

**Příloha č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

# **ÚZEMNÍ PLÁN VELKÉ PŘÍTOČNO**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

---

**BŘEZEN 2020**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název:	<b>ÚZEMNÍ PLÁN VELKÉ PŘÍTOČNO</b> <b>ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2</b>
Část ÚPD:	<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>
Obec s rozšířenou působností:	<b>MĚSTO Kladno</b>
Kraj:	<b>STŘEDOČESKÝ</b>
Pořizovatel:	<b>OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍTOČNO</b> JAN BURGER, starosta obce Vítězná 16, Velké Přítočno, 273 51, Unhošť t: 312 688 816, email: <a href="mailto:velke.pritocno@volny.cz">velke.pritocno@volny.cz</a> web: <a href="http://www.velkepritocno.cz">www.velkepritocno.cz</a> , a <b>ING. RENATA PERGLEROVÁ</b> oprávněná úřední osoba t: 606 380 252 email: <a href="mailto:perglerova.renata@gmail.com">perglerova.renata@gmail.com</a>
Zpracovatel:	<b>ATELIER 3 / ARCHITEKTI</b> Čistovická 1700/62, 163 00, Praha 6  <b>ING.ARCH. JARMILA ZAHRADNÍKOVÁ</b> <b>ČKA 02 103</b> t: 233 320 175, m: 775 276 746 email: <a href="mailto:ja.zahradnikova@gmail.com">ja.zahradnikova@gmail.com</a>  <b>ING.ARCH. JAN ZAHRADNÍK</b> m: 603 898 724 email: <a href="mailto:zahradnik.atelier3@gmail.com">zahradnik.atelier3@gmail.com</a>
Autoři Změny č. 1 a 2:	Ing. Václav Jetel, Ph.D. Ing. arch. Tereza Švárová Ing. Petr Kohoutek <b>Ing. Anna Macurová</b>
Termín zpracování:	<b>ČERVEN 2019 BŘEZEN 2020</b>

Zastupitelstvo obce Velké Přítočno, příslušné

- podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“)
- podle § 54 stavebního zákona

a za použití ustanovení

- § 43 odst. 4 stavebního zákona, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
- § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

## **vydává**

na základě usnesení č. .... ze dne .....

# **ÚZEMNÍ PLÁN VELKÉ PŘÍTOČNO**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2**

**TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 2**

---

A. Vymezení zastavěného území .....	5
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	5
C. Urbanistická koncepce, včetně <del>vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</del> urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	8
D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, <del>vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</del> .....	12
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch <del>a stanovení podmínek pro změny v jejich využití s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití</del> , územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod. ....	14
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( <del>hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití</del> ), včetně podmínek vyloučení umístování staveb pro účely, uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona, (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu <del>atd.</del> (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	18
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, <del>staveb a opatření k zajištění zajišťování</del> obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	27
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území <del>atd</del> a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	28
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona .....	29
<del>J. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....</del>	<del>27</del>
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	29
<del>↳</del> K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	30
L. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....	36

# TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce bylo stanoveno Územním plánem obce Velké Přítočno z roku 2005. Zastavěné území obce se vymezuje ke dni 31.3.2020. Jeho hranice byla vyznačena v grafické části územního plánu. Do nynější doby se zástavba v obci řídila koncepcí zakotvenou v tomto územním plánu. V návrhu nového územního plánu se dle aktuálních potřeb rozvoje obce upravují zastavitelné plochy z platného územního plánu, stabilizují se nové rozvojové plochy zástavby a nově se navrhuje rozšíření zastavitelného území obce.

Správní území obce Velké Přítočno má celkovou výměru 241 ha a zabírá jedno katastrální území. Z toho jsou v území nyní zastoupeny tyto druhy pozemků:

- cca 212 ha zemědělská půda
- cca 199 ha orná půda
- cca 12 ha zahrady
- cca 1 ha trvalé travní porosty
- cca 2 ha vodní plochy
- cca 16 ha ostatní plochy
- 0 ha lesní půda

V obci byl zaznamenán k datu 31. 12. 2017 počet 1069 obyvatel. Průměrný věk obyvatel je 39,2 let. Aktualizované změřené zastavěné území obce má rozlohu **45,12 ha**.

Změnou č. 1 bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 31.1.2019.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### B1. ÚVOD

---

Obec Velké Přítočno má platný územní plán, schválený zastupitelstvem obce v roce 2005. Územní plán obce zpracovala Ing. arch. Jitka Mejsnarová, autorizovaný architekt.

Z důvodů aktuálních požadavků na rozvoj obce, ve smyslu ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. (stavební zákon) a souvisejících předpisů v aktuálním znění, obec Velké Přítočno požizuje nový územní plán. S ohledem na současný stav a rozvojové tendence v území, potřebuje mít obec aktuální právní nástroj a dokument, podle něhož je možno koncepčně i účelně řídit a regulovat rozvoj obce. Obec je vystavena tlaku zájmu obyvatel o nové plochy pro bydlení, tlaku majitelů pozemků realizovat na pozemcích investice a zájmu investorů o účast na rozvoji území, proto se zastupitelstvo obce Velké Přítočno rozhodlo pořídit nový územní plán.

Obec Velké Přítočno, v souladu s ustanovením § 6 a § 44 stavebního zákona a podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, předkládá nyní Návrh územního plánu Velké Přítočno. Pořizovatelem územního plánu je z hlediska ustanovení § 6 a § 24 odst.1, stavebního zákona Obec Velké Přítočno, oprávněnou osobou je Ing. Renata Perglerová – pořizovatelská činnost v oblasti územního plánování, na základě mandátní smlouvy.

#### VYUŽITÍ PODKLADŮ A DOSUD ZPRACOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE:

- Zpracovatel územního plánu respektoval Zákon č. 350/2012 Sb. (stavební zákon) a související zákony, v aktuálním znění a vztahující se aktualizované prováděcí vyhlášky k stavebnímu zákonu.

- Zpracovatel v návrhu územního plánu vycházel z těchto podkladů a dokumentací:
  - 1) Územní plán obce Velké Přítočno, schválený zastupitelstvem obce 12. 12. 2005
  - 2) Územně analytické podklady, poskytnuté Magistrátem města Kladno, aktualizované v r. 2016
  - 3) Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje z roku 2008 a změna z roku 2014
  - 4) Zadání územního plánu Velké Přítočno z roku 2011
  - 5) Pasport dopravního značení obce Velké Přítočno z roku 2015
  - 6) Situace stavby Modernizace trati Praha-Ruzyně (mimo) Kladno (mimo) z 11/2017 poskytnutá SŽDC
  - 7) Situační výkres Stavby I/61 Propojení D6 a D7 z 01/2017, poskytnutý ŘSD ČR
  - 8) Specifikace dalších požadavků ústně i písemnou formou
- Zpracovatel respektoval tyto nadřazené a související dokumentace:
  - Politika územního rozvoje ČR (PÚR) z roku 2009, aktualizace č.1 z roku 2015
  - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje z roku 2012 a aktualizace č.2 z roku 2018
  - Podklady, týkající se ochrany životního prostředí

## **B2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Plocha správního území obce má diagonálně zalomený protáhlý tvar s historickým jádrem sídla v těžišti území. Do středu obce je prostorově vetknuto území průmyslové zóny Města Kladna, jejíž objemné stavby kontrastují s drobnou venkovskou zástavbou obce. Správní území obce má převažující zemědělské využití, bez zastoupení lesních porostů. Zástavba obce se od svého středu větví do nepravidelných útvarů kolem systému komunikací. Vlastní území obce pak, rozprostřené na mírně členitém terénu, působí v krajině harmonicky. Významně příznivě do uspořádání krajiny obce zasahuje Zákolanský potok s přítoky a s rybníkem a také se svými ekosystémy. Potok protéká územím od západu východním směrem. (Po soutoku se Sulovickým potokem bývá označován jako Dolanský potok). Krajina je již od středověku, cca 14.století osídlena. Sídlo s panským dvorem bylo po staletí rozvíjeno, také rabováno, ale i kultivováno.

Nyní v obci převažují domy venkovského charakteru. Urbanistická koncepce sídla v území i uspořádání krajiny, nastolená předcházející dokumentací, je pro rozvoj obce výchozí. Struktura původního osídlení území je respektována. Uspořádání krajiny i původní urbanistické struktury obce byly podrobně analyzovány v Urbanistické studii *Jihovýchod okres Kladno z roku 1997* a v řešení územního plánu z roku 2005. Návrh nového územního plánu na tuto koncepci navazuje. Základní směr nyní nastoleného rozvoje obce, předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území jsou dány zadáním územního plánu obce Velké Přítočno, schváleném zastupitelstvem obce dne 18.4.2011. Do uspořádání území obce výrazně zasahuje nadmístní řešení dopravy, převzaté z nadřazené dokumentace a ze Zásad územního rozvoje v aktuálním znění. Rozvoj zástavby obce je směřován do dostavby ve volných prolukách, v místech navazujících na stávající zástavbu a také se rozšiřuje zastavitelné území dále západním a severovýchodním směrem po území obce. Charakter zástavby je regulativy ve zvláštní kapitole definován.

