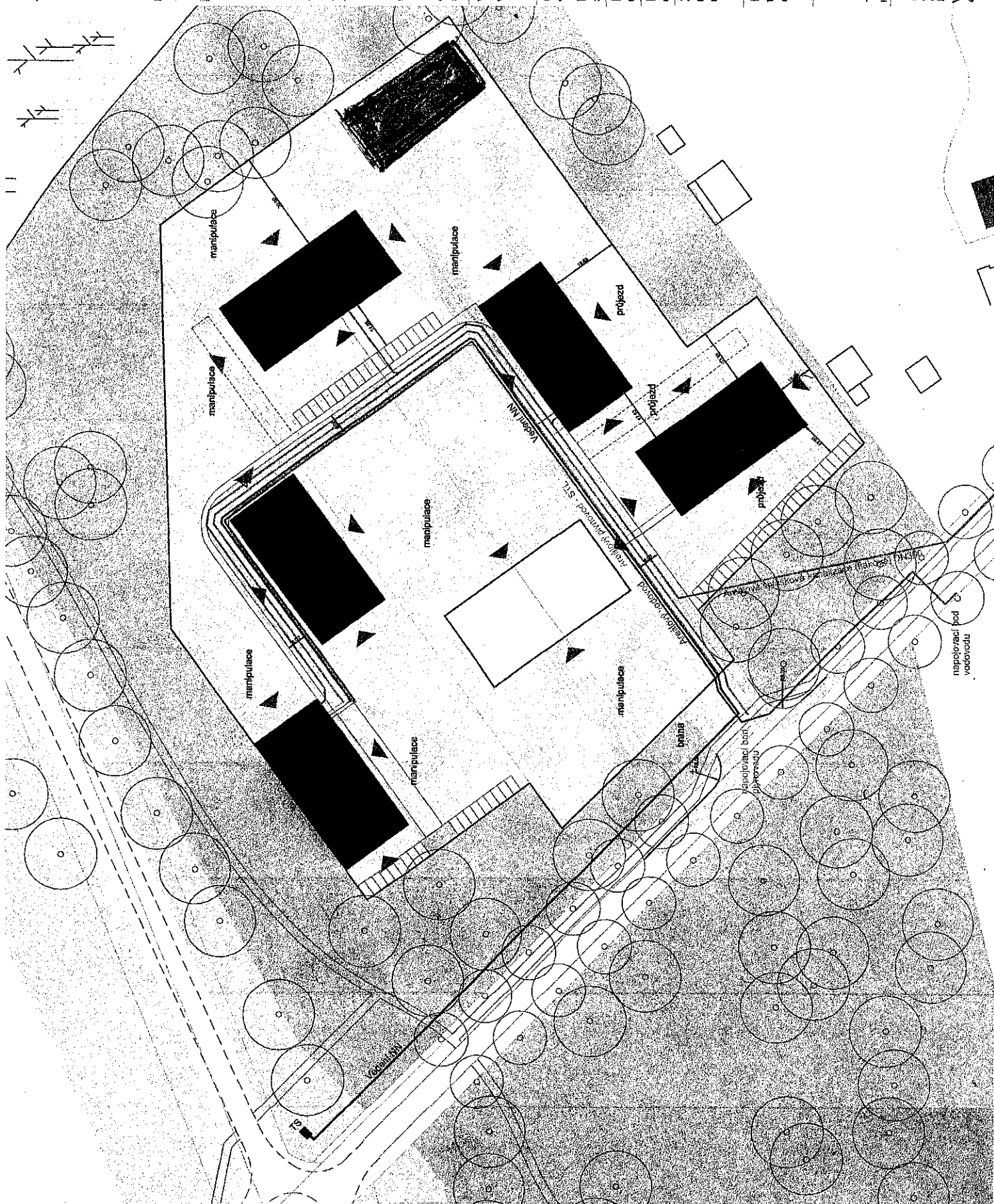
Rev. Proceedings

Author: DeBum

Namáhá měřítko výnosu. Ověřuje všechny rozměry na stavbě. Výnos by se měl číst společně s informacemi ostatních konzultantů a dodavatelů. Všechny výnosy v digitálním formátu jsou pouze referenční, ušatná kopie jsou k dispozici na vyzvání.

VERŽE K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Manuscript Accepted: 11/13/2013



MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE

Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice

Oprávněná úřední osoba: Ing. Vojtěch Budil

Tel: 220 397 121

E-mail: budil@hostivice.eu

Spis. zn.: S-SÚ-01437/19-Bu

Č.j.: 15474/19/SÚ

Dle rozdělovníku

Datum: 11.9.2019

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 17.1.2019 podal

Ing. Pavel Melíšek, nar. 16.3.1942, Zahradní 240, 413 01 Vědomice

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

Sjezd z pozemku p.č. 905 na komunikaci III/2405

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 905, 907, 909 v katastrálním území Středokluky provedené podle územního souhlasu č.j. SÚ-05888/2/18-Bu ze dne 18.6.2018.

Vymezení účelu užívání stavby:

- Sjezd z pozemku parc.č. 905 kat. území Středokluky na silnici III/2405 sjezd je široký 8,0 m, v místě napojení na III/2405 pak 26,0 m; podélný sklon sjezdu je směrem na pozemek parc.č. 905 kat.území Středokluky, odvodnění sjezdu je řešeno podélným sklonem na pozemek parc.č. 905 kat.území Středokluky, kde jsou dešťové vody likvidovány vsakem.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 29. ledna 2019 (úterý) s tímto výsledkem:

- Bez zjevných závad
- Bude doložen souhlas vlastníka dotčeného pozemku par.č. 907, 909 v katastrálním území Středokluky

Odůvodnění:

Dne 17.1.2019 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu s předpokládaným dokončením 02/2019. Stavební úřad provedl dne 29. ledna 2019 (úterý) závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a

její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní

Stavební úřad vyzval stavebníka k doložení souhlasu obce jako vlastníka dotčených pozemků stavbou. Souhlas č.j.OUST-555/2019 z 29.5.2019 byl doložen.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.



Obdrželi:

účastníci (dodejky)

Ing. Pavel Melíšek, Zahradní č.p. 240, 413 01 Roudnice nad Labem - Vědomice

Obec Středokluky, IDDS: xr8bmsb

sídlo: Lidická č.p. 61, 252 68 Středokluky

dotčené správní úřady

Obecní úřad Středokluky, IDDS: xr8bmsb

sídlo: Lidická č.p. 61, 252 68 Středokluky

ODaSK MěÚ Černošice, IDDS: u46bwy4

sídlo: Podskalská č.p. 19, 128 00 Praha 28

MěÚ Hostivice, Husovo náměstí č.p. 13, 253 01 Hostivice

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, IDDS: 2dtai5u

sídlo: Na Baních č.p. 1535, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516

ostatní

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

1. Vodohospodářská společnost, s.r.o., IDDS: mzq5pp4

sídlo: Velké Přílepy č.p. 132, 252 64 Velké Přílepy

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOSTIVICE

Stavební úřad

Husovo nám. 13, 253 80 Hostivice

Oprávněná úřední osoba: ing. Vojtěch Budil

Tel: 220 397 121

E-mail: budil@hostivice.eu

Spis. zn.: S-SÚ-05888/18-Bu

Č.j.: SÚ-05888/2/18-Bu

Datum: 18.06.2018

Adresát:

dle rozdělovníku

ÚZEMNÍ SOUHLAS

Dne 11.06.2018 ohlásil Ing. Pavel Melíšek nar. 16.03.1942, Zahradní č.p. 240, 413 01 Vědomice záměr umístit na pozemky parc.č. 905, 907, 909 kat. území Středokluky stavbu **Sjezd z pozemku p.č. 905 na komunikaci III/2405**.

Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), posoudil záměr na umístění stavby **Sjezd z pozemku p.č. 905 na komunikaci III/2405**, Středokluky, na pozemcích parc.č. 905, 907, 909 kat. území Středokluky (*Sjezd z pozemku parc.č. 905 kat. území Středokluky na silnici III/2405 – sjezd bude široký 8,0 m, v místě napojení na III/2405 pak 26,0 m a bude vymezen silničními obrubníky 1000/250/150, v místě křížení s cyklostezkou pak přechodovými obrubníky s převýšením 20 mm; podélný sklon sjezdu bude směrem na pozemek parc.č. 905 kat.území Středokluky, odvodnění sjezdu bude řešeno podélným sklonem na pozemek parc.č. 905 kat.území Středokluky, kde budou dešťové vody likvidovány vsakem.*) a na základě tohoto posouzení vydává podle § 96 odst. 4 stavebního zákona pro výše uvedenou stavbu **územní souhlas**.

Upozorňujeme stavebníka, že pro umístění a realizaci stavby jsou závazné podmínky stanovisek a vyjádření:

- Obec Středokluky z 16.12.2015
- KSÚS Středočeského kraje č.j. 1753/17/KSUS/KLT/RAB z 28.03.2017
- Policie ČR KŘ PČR Středočeského kraje DI Praha západ – venkov č.j. KRPS-314330-1/ČJ-2013-011606-KI z 16.09.2013
- Městský úřad Černošice, OSÚ – oddělení dopravy a správy komunikací č.j. MUCE 23868/2017 OSÚ z 13.04.2017
- OŽP Městského úřadu Hostivice č.j. 23954/17/ŽP z 12.12.2017
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s. č.j. 2018/OSDS/03106 z 14.05.2018
- 1.Vodohospodářská společnost, s.r.o. č.j. 001V/2018/Kn z 23.02.2018

Dále stavebníka upozorňujeme, že je povinen zajistit vytyčení a ochranu stávajících inženýrských sítí a přebírá odpovědnost za jejich případné poškození.

Územní souhlas má podle § 96 odst. 7 stavebního zákona platnost 2 roky. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

Tento územní souhlas nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popřípadě jiné opatření dotčeného orgánu vyžadované zvláštním předpisem.



ing. Vojtěch Budil
vedoucí stavebního úřadu

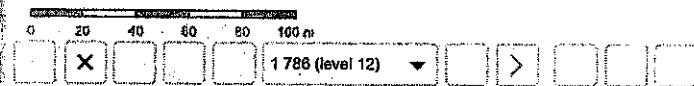
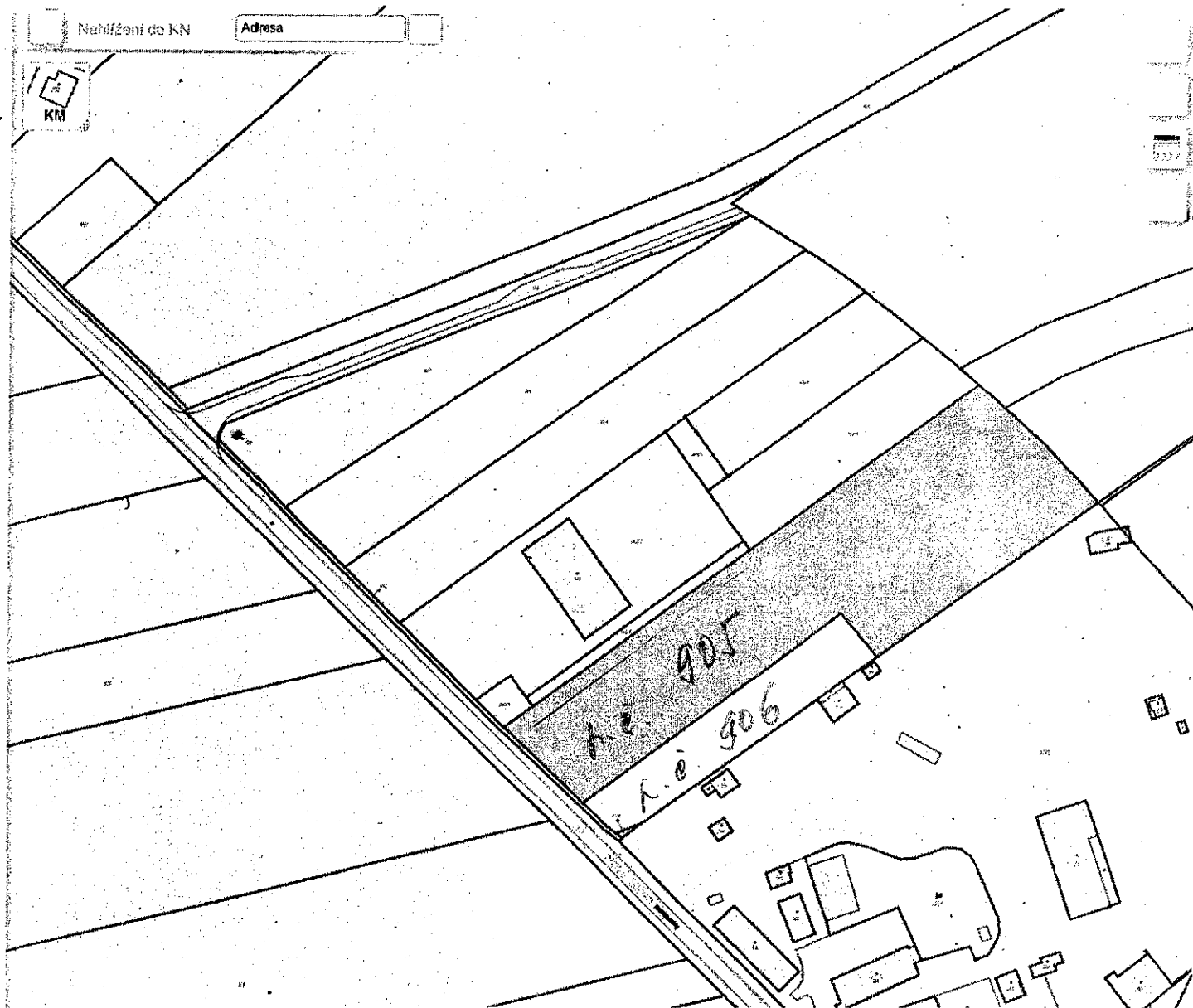
IČO
003 41 222