## **B3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

Obec se nachází v těsném sousedství města Kladno s 72 tisíci obyvateli. Území obce přiléhá k průmyslové zóně Kladno-Jih. Díky zájmu obyvatel města Kladno o zastavitelné pozemky, které město téměř vyčerpalo je oprávněný předpoklad, že obec Velké Přítočno bude mít charakter rozrůstajícího se příměstského sídla. **Zastupitelstvo obce usiluje v území vytvořit kvalitní podmínky pro nárůst počtu a stabilizaci obyvatel.** Posiluje se funkce bydlení a všechny složky dopravní a technické infrastruktury. Navrhují se plochy pro občanské vybavení a nerušící služby. Posilují se funkce aktivit sportovně rekreačního charakteru. Jsou navrženy plochy pro komerčně obchodní a skladovací zařízení, které zvýší zaměstnanost v obci.

Z hlediska ochrany hodnot v území se nyní navrhované lokality nedotýkají přírodních útvarů ani kulturních hodnot.

### **ROZVOJ OBCE V TĚCHTO OBLASTECH:**

- **ROZVOJ BYDLENÍ**

~~Koncepce nárůstu počtu obyvatel z platného územního plánu z roku 2005 o 350 obyvatel byla nyní v novém územním plánu redukována.~~ Původně stabilizované a dosud nezastavěné plochy byly přehodnoceny a částečně převzaty do nového územního plánu, dále byly definovány nové zastavitelné plochy, a to tak, aby v obci byl zachován její rozvolněný venkovský charakter. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů.

- **ROZVOJ PLOCH PRO OBCHODNÍ A KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ**

Zájmem obce je do územního plánu zařadit plochy pro komerční využití a skladování, které budou přínosem pro zaměstnanost místních obyvatel.

- **ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ**

Obec usiluje o posílení pracovních příležitostí, a proto navrhuje nové plochy pro ~~drobnou a řemeslnou výrobu~~ drobnou výrobu a služby.

- **ROZVOJ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**Vodovod:**

~~Z veřejného vodovodu, je zásobeno cca 95 % obyvatel, cca 5 % obyvatel využívá soukromých zdrojů. Stav je stabilizovaný, kapacita vodovodu je dostatečná i pro napojení nové výstavby. Voda je do obce přiváděna gravitačně z vodojemu Kožova hora 2 x 6 000 + 2 x 20 000 m<sup>3</sup> (457,6 / 450,6 m.n.m.). V souvislosti s rozvojovými tendencemi obce se systém zásobování vodou nebude měnit a kapacita je dostatečná i pro novou výstavbu.~~

**Kanalizace:**

~~V obci je nyní zrealizovaná oddílná kanalizace. Jedná se odvedení splaškových vod z obce Velké Přítočno a Dolany do čistírny odpadních vod v k. ú. Dolany s kapacitou 1500 EO s vypouštěním vyčištěné vody do Zákolanského potoka. Z uvedeného vyplývá, že nová ČOV má dostatečnou kapacitu pro současný i navrhovaný počet obyvatel, mimo lokalitu Z28/BV. U rozvojové plochy Z 28 pro cca 190 obyvatel se předpokládá řešení odkanalizování samostatně.~~

**Plynovod:**

~~V obci je vybudován plynovod, v současné době je kapacita dostačující. Zásobování plynem s ohledem na rozvoj obce bude řešen následně v souladu s rozvojovými záměry provozovatele.~~

- **ROZVOJ DOPRAVY**

~~V současné době je obec obsluhována silnicí I/61, odbočující z dálnice D6, vedoucí od jihu k severu středem území obce Velké Přítočno a směřující dále na Kladno. Dále silnicemi III/10138, III/00716 a místními komunikacemi. Předmětná silniční síť tvoří nosnou komunikační kostru řešeného území, na kterou jsou připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a rozvojové lokality a pozemky. V centru obce je vybudován kruhový objezd na silnici I/61. Z hlediska rozvoje je silniční síť v obci stabilizovaná, ale z pohledu umístění průmyslové zóny Kladno Jih je dopravně přetížena. Za 24 hodin projede obcí podle sčítání ŘSD v roce 2016 11000 vozidel z toho 1300 těžkých nákladních vozů. Proto je jediným řešením výstavba obchvatu města Kladna a propojky D6 a D7.~~

~~Ze ZÚR Středočeského kraje a dle požadavku ŘSD byl v řešení územního plánu vymezen koridor CNZ-DS VPK pro Východní přivaděč Kladno o šířce 100 m a koridor CNZ-DS I/61 o šířce 300 m pro zasedání Silnice I/61 a dále koridor CNU-DS III/00716 o šíři 100 m pro silnici Napojení III/00716. Územní plán vymezuje koridor CNZ-DD 120 pro železniční dopravu.~~

## **B4. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

### **PŘÍRODNÍ A KULTURNÍ HODNOTY:**

~~Řešené území je v tomto směru méně významné. Z hlediska ochrany kulturních památek nejsou v území registrovány žádné záznamy. Objekt č. p. 37 – barokní špýchar z druhé pol.18.století, dokladující architektonický a urbanistický vývoj obce, byl v roce 2008 zbořen. Z hlediska urbanistických hodnot v obci je cenné údolí Zákolanského potoka s rybníkem a břehovými porosty a svahy.~~

~~Při koncipování rozvoje obce se bere zvláštní ohled na urbanistické a historické souvislosti střední obce. Jsou v územním plánu respektovány a nebudou dotčeny žádným z rozvojových záměrů. Území~~

se nalézá na plochách s možnými archeologickými nálezy. Pro budoucí stavební činnost, při zahájení zemních prací je nutný archeologický průzkum.

#### NEROSTNÉ BOHATSTVÍ:

Z hlediska ochrany nerostného bohatství nejsou v katastru obce registrovány tyto jevy:

- nenacházejí se žádná právě otevřená důlní díla
- nenacházejí se žádná poddolovaná území, hlavní důlní díla a deponie
- nenacházejí se žádné sesuvy
- je evidovaná vrtná prozkoumanost od 5 do 25 m

## **C.URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Původní urbanistická struktura, ve správním území obce, zůstává i nadále základem osídlení obce. Při určování rozvoje obce a definování urbanistické koncepce se vychází ze současného uspořádání sídla. Je navazováno na strukturování zástavby původního osídlení, nastolené současným stavem. Nynější návrh územního plánu také respektuje rozvoj obce, definovaný v původním územním plánu obce, schváleném v roce 2005.

### **C1. ŘEŠENÍ KONCEPCE**

- ~~• Do návrhu nového územního plánu jsou ve smyslu schváleného zadání nového územního plánu zařazeny vybrané dosud nezastavěné rozvojové plochy z původního územního plánu obce z roku 2005 a dále nově navrhované zastavitelné plochy. Oboje tyto plochy jsou k sobě přiřazeny, uceleny a jsou definovány jako zastavitelné.~~
- Rozvoj bydlení v obci se navrhuje jak formou dostavby rodinných domků na volných pozemcích uvnitř území, tak v místech navazujících na stávající zástavbu a dále se navrhuje rozšíření zastavitelného území na západě území obce.
- Současné uspořádání dopravy v obci je pro návrh nového územního plánu výchozí. Pro obsluhu navrhovaných zastavitelných ploch se odvozuje nová navazující síť místních obslužných komunikací.  
Koncepce současné technické infrastruktury je platná i pro návrh územního plánu, tj. zásobení vodou z veřejného vodovodu i zásobení plynem. V obci je realizována nová oddílná kanalizační síť. Navrhovaná zastavitelná území mimo lokalitu Z28 budou napojena na současný systém infrastruktury. U plochy Z28 se bude řešit odkanalizování samostatně.
- Pro zajištění kvality životního prostředí se navrhuje rozšíření přírodních struktur zeleně v obci a stabilizují se navrhované systémy ÚSES i ostatní prvky přírody.
- Z vymezení ochranných pásem a limitů v území vyplývá omezení funkcí na plochách.

### **C2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A KORIDORŮ**

~~V návrhu územního plánu byla použita metodika MINIS, vydaná Krajským úřadem Středočeského kraje.~~ Jednotlivé plochy jsou značeny dle odpovídajících kódů a jsou očíslovány. Navrhované zastavitelné plochy mají kód **Z** s číslem a podkód určující jejich využití. Navrhované přestavbové plochy mají kód **P** s pořadovým číslem a podkód určující jejich využití. Plochy krajinného rázu, kde se jedná hlavně o zeleň, mají kód **K** s pořadovým číslem a plochy rezerv pro další časové období mají kód **R** a pořadové číslo.