telefon
220 397 121

fax

mail

internet



Y: 753702.8 | X: 1036894.76 | Načítání dokončeno 54 ms

Obec katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování.

Powered by GEOVAP



OÚ Kněžves, U Národního výboru 62, 252 68 Kněžves,

☎ 220 95 06 33,, fax 220 95 02 85

obecknezeves@seznam.cz

Ing. arch. Radek Boček
zástupce pořizovatele územní studie

Č. j. 73/2026

Návrh územní studie „US.5 -U NOVÝCH STŘEDOKLUK“

Ohledně zmíněné studie upozorňuji, že obec Kněžves, která je majitelem vodovodu a kanalizace v Nových Středoklukách, nedá souhlas k připojení této lokality na vodovod a kanalizaci vzhledem k vytíženosti těchto inženýrských sítí.

S pozdravem

V Kněževsi, dne 1. 7. 2026

S. Kettner

Stanislav Kettner
starosta obce



Vyjádření osadního výboru k veřejné vyhlášce ÚS.5

Od tocer@volny.cz <tocer@volny.cz>

Datum Po 20.07.2026 10:53

Pro Obec Úřad Středokluky <obec@stredokluky.cz>

Kopie obajar@email.cz <obajar@email.cz>; info@ropis.cz <info@ropis.cz>

Dobrý den.

Osadní výbor Nové Středokluky uplatňuje výhrady k návrhu územní studie ÚS.5 - U Nových Středokluky vydané veřejnou vyhláškou dne 22.6.2026 a projednávané dne 9.7.2026. Lhůta pro vyjádření byla stanovena na 24.7.2026 a do této lhůty uplatňujeme tyto připomínky:

1. Vjezd do areálu

Nesouhlasíme s plánovaným hlavním a jediným vjezdem do areálu ze strany, která je nejbližší k osadě Nové Středokluky. Vjezd ze strany, která je blíže k dálnici by byl pro osadu méně zatěžující a je tedy ve veřejném zájmu. Možnosti zřízení hlavního vjezdu z této strany nic důvodného nebrání a za osadu trváme na tom, aby tato varianta zapracována.