Zastavitelné plochy byly v průběhu projednávání Návrhu územního plánu ve smyslu stanovisek dotčených orgánů státní správy a požadavku obce upraveny, tj. některé byly vypuštěny, převedeny do rezervy, redukovány, zmenšeny a dále byly některé dle aktuálního stavu převedeny do zastavěného území. Všechny navrhované zastavitelné lokality Z byly přečíslovány do chronologického pořadí takto:

Tabulka zastavitelných ploch:

OZN.PLOCH	KÓD VYUŽITÍ	ROZLOHA ha	POZNÁMKA
Z 01	SV	0,23	Část zastavitelné plochy z původního ÚP
Z 02	SV	0,24	Část zastavitelné plochy z původního ÚP
Z 03	SV	0,97	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 04	SV	0,89	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 05	SV	1,06	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 06	SV	0,86	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 07	VD	4,28 2,05	Zastavitelná plocha z původního ÚP, v r.2010 vydáno stavební povolení č.j. OV/4456/09-6
Z 08	VD	0,85	Zastavitelná plocha z původního ÚP, zmenšena
Z 09	VD	3,26	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 10	VD	0,85	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 11	DS PP	0,30	Plocha komunikace z původního ÚP
Z 12	BV	2,88	Nová zastavitelná plocha, rozšíření zastavěného území
Z 13	DS PP	0,90	Nová plocha pro komunikaci
Z 14	BV	VYŘAZENA	ZASTAVĚNO
Z 15	DS	VYŘAZENA	ZASTAVĚNO
Z 16	SV	VYŘAZENA	
Z 17	SV	VYŘAZENA	
Z 18	BV	Přečíslována	Přečíslováno ze Z 18 na Z 12 / BV
Z 19	DS PP	0,07	Nová plocha pro komunikaci
Z 20	DS PP	0,04	Nová plocha pro komunikaci
Z 21	DS PP	0,14	Plocha pro komunikaci z původního ÚP
Z 22	TO	0,01	Zastavitelná plocha z původního ÚP
Z 23	OS	VYŘAZENA	
Z 24	DS PP	0,2	Zastavitelná plocha pro komunikaci z původního ÚP, protažená
Z 25	BV	0,16	Nová zastavitelná plocha, rozšíření zastavěného území
Z 26	DS PP	0,64	Nová plocha pro komunikaci
Z 27		VYŘAZENA	
Z 28	SV	10,91	Nová zastavitelná plocha pro bydlení
Z 29	DS PP	0,44	Plocha pro komunikaci z původního ÚP
Z 30	DS	VYŘAZENA	
Z 31	BV	VYŘAZENA	

**CELKEM 30,18 27,95 ha**

#### ROZDĚLENÍ PLOCH DLE ÚČELU VYUŽITÍ:

BV - BYDLENÍ / <del>RODINNÉ DOMY</del> VENKOVSKÉ.....	CELKEM	3,04 ha
SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ.....	CELKEM	15,16 ha
VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – <del>DROBNÁ – A – ŘEMESLNÁ</del> VÝROBA <del>DROBNÁ</del> A SLUŽBY.....	CELKEM	9,24 7,01 ha
DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ.....	CELKEM	2,73 ha
TO - PLOCHA PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY A ČOV.....	CELKEM	0,01 ha

**CELKEM 30,18 27,95 ha**

Tabulka koridorů:

OZN.PLOCH	VYUŽITÍ	ROZLOHA ha	POZNÁMKA
CNZ – DS I/61	DOPRAVA SILNIČNÍ	32,21	Koridor pro přeložku komunikace I/61
CNZ – DS VPK	DOPRAVA SILNIČNÍ	11,62	Koridor pro východní přivaděč Kladno
CNU – DS III/00716	DOPRAVA SILNIČNÍ	1,67	Koridor pro napojení na silnici III/00716
CNZ – DD 120	DOPRAVA DRÁŽNÍ	4,23	Koridor pro modernizaci železniční trati Praha-Ruzyně (mimo)- Kladno (mimo)

**CELKEM 49,73 ha**

### C3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

P 01	BV	1,47	Zastavitelná plocha z původního ÚP
<del>P 02</del>	<del>DS</del>	<del>-VYŘAZENO</del>	<del>Zastavěno</del>
<del>P 03</del>	<del>OX na OM</del>	<del>-VYŘAZENO</del>	

**CELKEM 1,47 ha**

### C4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚNY V KRAJINĚ

K 01	ZO	0,14	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
K 02	ZO	0,69	Nová plocha zeleně podél Východního přivaděče Kladno
K 03	ZO	0,58	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
<del>K 04</del>	<del>ZV</del>	<del>VYŘAZENO</del>	
K 05	ZS ZZ	0,65	Plocha zeleně soukromé
K 06	W WT	0,58	Z louky rozliv na rybník
K 08	ZO	0,13	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
K 09	ZO	0,37	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
K 10	ZO	0,37	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
<del>K 11</del>	<del>ZO</del>	<del>VYŘAZENO</del>	
K 12	ZO	0,15	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
K 13	ZO	0,36	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
K 14	ZO	1,20	Nová plocha zeleně ochranné a izolační
K 15	ZO	2,71	Nová plocha zeleně ochranné a izolační

**CELKEM 7,57 ha**

### ~~C5. PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV~~

<del>R 01</del>	<del>SV</del>	<del>4,12</del>	<del>-Rezerva pro bydlení</del>
<del>R 02</del>	<del>OM</del>	<del>1,42</del>	<del>-Rezerva pro vybavenost, zmenšená o koridor přeložky I/61</del>
<del>R 03</del>	<del>SV</del>	<del>VYŘAZENO</del>	
<del>R 04</del>	<del>SV</del>	<del>3,34</del>	<del>-Rezerva pro bydlení</del>
<del>R 05</del>	<del>ZO</del>	<del>0,30</del>	<del>-Rezerva pro zeleň ochrannou a izolační</del>
<del>R 06</del>	<del>ZO</del>	<del>VYŘAZENO</del>	
<del>R 07</del>	<del>VD</del>	<del>VYŘAZENO</del>	
<del>R 08</del>	<del>ZO</del>	<del>VYŘAZENO</del>	

**~~CELKEM 9,18 ha~~**

### ~~C6. PROMÍTNUTÍ NADŘAZENÝCH DOKUMENTACÍ DO ŘEŠENÍ ÚP~~

### • **Zohlednění ZÚR Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.1 roku 2015**

---

- 1) Výsledky, vyplývající ze ZÚR, aktualizace č. 1 z r. 2015, jsou v řešení územním plánu obce respektovány a zapracovány, jedná se o následující limity:
- stávající zástavba obce, vodní plochy a toky
  - komunikační síť, stávající přivaděč pro Kladno-silnice I/61
  - vymezení koridoru o šíři 300 m pro přeložku silnice I/61 a vymezení koridoru o šíři 100 m pro východní přivaděč Kladno
  - vymezení koridoru pro Modernizaci trati Praha-Ruzyně-Kladno
  - el. vedení E-01
  - regionální biokoridor RK1139
  - zařazení území do oblasti se shodným krajinným typem, tj. "S-09 / krajina sídelní"
- 2) Aktualizace ZÚR č.1 z r. 2015, se týká se zejména řešení dopravní infrastruktury z hlediska předcházení záporných vlivů na životní prostředí v ÚPD, minimalizování záborů ZPF, zachování průchodnosti turistických cest a zamezení zhoršování odtokových poměrů. V řešení ÚP jsou tyto limity respektovány, stávající dopravní infrastruktura je stabilizována. Pro nově zastavitelné lokality budou vybudovány přístupové komunikace v nutném rozsahu.

### • **Zohlednění ZÚR Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.2 roku 2018**

---

Aktualizace č. 2 nevymezuje nové změny pro řešené území.

### • **Zohlednění Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 z roku 2015**

---

Politika územního rozvoje ČR stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu. Dále specifikuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Správní území obce Velké Přítočno, ve smyslu Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace č. 1 – schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 **leží v metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha a dále se území obce nachází v oblasti vymezených koridorů a ploch dopravní infrastruktury.** Správní území obce není zařazeno ve specifických oblastech.

Vymezený koridor dopravní infrastruktury v PÚR ČR:

— *Silniční doprava – Koridory kapacitních silnic (Zkvalitnění silničního spojení Praha – Karlovy Vary – Cheb – SRN), vazba na německou silniční síť, součást TEN-T.*

V návrhu územního plánu jsou respektovány tyto stanovené republikové priority a nyní navrhovaná zástavba do těchto specifikovaných území nezasahuje.

### • **Promítnutí Územně analytických podkladů ORP Kladno, 4. aktualizace z roku 2016**

---

Jedním z úkolů ÚAP je stanovení problémových jevů a definování střetů. Ty jsou řešením územního plánu minimalizovány. Územní plán rozvíjí a navazuje na již definovanou koncepci obce z předcházející územně plánovací dokumentace. Odraz ÚAP v řešení územního plánu:

- respektování hranice správního území
- respektování ploch veřejného vybavení, vodních ploch a toků, půd I. tř. ochrany
- respektování limitů: zastavěné území, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury, elektronických vedení, biokoridoru

**Identifikované problémy z ÚAP:**

- lokality se nenachází v území s urbanistickými závadami
- na nových zastavitelných plochách nejsou střety s limity v území
- nově zastavitelné plochy jsou napojitelné na dopravní infrastrukturu a nepřispívají k dopravním závadám
- v území nejsou definovány hygienické závady
- zastavitelné lokality se nedotknou chráněných ložiskových území

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

Pro řešení veřejné infrastruktury byl směrodatný výchozí současný stav všech zařízení v území.

### **D1. DOPRAVA**

#### **SILNIČNÍ DOPRAVA:**

Velké Přítočno se nachází cca 20 km severozápadně od hranice hlavního města Prahy. Od Prahy je obec přístupná z jižní strany po dálnici D6 a z ní odbočující silnicí I/61, vedoucí od jihu k severu středem území obce Velké Přítočno a směřující dále na Kladno. Další dopravní obsluhu zajišťuje silnice III/10138, III/00716 a místní komunikace. Předmětná silniční síť tvoří nosnou komunikační kostru řešeného území, na kterou jsou připojeny dále místní účelové komunikace, zpřístupňující jednotlivé části obce, stavby a pozemky. Uprostřed obce na stávající silnici I/61 - dopravním přivaděči do města Kladna – je nově vybudován kruhový objezd.

Z hlediska vývoje obce lze považovat tuto dopravní koncepci za stabilizovanou. Připojení nově zastavitelných lokalit bude ze stávající dopravní sítě. Doprava v klidu bude u jednotlivých lokalit řešena uvnitř nově navrhovaných ploch. Také zůstanou nezměněny šířkové parametry současných komunikací.

Z hlediska dalších rozvojových záměrů komunikační sítě je v severní části řešeného území plánována přeložka komunikace I/61 včetně východního přivaděče Kladno. Pro následné umístění komunikace je do řešení územního plánu obce zapracováno vymezení koridoru **CNZ-DS I/61** o šíři 300 m pro přeložku silnice I/61 a vymezení koridoru **CNZ-DS VPK** o šíři 100 m pro východní přivaděč Kladno, a to na základě nadřazené dokumentace ZÚR a podkladů ŘSD ČR. Koridory jsou zakresleny v grafické části dokumentace také jsou uvedeny ve výkresu Veřejně prospěšné stavby. **Zároveň územní plán vymezuje koridor CNU-DS III/00716, který je napojen na CNZ-DS I/61.**

#### **AUTOBUSOVÁ HROMADNÁ DOPRAVA:**

Území je v současné době obslouženo veřejnou autobusovou dopravou v rámci regionálního integrovaného dopravního systému Praha. V obci jsou zřízeny 4 zastávky autobusů, jejich umístění lze pro návrhové období považovat za stabilizované.

Spoje: - Praha Zličín – Velké Přítočno č. spoje 100324 45  
- Kladno – Velké Přítočno č. spoje 225614 55

#### **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA:**

Západní částí obce prochází jednokolejná celostátní železniční trať č.120 Praha – Chomutov. Dle vyjádření SŽDC k řešení územního plánu ze dne 16.3.2018 č.j. 21243/2018-SŽDC-GR-026 probíhá zpracování přípravné dokumentace dílčí stavby "Modernizace trati Praha-Ruzyně (mimo)-Kladno (mimo)". Pro úsek na správním území obce Velké Přítočno je zakreslen v grafické části dokumentace územního plánu koridor **CNZ-DD 120**. Stavba je dále uvedena ve výčtu veřejně prospěšných staveb a je zakreslena ve výkresu VPS.

### **D2. VODOVOD**

(zdroj PRVKUK Středočeský kraj v aktualizovaném znění)

Obec Velké Přítočno je z 95 % zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu a zbývajících 5 % obyvatel využívá soukromých zdrojů. Voda je do obce přiváděna gravitačně z vodojemu Kožova hora 2×6000 + 2×20000 m<sup>3</sup> (457,6/450,6 m n.m.), který je napojen na systém města Kladno.

Systém zásobení obce Velké Přítočno pitnou vodou se nebude měnit v souvislosti s rozvojem obce. Počítá se s dostavbou vodovodní sítě tak, aby rozvojová území a všichni obyvatelé byli připojeni na tento veřejný vodovod s dostatečnou kapacitou.

Vzhledem k vydatnosti zdroje a výkonu osazené čerpací techniky se nepředpokládá využití veřejné vodovodní sítě pro požární účely.

### **D3. KANALIZACE**

---

(zdroj PRVKUK Středočeský kraj)

~~Nově vybudovaná kanalizace v obci byla spolufinancována z prostředků Operačního programu Životního prostředí. Jedná se~~ Odvedení splaškových vod z obce Velké Přítočno a Dolany do nově vybudované čistírny odpadních vod v k. ú. Dolany, kapacita 1500 EO s vypouštěním vyčištěné vody do Zákolanského potoka. Celková délka kanalizace 6666,5m, z toho gravitační 5905,5m, kanalizace tlaková 140 m, výtaky 621 m, 1 čerpací stanice. Realizací stavby jsou zcela naplněny potřeby obce. Dešťové vody jsou z části obce odváděny dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

Navrhované zastavitelné lokality jsou napojitelné na tuto infrastrukturu. U rozvojové plochy Z 28 pro cca 190 obyvatel bude odkanalizování řešeno samostatně.

Dále se předpokládá, že dešťové vody budou u jednotlivých domů likvidovány na vlastních pozemcích.

### **D4. ELEKTROROZVODY**

---

~~Správní území obce je ve správě firmy ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín.~~ Území je zásobeno elektrickou energií z hlavního vzdušného VVN vedení 110 kV a 22 kV. V území jsou umístěna podzemní kabelová vedení a nadzemní vedení NN 0,4 kV. Dále 6 transformačních stanic s napětovou hladinou TS 22/0,4 kV, a to:

TS č. 5142 Bytovky, TS č. 508 U silnice, TS č. 5099 Vagnerplast (není distribuční), TS č. 4288 Statek, TS č. 5001 V Lukách, TS č. 4663 Sušička.

V řešení územního plánu obce se uvažuje s rozšířením zástavby a s nárůstem spotřeby až do výše současných kapacit trafostanic a přenosové schopnosti vedení 22 kV. Zajištění nárůstu spotřeby a napojení nové zástavby v navrhovaných rozvojových lokalitách dále je zásadně podmíněno novou výstavbou a dostavbou potřebné technické vybavenosti s případnou výstavbou trafostanic dle konkrétních kapacitních potřeb a lokálních podmínek v souladu ze záměry provozovatele.

### **D5. PLYNOFIKACE**

---

V území obce je vybudována plynovodní síť. STL řad přichází severně od obce z Kladna. V severovýchodní část katastru protíná území VTL plynovod 350 DN. Z technologických objektů zásobování plynem není v území evidována VTL regulační stanice. Distributorem v území je RWE Středočeská plynárenská a.s. Rozvoj území z hlediska zásobování plynem bude řešen v následných dokumentacích v souladu s rozvojovými záměry provozovatele sítě.

### **D6. TELEKOMUNIKACE**

---

Obec spadá do atrakčního obvodu ATÚ Kročehlavy. Územím prochází dálkový kabel Telecomu a jižně od obce dále dálkový kabel STE. Územím obce dále prochází radioreléové paprsky. Příjem televizních signálů je zajišťován v obci individuálními anténami. Kabelový rozvod není v obci vybudován a do budoucna se též nepředpokládá.

Při rozvoji území a navrhovaných záměrů dostavby obce bude bilance kapacitních potřeb telekomunikací odvozená odborným odhadem v návaznosti na navrhovaný nárůst zástavby jednotlivých lokalit, a to v souladu s rozvojovými tendencemi působících provozovatelů.

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.**

### **E1. KRAJINA**

Obec Velké Přítočno sousedí s městem Kladno, svou severní částí přímo přiléhá k jeho jižní průmyslové zóně. Obec je blízkostí města Kladna provázána a ovlivněna, má charakter příměstského sídla.

Současnou krajinu obce lze definovat jako kulturní zemědělskou krajinu, náleží do oblasti krajinného rázu Kladensko. Zaujímá specifické území Kladenské tabule a souvisejících navazujících okrajů (dle Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje: *Oblast je vymezena v prostoru mezi Slaným, Kralupy nad Vltavou, Prahou a Kladnem. Vyznačuje se otevřenou zemědělskou krajinou. Převážnou část Kladenska zaujímá teplá podoblast, která se vyznačuje dlouhým, teplým a suchým létem, přecházejícím na západě a jihozápadě do mírně teplé podoblasti, vyznačující se vlhčím létem a delším trváním sněhové pokrývky...*)

Řešené katastrální území obce Velké Přítočno má diagonálně protáhlý zalomený tvar, vedoucí severovýchodně a jihozápadně po krajině, do něhož je uprostřed pravouhle zařazeno průmyslovou zónou území Města Kladna. Vlastní sídlo obce leží v těžišti území. Krajina katastru je málo zvlněná, má mírně členěnou konfiguraci terénu s průměrnou nadmořskou výškou 391 m.n.m. Nezastavěné území je zemědělsky využívanou krajinou bez zastoupení lesů, ale s prvky rozptýlené zeleně a doprovodnou zelení Zákolanského potoka s přítoky, který protéká územím od západu východním směrem. Z hlediska přírody se v řešeném území, na jeho prostorovém členění, dále významně podílejí další krajinné struktury, a to rybník ve středu obce, trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky.

#### **URBANISTICKÁ KONCEPCE,**

definovaná v územním plánu z roku 2005, zůstává i nadále základem osídlení. Řešení nynějšího územního plánu z tohoto původního uspořádání vychází a navazuje na ni. Rozvoj obce je směřován, jak do dostavby domků ve volných prolukách, tak do rozšíření zastavitelného území po obvodu zastavěného území obce. Dále je rozvoj obce zaměřen na zasisťování ploch pro bydlení na západě správného území obce. Charakter nové zástavby je prostorově regulován regulativy ve zvláštní kapitole.

#### **VODNÍ TOKY**

Z hlediska potencionálních povrchových vod je řešené území hodnoceno jako průměrné (stupeň 3 ze 6) a z hlediska podzemních vod jako podprůměrné (stupeň 2 ze 6). Nízký potenciál podzemních vod je způsoben jak geologickou a hydrogeologickou stavbou území, tak skutečností, že bylo území v průběhu minulých století odlesněno a intenzívně využíváno pro zemědělskou činnost.

Hydrologicky území spadá do povodí Vltavy, kam je jeho část odvodňována Zákolanským potokem s přítoky (Unětickým potokem, Dolanským a Lidickým). Všechny toky se vyznačují velkou rozkolísaností průtoků během roku. Údolní niva potoka Zákolanského potoka kromě vodohospodářské funkce zabezpečuje ochranu území před přívalovými dešti, zajišťuje průchodnost přírodním prostředím včetně rozlivu a také významnou měrou posiluje ekologickou stabilitu území. V územním plánu je řešena jako nezastavitelné území, s výjimkou stabilizovaných ploch v zastavěném území a zastavitelných ploch.