2. Redukce výstavby

Dimenze navrhovaných staveb (počet hal = 6, výška budov = 11m) je maximalistická a požadujeme její redukci. Zátěž pro životní prostředí je vysoká i v současnosti, kdy stojí jediná hala, která produkuje zvýšený hluk a nekontrolované kontaminace. Zásadní rozšíření o dalších 5 identických hal představuje nepřiměřené riziko.

3. Kompenzace zmírňující dopad výstavby

Zajištění kompenzací zajišťujících zmírnění dopadů na okolí je nedostatečné. Požadujeme jednoznačné zakotvení povinnosti výsadby zeleně a přijetí protihlukových opatření.

4. Odklad jakékoli výstavby po zprovoznění příjezdu

Časové omezení pro zprovoznění areálu není dostatečně jasně vázáno na období po zprovoznění nově plánovaného sjezdu z dálnice D7. Bez tohoto časového omezení je výrazné riziko nekontrolovaných dopadů na zvýšení dopravy při průjezdu obytnými oblastmi obcí Středokluky a Kněževy. Jakékoli stavební práce související s budováním nové průmyslové oblasti požadujeme časově stanovit nejdříve na období po zprovoznění nově plánovaného dálničního sjezdu.

Za osadní výbor

Mgr. Tomáš Červinka, MHA
předseda osadního výboru Nové Středokluky

Adresát:

Starosta a zastupitelstvo obce Středokluky
Obecní úřad Středokluky
Lidická 61
252 68 Středokluky

Věc: Podání připomínek k návrhu Územní studie „ÚS.5 - U Nových Středokluk“

Jako obyvatelé a vlastníci nemovitostí v lokalitě Nové Středokluky, jejichž kvalita života, životní prostředí a hodnota majetku jsou přímo dotčeny navrhovanou plochou pro výstavbu průmyslových hal a skladů, podáváme tímto ve stanovené lhůtě do 24.7.2026 následující připomínky a věcná odůvodnění k předloženému návrhu Územní studie ÚS.5.

Vzhledem k tomu, že účel využití plánovaných hal dosud nebyl přesně stanoven, požadujeme, aby byly do textové i grafické části studie zpracovány níže uvedené závazné regulativy a podmínky, které eliminují budoucí negativní dopady provozu na obytnou zónu.

1. Požadavek na změnu dopravního napojení areálu

- **Připomínka:** Zásadně nesouhlasíme s trasováním vjezdu do průmyslového areálu ze stávajícího vjezdu v ulici Nové Středokluky. Žádáme, aby bylo dopravní napojení areálu pro nákladní a kamionovou dopravu podmíněno výhradně přímým připojením na budoucí sjezd z dálnice D7.
- **Odůvodnění:** Ulice Nové Středokluky plní primárně obslužnou funkci pro rezidenční zástavbu. Zavedení těžké nákladní dopravy do bezprostřední blízkosti rodinných domů způsobí neúnosný nárůst imisní zátěže (především prachových částic PM10 a PM2,5) a překročení zákonných hlukových limitů pro denní i noční dobu. Kamionová doprava představuje také enormní bezpečnostní riziko pro chodce a cyklisty na stávající . Přímé napojení na dálniční síť D7 je pro záměr logisticko-průmyslového charakteru jediným koncepčním a udržitelným řešením, které ochrání zdraví místních obyvatel.

2. Nesouhlas s naddimenzovaným rozsahem a výškou zástavby

- **Připomínka:** Považujeme celkový rozsah zástavby čítající 6 hal o půdorysu 22,5 × 45 m s maximální výškou 11 m za zcela nepřiměřený a naddimenzovaný pro dané území. Žádáme redukci počtu hal, snížení procenta zastavěnosti plochy a snížení maximální povolené výšky objektů.
- **Odůvodnění:** Navržený objem a výška (11 metrů) staveb v těsném sousedství nízkopodlažní rezidenční zástavby vytváří masivní vizuální bariéru (tzv. efekt stěny), která hrubě naruší krajinný ráz a přirozené panorama obce. Rezidenční lokalita Nové Středokluky je již v současné době na samé hranici únosného zatížení. Obyvatelé jsou denně vystaveni negativním vlivům průmyslové činnosti ve stávajícím blízkém areálu (např. provoz obalovny PORR, betonárky ZAPA, EUROVIA kamenolomy, autoopravny Meskar spido, výkupny a skladu kovů). Tato průmyslová zátěž se navíc sčítá s dalšími významnými faktory: celá oblast spadá do hlukové zóny nedalekého letiště a akustický tlak v území trvale prohlubuje také provoz na přilehlé železniční trati. Umístění dalších 6 velkých průmyslových hal (ÚS 5) povede k fatálnímu synergickému efektu. Takto rozsáhlá