#### **RADON**

V řešeném území, dle odvozené mapy radonového rizika, se prolínají oblasti 1 – s nízkým radonovým rizikem a s oblastí 2 – se středním radonovým rizikem.

## E2. DEFINOVÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

---

Celé území obce je v grafické části dokumentace bezezbytku pokryto plochami v barvě odpovídající jejich funkčnímu využití a jsou označeny podkódem způsobu využití ~~dle metodiky MINIS, vydané Krajským úřadem Středočeského kraje~~. Plochy stávající, jejichž funkce se nemění mají plnou barvu, plochy se změnou využití jsou pokryty barevnou šrafou odpovídající novému účelu využití. Všechny nově zastavitelné plochy jsou ~~dle metodiky MINIS~~ dále označeny **KÓDEM** podle způsobu využití. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s vyhláškou *O obecných požadavcích na využívání území*. Jsou stanoveny regulativy využití území s určením hlavního, přípustného, nepřípustného, podmíněně přípustného využití. Z vymezení ochranných pásem a limitů v území dále vyplývá omezení funkcí na plochách.

### **PŘEHLED PLOCH** (v textové i grafické části):

- **BV** → bydlení — v rodinných domech venkovské
- **SV** → plochy smíšené obytné — venkovské
- **OV** → plochy občanské vybavení — veřejná infrastruktura
- **OM** → plochy občanské vybavení — komerční zařízení malá a střední
- **OS** → plochy občanské vybavení — tělovýchovné a sportovní zařízení
- **VD** → plocha výroba a skladování — drobná a řemeslná výroba
- **VZ** → plocha výroba a skladování — zemědělská výroba
- **TI** → technická infrastruktura — inženýrské sítě
- **PV** → plocha veřejná prostranství

### **PŘEHLED PLOCH KRAJINNÉHO RÁZU: PŘEHLED PLOCH V KRAJINĚ:**

- **ZS ZZ** → zeleň soukromá a vyhrazená zeleň - zahrady a sady
- **ZV PZ** → zeleň / veřejná prostranství — veřejná zeleň veřejná prostranství s převahou zeleně
- **ZO** → zeleň ochranná a izolační
- **NP** → plochy přírodní
- **NS MN** → plochy smíšené nezastavěného území
- **NZ AZ** → plochy zemědělské
- **W WT** → ~~plochy vodní a vodohospodářské vodní plochy a toky~~

## E3. ODRAZ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA KRAJINU

---

- **Prostupnost krajiny** – návrh konceptu systému cest v krajině, pěších cest, **cyklotras** a cyklostezek  
Z hlediska prostupnosti území jsou respektovány stávající účelové komunikace v krajině, tj. místní, obslužní, polní a přístupové cesty. Při stavební činnosti musí být zachován přístup na stávající zemědělské obhospodařované pozemky.  
Mírně zvlněný charakter území s poměrně hustou komunikační sítí a relativně nižšími intenzitami silniční dopravy na místních komunikacích představují dobré podmínky pro rozvoj cykloturistiky. Dobré terénní podmínky dávají předpoklady pro vedení **cyklistických cyklostezek** i pěších tras. ~~Do grafické části jsou převzaty a zakresleny trasy cyklostezek dle pasportu komunikací v obci z r.2015.~~
- **Vymezení ploch pro protierozní opatření**, podmínky pro využití těchto ploch  
Funkci protierozní ochrany tvoří prvky vymezené i navrhované ÚSES a polní cesty se záchytnými příkopy. Do území jsou navrhovány pásy ochranné a izolační zeleně, zejména oddělující komunikační systém od ploch pro bydlení. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v území. V zastavěném území zvyšuje ekologickou stabilitu rozptýlená zeleň.
- **Vymezení dalších opatření** pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny  
Za účelem zvýšení ekologické stability krajiny se v územním plánu definují plochy regionálních a lokálních ÚSES. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků bude dle podmínek regulativů zasituována zeleň. Rodinné domy, situované na navrhovaných plochách musí odpovídat

požadavkům na rodinné bydlení. Dešťové vody musí být v maximální míře shromažďovány a likvidovány na vlastních pozemcích.

- **Koncept rekreačního využívání krajiny**

V definovaném nezastavitelném území v krajině se neumísťují žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány jak účelové cesty v krajině, tak vymezený systém cyklotras dle pasportizace komunikací obce.

- **Územní systémy ekologické stability:**

Přírodní prvky v krajině, zajišťují její ekologickou stabilitu a krajinářskou estetickou hodnotu. V řešení územního plánu obce je zapracováno umístění systémů ekologické stability, a to jak regionální, tak lokální úrovně. Plochy ÚSES, vymezené pro toto řešení, se v návrhu územního plánu stabilizují. V rámci územního plánu jsou v řešeném území respektovány přírodní prvky, vytvářející krajinný ráz. Jedná se o trvalé travní porosty, zahrady, sady, louky, rybník i potoky s přilehlým územím. Do tras biokoridorů jsou dále umístěny plochy pro přírodní rozliv přívalových vod v krajině.

**REGIONÁLNÍ ÚSES:**

tvorí propojení lesního komplexu Kožova Hora RBC 1472 biokoridorem lučního typu RK 1139 s RBC 1473 Dolanský háj. Biokoridor je veden po Dolanském a Zákolanském potoce. Zákresy jsou provedeny v grafické části územního plánu.

**LOKÁLNÍ ÚSES:**

na biokoridoru RK 1139 jsou převzata z nadřazené dokumentace a definována 2 lokální biocentra luční č. 353 a č. 352. Viz grafická část územního plánu.

## **E4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ**

Stanovené limity v území jeho využití omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb. Jsou vlastně hranicí či překážkou pro využití území, a to hranicí relativně nepřekročitelnou. Normativní částí limitů jsou především ochranná pásma stanovená podle příslušných právních předpisů.

Dále některá ochranná pásma vznikají přímo ze zvláštních zákonů (legální ochranná pásma), jiná jsou vyhlášována jinými orgány než stavebními úřady a další vyhláší sám stavební úřad z podnětu jiných orgánů státní správy. Ve využití území musí být dodržovány podmínky těchto ochranných pásem:

- **SÍŤ ELEKTRO – stávající zařízení (dle zák. 222/1994 Sb. v platném znění)**

– vrchní vedení 22 kV .....	10 m, na každou stranu od krajního vodiče
– vrchní vedení 110 kV .....	15 m, na každou stranu od krajního vodiče
– vrchní vedení 220 kV .....	20 m, na každou stranu od krajního vodiče
– vrchní vedení 400 kV .....	30 m, na každou stranu od krajního vodiče
– kabelové vedení 22 kV .....	1 m od krajního kabelu
– trafostanice .....	30 m od stanice

- **SÍŤ ELEKTRO – nově zřizovaná energetická vedení a zařízení (dle zák. 222/1994 Sb.)**

elektrické vedení VN .....	7 m od krajního vodiče
----------------------------	------------------------

- **VODOVODNÍ ŘADY (dle zák. 274/01 Sb.)**

– DN do 500 mm včetně na všechny strany od potrubí .....	1,5 m
– DN nad 500 mm včetně na všechny strany od potrubí .....	2,5 m
– je-li potrubí o prům. 200 mm a více, uloženo v hloubce větší než 2,5 m, zvětšuje se rozsah pásma o 1 m na obě strany.	
– ochranné pásmo I. stupně vodovodní studně .....	dle rozhodnutí o ochranném pásmu
– u vodovodních přivaděčů DN 700 a DN 800 mm zachovat volný manipulační na každou stranu od pláště potrubí pro možnost oprav .....	5 min. 5,0 m

- **KANALIZACE (dle ČSN 756101 a ČSN 756402)**

stokové sítě a kanalizační přípojky .....	3 m
---	-----



- ~~PLYNOVODY (dle vymezení zákona č.458/2000 Sb.)~~

— ochranné pásmo u plynovodů a přípojek do DN 200 mm včetně.....	4 m
— ochranné pásmo u plynovodů a přípojek od DN 200-500 mm.....	8 m
— ochranné pásmo u plynovodů a přípojek nad DN 500 mm.....	12 m
— ochranné pásmo u nízkotlakých a střednětlakých plynovodů a přípojek.....	1 m
— ochranné pásmo u technologických objektů.....	4 m
— ochranné pásmo VVTL plynovodu DN 900.....	4 m
— ochranné pásmo VVTL plynovodu DN 1000.....	4 m
- ~~ANODOVÉ UZEMNĚNÍ.....100 m~~

— ochranné pásmo kabelových rozvodů.....	15 m
--	------
- ~~KOMUNIKACE (dle zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích)~~

— dálnice.....	100 m od osy přílehlého jízdního pruhu
— silnice I. třídy.....	50 m od osy přílehlého jízdního pruhu
— silnice II. nebo III. třídy a místní komunikace.....	15 m od osy vozovky
- ~~ŽELEZNICE (dle zákona o drahách č. 266/1994 Sb.)~~

ochranné pásmo dráhy.....	60 m od osy krajní koleje
---------------------------	---------------------------
- ~~PODMÍNKY SOUBĚHU A KŘIŽOVÁNÍ PODZEMNÍCH VEDENÍ~~

Křižování a souběhy podzemních vedení budou provedena v souladu s platnými Českými normami. Při stavbě budou dodržena ustanovení norem:

  - ČSN 736005— Prostorová úprava vedení technického vybavení
  - ČSN 341100— Elektrické vedení venkovní— křižovatky a souběhy vedení
  - ČSN 342100— Předpisy pro nadzemní sdělovací vedení
  - ČSN 334050— Předpisy pro podzemní sdělovací vedení
- ~~ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ~~

Správním územím obce Velké Přítočno protéká Zákolanský potok. Správcem potoka je státní podnik Povodí Vltava. V územním plánu je území údolní nivy řešeno jako nezastavitelné z důvodu rozlivu přílivových vod v případě ohrožení, s výjimkou stabilizovaných ploch v zastavěném území a zastavitelných ploch. Obec nemá vypracovaný plán ochrany před povodněmi. Pro zmírnění dopadu přívalových dešťů v území je v pásu biokoridoru RBK 1139 na částech pozemků č.parc.261/3,261/10,261/15,280/5 a 280/23 navrženo 5 ploch pro rozliv přívalových vod.
- ~~OCHRANNÉ PÁSMO STÁVAJÍCÍHO ZEMĚDĚLSKÉHO AREÁLU~~

je definováno v platném územním plánu z r. 2005, návrh nového územního plánu tento stav respektuje a přebírá do řešení. Je zakresleno v grafické části dokumentace.
- ~~OCHRANNÁ PÁSMATA LETECKÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY~~

dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

**F – STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

Celé katastrální území je členěno na jednotlivé plochy podle jejich funkce a využití. Nově budované, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí tak odpovídat příslušné charakteristice území a funkční ploše. To znamená, že dané zařízení je v této charakteristice uvedeno jako **hlavní využití, přípustné využití, podmíněně využití a nepřípustné využití.**

**Pro zastavitelné plochy platí nutnost uzavření plánovací smlouvy.**

**PODMÍNKY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:**

V návrhu územního plánu jsou vymezeny zásady využití jednotlivých druhů území na základě společné charakteristiky jednotlivých území se základními regulativy a limity.

**BV - BYDLENÍ ~~V RODINNÝCH DOMECH~~ / VENKOVSKÉ**

**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- zeleň liniiová a plošná

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- výstavba řadových domů a viladomů

**Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- velikost pozemků pro rodinné domy:
  - pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 40%, min. plocha zeleně – 30%
  - pozemky o výměře 600–900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 30%, min. plocha zeleně – 35%
  - pozemky o výměře nad 900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 25%, min. plocha zeleně – 40%

- v případě dělení stavebních pozemků zastavěných stavbami pro bydlení ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu musí nově oddělený pozemek splňovat min. výměru 450 m<sup>2</sup> a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit min. výměru 350 m<sup>2</sup>
- maximální podlažnost RD:
  - 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví
- max. výška staveb – 10 m
- při dostavbě stavebních mezer v zástavbě nutno respektovat stavební čáru a strukturu okolní stávající zástavby
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

#### **Další podmínky:**

- srážkové vody budou zasakovány na pozemcích, tj. v místě vzniku
- v rámci územního řízení pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity v chráněných vnitřních i venkovních prostorech, bude prokázáno splnění platných hygienických limitů, tj. zpracováním hlukové a rozptylové studie

---

## **SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

#### **Přípustné využití:**

- rodinné domy
- bytové domy
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- sportoviště, pokud zastavěná/zpevněná plocha nepřevyší 3000 m<sup>2</sup>
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- výstavba řadových domů a viladomů

#### **Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- zástavba pozemními objekty bude plně respektovat urbanistickou strukturu okolní zástavby a výšku sousedních objektů
- velikost pozemků pro rodinné domy:
  - pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 40%, min. plocha zeleně – 30%
  - pozemky o výměře nad 600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 30%, min. plocha zeleně – 30%
- maximální podlažnost:
  - 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží s plochou střechou nebo 1 - 2 nadzemní podlaží a podkroví
- regulativy pro bytové domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby:
  - max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 45 %
  - umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 30 %
- max. výška staveb – 10 m
- při dostavbě stavebních mezer respektovat stavební čáru a strukturu okolní stávající zástavby
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

#### **Další podmínky:**

- v rámci územního řízení pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity v chráněných vnitřních i venkovních prostorech bude prokázáno splnění platných hygienických limitů, tj. zpracováním hlukové a rozptylové studie
- srážkové vody budou zasakovány na pozemcích, tj. v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek).
- max. množství vod ze zpevněných ploch bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádaných k silnici, bez úprav povrchu)

#### **Podmínky pro plochu Z28:**

- velikost pozemků pro rodinné domy:
  - pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 40%
  - pozemky o výměře 600–900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 30%
  - pozemky o výměře nad 900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou – 25%
- max. zastavěná plocha hlavní stavbou pro bytové domy, obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby – 45 %
- umístění ploch zeleně – dle obecné definice ploch SV
- podmínkou bude realizace občanského vybavení současně se zahájením výstavby bytů
- pro lokalitu Z28 bude vypracována územní studie, kde budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, systému dopravního a technického řešení a systémů zeleně
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích
- vzhledem k velké vzdálenosti od centra obce bude v rámci lokality navrženo řešení technické infrastruktury samostatně
- v lokalitě Z 28 bude vymezena plocha pro veřejný prostor o velikosti min. 1 500 m<sup>2</sup>/2 ha
- podél obslužných komunikací v lokalitě budou vymezeny pruhy zeleně a stromořadí

### **PODKLAD PRO ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU Z 28/SV POD KOŽOVOU HOROU**

---

#### **1. Základní identifikační údaje**

— Místo: k. ú. Velké Přítočno,

— Lokalita: Pod Kožovou Horou, části pozemků parc. č. 254/1, 254/2 a 254/20, k. ú. Velké Přítočno. Celková rozloha řešeného území je 10,91 ha.

#### **2. Důvod a cíl územní studie**

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Velké Přítočno a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále stavební zákon).

Územní studie rozpracuje koncepci prostorového uspořádání území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území. Vymezení veřejných prostranství bude respektovat § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **3. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází v severozápadním cípu katastrálního území obce Velké Přítočno. Plošný rozsah územní studie je označen v grafické části Územního plánu Velké Přítočno. Plocha lokality Z 28 leží na částech pozemků č. parc. 254/1, 254/2 a 254/20, k. ú. Velké Přítočno. Celková rozloha řešeného území je **10,91 ha**. Jedná se o plochy s funkčním využitím **SV – smíšené obytné venkovské**.

#### **4. Regulace území**

**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území

**Přípustné využití:**

- rodinné domy

- bytové domy
- obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě hlavního využití
- příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele
- nezbytné plochy technického vybavení
- sportoviště, pokud zastavěná/zpevněná plocha nepřevyší 3000 m<sup>2</sup>
- zeleň liniová a plošná

#### **Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící k bydlení a obsluze území neuvedené v hlavním a přípustném využití

#### **Podmínky zastavitelnosti pozemků RD hlavní stavbou:**

- pozemky o výměře 450-600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 40%, min. plocha zeleně — 30%
- pozemky o výměře 600-900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 30%, min. plocha zeleně — 35%
- pozemky o výměře nad 900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 25%, min. plocha zeleně — 40%

#### **Podmínky zastavitelnosti pozemků pro bytové domy, obchodní zařízení a nerušící služby:**

- max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 45 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně — 30 %
- max. výška staveb — 10 m
- při dostavbě stavebních mezer respektovat stavební čáru a strukturu okolní stávající zástavby
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

---

## **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA VEŘEJNÉ**

Plochy občanského vybavení dle §6 vyhl.501/2006 Sb., v platném znění a dle §2 odst.1, písm. k) stavebního zákona

**Hlavní využití:** plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury, převážně nekomerčního charakteru

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby pro sociální a zdravotní služby, sociální služby a péči o rodinu
- stavby pro kulturu
- stavby pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- administrativní stavby
- prodejny
- stavby pro ubytování a stravování
- vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání a garáží, sloužících potřebě předmětné plochy
- vedení cyklistických stezek a příslušných komunikací pěších
- stavby infrastruktury (kanalizace, vodovody, plynovody, rozvody elektro, telekomunikací,) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně
- plochy zeleň liniové a plošné

#### **Nepřípustné využití:**

- bydlení kromě bytů správců
- výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého
- zemědělská výroba
- rekreace
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží
- maximální zastavěnost nadzemními objekty – 60 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 20 %
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku (za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek). Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádaných k silnici, bez úprav povrchu).

---

## **OM OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy pro komerční občanskou vybavenost

**Přípustné využití:**

- administrativa
- obchodní prodej
- obchodní zařízení
- ubytování
- stravování
- služby
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná
- stavby a plochy pro tělovýchovu a sport

**Podmíněné funkční využití:**

čerpací stanice PHM

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící daným aktivitám

**Podmínky využití a prostorového uspořádání:**

- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží
- maximální zastavěnost nadzemními objekty – 60 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 20 %
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku, za předpokladu technické proveditelnosti a vhodných hydrogeologických podmínek. Max. množství vod ze zpevněných ploch (tj. zejména komunikací) bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádaných k silnici, bez úprav povrchu).