akumulace zastavěné plochy navíc přispěje ke vzniku lokálního tepelného ostrova a výrazně zhorší mikroklimatické podmínky v okolí. Vzhledem k tomu, že není znám budoucí účel hal, hrozí, že takto objemné budovy budou využívány pro vysokokapacitní skladování či hlučnou výrobu, což je v přímém konfliktu s funkcí sousedního bydlení.

3. Zajištění nepropustnosti povrchů a ochrany půdy a vod

- **Přípomínka:** Požadujeme, aby veškeré pojezdové, manipulační a parkovací plochy pro vozidla v celém areálu byly navrženy jako stoprocentně zpevněné a hydroizolované. Použitá technologie musí prokazatelně zabránit jakémukoliv vsakování provozních a únikových kapalin do podloží.
- **Odůvodnění:** Provoz nákladních automobilů a manipulace se zbožím s sebou nesou permanentní riziko úniku ropných látek, provozních kapalin, paliv či jiných chemických polutantů. Vzhledem k absenci specifikace činností uvnitř hal je bezpodmínečně nutné chránit místní hydrogeologické poměry, kvalitu podzemních vod a okolní půdní fond. Plochy musí být odvodněny přes dostatečně dimenzované sorbční vpusti a odlučovače ropných látek (tzv. lapáky) dříve, než bude srážková voda odváděna do retenčních nádrží či kanalizace.

4. Požadavek na vybudování protihlukové bariéry a izolační zeleně

- **Přípomínka:** Požadujeme, aby byla podél celé hranice průmyslového areálu sousedící s obytnou zónou vybudována plnohodnotná, stavebně řešená protihluková bariéra (např. zemní val nebo protihluková stěna). Tato bariéra musí být povinně doplněna ochranným pásem husté, neopadavé (stálezelené) vzrostlé zeleně, jejíž cílová výška bude odpovídat maximální povolené výšce projektovaných budov. Při výsadbě požadujeme použití již vzrostlých stromů.
- **Odůvodnění:** Samotná vzdálenost mezi halami a rodinnými domy není dostatečná pro utlumení akustického tlaku z provozu areálu (hluk z nakládacích ramp, vzduchotechniky, chladicích agregátů a pojezdu vozidel). Stavební protihluková stěna či val zajistí okamžitou akustickou ochranu. Doprovodný pás stálezelené zeleně (např. vhodně zvolené jehličnany a neopadavé listnáče) musí dosahovat až do výšky samotných hal, aby byl eliminován jejich negativní vizuální vliv a vytvořena plnohodnotná celoroční optická clona. Výsadba zeleně, která by haly výškově nepřesahovala nebo nedosahovala jejich úrovně, by byla nefunkční z hlediska zachycování poléťavého prachu, exhalací z komínů vzduchotechniky i šíření hluku do vyšších pater obytných domů. Požadavek na výsadbu již vzrostlých dřevin pak garantuje ochrannou funkci od samého počátku, nikoliv až za desítky let.

Závěr:

Obyvatelé Nových Středokluk neodmítají rozvoj obce jako takový, avšak požadují, aby tento rozvoj probíhal v souladu s principy udržitelnosti a s respektem k již stávajícímu bydlení. Žádáme starostu a zastupitelstvo obce, aby tyto naše připomínky plně zohlednili při dalším postupu a schvalování Územní studie ÚS 5. Bez jejich striktního zapracování do textové i grafické části závazných regulativů je tento projekt pro naši komunitu zcela neakceptovatelný.

V Nových Středoklukách, dne 20.7.2026

Za Spolek občanů a přátel Nové Středokluky
Peter Nagy, předseda