---

## **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ SPORT**

---

**Hlavní využití:** plochy pro tělovýchovu a sport

**Přípustné využití:**

- hřiště a sportoviště
- zařízení pro sport pro obsluhu předmětného území
- hřiště a sportoviště v rámci zeleně
- rekreační plochy
- odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- nezbytné plochy technického vybavení
- příslušné komunikace pěší a vozidlové
- zeleň liniová a plošná

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící sportovním aktivitám

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží
- maximální zastavěnost nadzemními objekty a zpevněnými plochami – 60 %

---

**VD - ÚZEMÍ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ ŘEMESLNÁ VÝROBA VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY**

---

**Hlavní využití:** plochy staveb a zařízení malovýroby, řemeslné nebo přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb

**Přípustné využití:**

- nerušící provozy drobné řemeslné výroby
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provozy

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- bydlení a ubytování pro vlastníka nemovitosti, správce a zaměstnance
- čerpací stanice PHM
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- retenční nádrže
- zeleň liniiová a plošná

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- ~~na lokalitě Z-07/VD a Z-09/VD bylo vydáno v r.2010 stavební povolení čj. OV/4456/09-6~~
- maximální zastavěnost nadzemními objekty – 60 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 20 %
- max. výška zástavby – 13 m
- srážkové vody budou likvidovány na pozemcích v místě vzniku

**Podmínky prostorového uspořádání pro využití VD na pozemcích č. parc. 52/1, část č. parc. 53/31 a č. parc. 402:**

maximální zastavěnost nadzemními objekty a zpevněnými plochami – 80 %

---

**VZ – ÚZEMÍ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**

---

**Hlavní využití:** plochy staveb a zařízení zemědělské výroby a přidružené drobné výroby

**Přípustné využití:**

- nerušící provozy
- sklady
- skladovací plochy
- veřejné provozy

**Podmíněné funkční využití:**

- obchodní, kancelářské a správní budovy
- bydlení a ubytování pro vlastníka nemovitosti, správce a zaměstnance
- odstavná stání a garáže sloužící funkci plochy
- nezbytné plochy technického vybavení a komunikace
- zeleň liniiová a plošná

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. výška zástavby – 13 m
- maximální zastavěnost nadzemními objekty – 60 %

- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 20 %

---

## **TI TX – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA JINÁ**

---

**Hlavní využití:** plochy staveb a vedení technické infrastruktury a souvisejících zařízení

**Přípustné využití:**

- úpravny vody, vodojemy a vodovody
- ČOV, kanalizace
- trafostanice, rozvodny, energetická vedení
- regulační stanice, plynovody
- telekomunikační zařízení a vedení
- zařízení pro nakládání s odpady
- odstavná a parkovací stání, související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální zastavěnost nadzemními objekty – 60 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 20 %

---

## **TO – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

---

**Hlavní využití:** plochy skládek, sběrných dvorů apod.

**Přípustné využití:**

- skládky
- sběrné dvory
- zařízení pro nakládání s odpady
- odstavná a parkovací stání, související dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální zastavěnost nadzemními objekty – 60 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně – 20 %

---

## **DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ DOPRAVA SILNIČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy silniční dopravy, včetně pozemků pro umístění součástí komunikací

**Přípustné využití:**

- plochy komunikací
- autobusové zastávky
- odstavná a parkovací stání, garáže
- náspy, zářezy, opěrné zdi
- mosty
- čerpací stanice
- zařízení pro údržbu pozemních komunikací
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci



**Podmínky prostorového uspořádání pro Z26/DS:**

zástavbu nutno koordinovat s připravovanou stavbou železniční infrastruktury.

---

**DZ DD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA DRÁŽNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy železniční dopravy, včetně pozemků pro umístění součásti komunikací

**Přípustné využití:**

- plochy pro provoz železniční sítě
- plochy komunikací
- autobusové zastávky
- odstavná a parkovací stání, garáže
- náspy, zářezy, opěrné zdi
- mosty
- čerpací stanice
- zařízení pro údržbu železnice a komunikací
- doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

**PV PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH**

---

**Hlavní využití:** veřejně přístupné plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí, sloužící k setkávání, oddechu a relaxaci obyvatel

**Přípustné využití:**

- ulice
- náměstí
- návsi
- tržiště
- veřejná zeleň, parky
- chodníky, pěší cesty
- dětská hřiště, zpevněné plochy pro sportovní využití
- plochy s drobnou architekturou a mobiliářem (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky apod.)
- plochy pro parkování
- související technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:**

jakékoli jiné využití, nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

---

**ZS-ZZ – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ ZELEŇ - ZAHRADY A SADY**

---

**Regulace:** Určeno pro realizaci a údržbu zeleně

**Přípustné využití:**

- sady, zahrady
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- nezbytné plochy liniového technického vybavení
- stavby nezbytné pro realizaci a údržbu zeleně, o celkové zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup> a výšce do 5 m

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

## **ZV PZ – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ**

---

**Hlavní využití:** významné plochy zeleně v sídlech

**Přípustné využití:**

- plochy zeleně udržované veřejně přístupné
- zeleň ochranná liniová a plošná
- parky
- vodní plochy,
- nezbytné plochy liniového technického vybavení

**Nepřípustné využití:**

- zařízení, nesloužící dané funkci
- stavby billboardů a informativních panelů
- stavby nad 1 m výšky

---

## **ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

---

**Hlavní využití:** plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech nebo nezastavěném území **zejména ozelenění komunikací a ploch výroby (VD, VZ) formou parkových nebo přírodních ploch, s** možností realizace protihlukových opatření, regulativ nestanoven

---

## **NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

---

**Hlavní využití:** Plochy s převažující přírodní funkcí, zahrnují chráněné plochy a prvky ÚSES

**Přípustné využití:**

- lesní plochy
- liniová a plošná zeleň
- přírodní nelesní plochy
- nezbytné plochy liniového technického vybavení
- nezbytné komunikace pěší a vozidlové v nejkratších možných trasách

**Nepřípustné využití:**

zařízení, nesloužící dané funkci

---

## **NS MN – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

**Hlavní využití:** Plochy s převažující přírodní funkcí, regulativ není stanoven.

---

## **NZ AZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

---

**Hlavní využití:** Určeno pro zemědělské využití, regulativ nestanoven

---

## **W WT – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VODNÍ PLOCHY A TOKY**

---

**Hlavní využití:** Vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, regulativ nestanoven.

**Požadavek prostorového uspořádání:**

- podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné území o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany, pro průchod velkých vod a jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt vodního toku
- v korytě vodního toku nesmí být umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty

## **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

- G.1.1** Ve smyslu ustanovení § 170 odst. Stavebního zákona v aktuálním znění je v řešení územního plánu z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje v aktuálním znění a na základě podkladů od ŘSD ČR vymezen koridor **CNZ-DS I/61 (VD 16)** o šíři 300 m pro přeložku silnice I/61 a pro východní přívaděč Kladno vymezen koridor **CNZ-DS VPK (VD 14)** o šíři 100 m. Oba koridory jsou zakresleny v grafické části dokumentace a ve výkresu VPS-Veřejně prospěšné stavby. ~~Dále územní plán vymezuje koridor CNU-DS III/00716 (VD 15), pro napojení na silnici III/00716. Koridory jsou označeny kódy WD 14, WD 15 a WD 16.~~
- G.1.2** V grafické části je do řešení ÚP ze ZÚR Středočeského kraje převzat a dle podkladů SŽDC vymezen koridor VPS D209 pro umístění stavby "Modernizace trati Praha-Ruzyně-Kladno". Ve výkresu veřejně prospěšných staveb územního plánu je koridor vyznačen kódem ~~WD~~ **VD 17**.
- G.1.3** Ve smyslu § 170 Stavebního zákona v aktuálním znění jsou v územním plánu definovány tyto veřejně prospěšné stavby dopravní pro dopravní obsluhu správního území obce, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a možnosti jejich řádného užívání, a to:
- ~~WD~~ **VD 01 / Z 26**
  - ~~WD~~ **VD 04 / Z 21**
  - ~~WD~~ **VD 08 / Z 13**
  - ~~WD~~ **VD 09 / Z 29**
  - ~~WD~~ **VD 10 / Z11**

### **G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ OPATŘENÍ**

- G.2.1** Ve smyslu § 170 v aktuálním znění jsou v územním plánu z nadřazené dokumentace ZÚR zapracovány plochy:
- **stabilizace Regionálního ÚSES RBK 1139 – VU01**
  - **vodní nádrž – retence v území, a to K 06 / ~~W~~ parc. č. část 53/35 WT – VR01**
- G.2.2** Dle požadavku obce pro funkci retence v krajině a zachycení náhlých přílivových vod jsou navrženy v trase ÚSES RBK 1139: ~~zadržovací nádrže přírodního charakteru na částech pozemků parc. č. 261/3, 280/5, 261/10, 280/23 a na části pozemku parc. č. 261/155, navazujícího na vodní tok~~

### **G.3 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY**

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní ochrany.

- ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ není známa.  
Oblast varování a vyznění obyvatelstva výstražným signálem elektrických sirén s výkonem 3,5 kW nebo elektronických sirén bude řešena z obecního úřadu v centru obce Velké Přítočno a

z dalších vytypovaných budov v ostatních částech obce. Výstražný signál bude pokrývat celé zastavěné území obce.

- OBLAST UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Pro ukrytí obyvatelstva se počítá s využitím vhodných částí rodinných domů, obytných domů a provozních objektů jako improvizovaných úkrytů ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků současných zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru, a to především v podzemních prostorách. Tyto úkryty jsou upravovány právníky a fyzickými osobami s využitím jejich vlastních zdrojů. Situace bude operativně řešena krizovým štábem obce.

- EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

Pro příjem evakuovaných obyvatel mimo řešené území není znám žádný vhodný objekt. Předpokládaný přesun obyvatel bude směřovat do KLADNA, kde jsou větší ubytovací kapacity a zdravotnická zařízení.

- SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOCI

V obci Velké Přítočno není možnost využít pro skladování zdravotnických potřeb žádnou z veřejných staveb, proto bude tato problematika řešena individuálně v konkrétní situaci.

- VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK

V území není provozovna s provozem nebo skladováním nebezpečných látek. Obec zabezpečuje svoz nebezpečného odpadu prostřednictvím specializované firmy.

- ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE

Objekt vhodný pro dekontaminaci osob i zvířat v obci není. Záchranné, likvidační a obnovovací práce se budou operativně provádět pod vedením krizového štábu, který určí rozsah, způsob i opětovné oživení lokality, pro níž byla mimořádná událost vyhlášena.

- OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH SKLADOVANÝCH LÁTEK

V obci Velké Přítočno nejsou skladovány žádné nebezpečné látky, a proto zde nejsou žádné odpovídající objekty.

- NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A EL.ENERGIÍ

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den/obyvatele cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

V současné době zajišťuje provoz energetické sítě a zásobování elektrickou energií ČEZ Distribuce a.s. Případná havárie bude řešena provozně dle potřeby mobilními generátory elektrické energie, jejich distribuce bude řízena krizovým štábem obce.

**H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ ATD A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

V řešení územního plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo.

# I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyly stanoveny

# J. ~~POČET LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI~~

~~-Textová část (příl. ozn. č. 00) návrhu územního plánu obce Velké Přítočno obsahuje 34 stránek. Obsah textu je zpracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 458/2012 Sb.~~

~~-Grafická příloha k návrhu je zpracována ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 458/2012 Sb. a obsahuje tyto části a výkresy:~~

## ~~Návrh územního plánu~~

<del>01. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ</del>	<del>M 1:5000</del>
<del>02. HLAVNÍ VÝKRES</del>	<del>M 1:5000</del>
<del>03. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB</del>	<del>M 1:5000</del>
<del>04. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</del>	<del>M 1:5000</del>

## ~~Odůvodnění územního plánu~~

<del>05. KOORDINAČNÍ VÝKRES</del>	<del>M 1:5000</del>
<del>06. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</del>	<del>M 1:50000</del>
<del>07. VÝKRES PŘEDPOKL. ZÁBORŮ ZPF</del>	<del>M 1:5000</del>
<del>08. VÝKRES ETAPIZACE</del>	<del>M 1:5000</del>

# J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- Návrh ÚP vymezuje tyto územní rezervy (viz kapitola C5.):

OZN.PLOCH	KÓD VYUŽITÍ	DOTČENÁ K.Ú.	ROZLOHA ha	PODMÍNKY PRO PROVĚŘENÍ BUDOUCÍHO VYUŽITÍ
R01	SV	Velké Přítočno	4,12	Po vyčerpání 80% zastavitelných ploch smíšených obytných.
R02	OK	Velké Přítočno	1,42	V případě nedostačující kapacity občanské vybavenosti komerční.
R04	SV	Velké Přítočno	3,34	Po vyčerpání 80% zastavitelných ploch smíšených obytných.
R05	ZO	Velké Přítočno	0,30	V případě potřeby pro rozvoj v ploše R01.

**CELKEM 9,18 ha**

- Na plochách územních rezerv není přípustné povolení žádné stavby, zařízení, a jiné změny a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné využití těchto ploch a budoucí umístění odvodňovacího systému vodních ploch. Na plochách územních rezerv je přípustné jejich současné využití, výstavba související dopravní a technické infrastruktury (zejména místní a účelové komunikace, vedení a přípojky TI) a údržba zeleně, s respektem k prověřovaným protipovodňovým opatřením.

- Zástavba územních rezerv vyžaduje změnu územního plánu.

## **L K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

V řešení územního plánu Velké Přítočno jsou definovány tyto lokality, v nichž je podmíněno zpracování územní studie:

**US1 - Z 28/SV a US2 - Z 12/BV.**

### **PODKLAD PRO ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU Z 28/SV POD KOŽOVOU HOROU**

#### **1. Základní identifikační údaje**

— Místo: k. ú. Velké Přítočno,

— Lokalita: Pod Kožovou Horou, části pozemků parc. č. 254/1, 254/2 a 254/20, k. ú. Velké Přítočno. Celková rozloha řešeného území je 10,91 ha.

#### **2. Důvod a cíl územní studie**

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Velké Přítočno a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, aktuální znění (dále stavební zákon).

Územní studie rozpracuje koncepci prostorového uspořádání území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území. Vymezení veřejných prostranství bude respektovat § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **3. Vymezení řešeného území**

~~Řešené území se nachází v severozápadním cípu katastrálního území obce Velké Přítočno. Plošný rozsah územní studie je označen v grafické části Územního plánu Velké Přítočno. Plocha lokality Z 28 leží na částech pozemků č. parc. 254/1, 254/2 a 254/20, k. ú. Velké Přítočno. Celková rozloha řešeného území je 10,91 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské.~~

#### **4. Regulace území**

~~**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území~~

##### ~~**Přípustné využití:**~~

- ~~• rodinné domy~~
- ~~• bytové domy~~
- ~~• obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby~~
- ~~• odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití~~
- ~~• příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele~~
- ~~• nezbytné plochy technického vybavení~~
- ~~• sportoviště, pokud zastavěná/zpevněná plocha nepřevyší 3000 m<sup>2</sup>~~
- ~~• zeleň liniová a plošná~~

##### ~~**Nepřípustné využití:**~~

~~zařízení, nesloužící k bydlení a obsluze území neuvedené v hlavním a přípustném využití~~

#### **Podmínky zastavitelnosti pozemků RD hlavní stavbou:**

- pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 40%, min. plocha zeleně — 30%
- pozemky o výměře 600–900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 30%, min. plocha zeleně — 35%
- pozemky o výměře nad 900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 25%, min. plocha zeleně — 40%

#### **Podmínky zastavitelnosti pozemků pro bytové domy, obchodní zařízení a nerušící služby:**

- max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 45 %
- umístění ploch zeleně v rozsahu plochy minimálně — 30 %
- max. výška staveb — 10 m
- při dostavbě stavebních mezer respektovat stavební čáru a strukturu okolní stávající zástavby
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

#### **Další podmínky:**

- v lokalitě bude vymezena plocha pro veřejný prostor o velikosti min. 1 500 m<sup>2</sup>/2ha
- plochy veřejného prostranství situovat na dvou větších samostatných plochách
- v rámci lokality budou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost — MŠ, obchody a drobná výroba, nerušící okolí

### **5. Požadavky na řešení území**

---

- urbanistickou koncepci uspořádání lokality, vzhledem ke konfiguraci území, navrhnout tak, aby jednotlivé výměry pozemků byly navrženy v ucelených plochách a nebyly rozmístěny náhodně po celé ploše — tzn. navazovat na sebe plochy s min. výměrou pozemků dle prostorových regulativů uvedených v kapitole F.
- prostorové uspořádání lokality řešit s ohledem na krajinný ráz
- definovat limity pro jednotlivé stavby na pozemcích tj.:
- uliční čáry, stavební čáry, výška zástavby atd.
- určit oplocení, resp. výšky plotů a průhlednost do ulice (veřejného prostoru) a mezi jednotlivými parcelami
- podél obslužných komunikací v lokalitě vymežit pruhy zeleně a stromořadí
- při řešení prostorů jednotlivých ulic je podmínkou výsadba rozptýlené zeleně (vysoké stromy) a zeleně (vysoká i nízká zeleň)
- řešit požární zabezpečení lokality

### **6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

---

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost souvisejících ploch. Je nutno rozvojové záměry zejména dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu vzájemně koordinovat. Je třeba respektovat limity využití území, a to zejména: ochranné pásmo silnic, ochranné pásmo sítí elektro, kanalizace, vodovodu, plynovodu, ochranné pásmo RR tras a také archeologickou zónu.

U nově navrhovaných staveb budou v projektové dokumentaci pro území anebo stavební povolení nutno prokázat, že stávající zdroje hluku i zdroje hluku v nově navržených objektech nepřekračují hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb.

Při řešení územní studie nutno zpracovat hlukovou a rozptylovou studii — z toho budou vyplývat požadavky na ochranu lokality před stávající navazující plochou výroby na území města Kladna.

### **7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

---

#### **Doprava**

- návrh komunikací musí splňovat požadavky na jejich šířkové uspořádání včetně komunikací pro pěší (viz Vyhl. č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění)
- vymežit plochy pro komunikace včetně chodníků — páteřní komunikace,
- vymežit dopravní napojení lokality a hlavní vstupy do území

- vyřešit dopravní obslužnost uvnitř lokality, doprava v klidu uvnitř lokality
- řešení parkování a odstavení vozidel (parkování vozidel obyvatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích, ostatních uživatelů na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích)
- preferovat možnost obytných zón — stanovit min. šířky komunikací, chodníků a jejich umístění (jednostranné, oboustranné, vymežit v každé ulici plochy uliční zeleně zahrnující i rozptýlenou zeleň)
- respektovat zachování čistých rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek.
- max. množství vod ze zpevněných ploch bude vsakováno do podélných pásů doprovodné zeleně (např. do podélných mělkých zatravněných příkopů vyspádaných k silnici, bez úprav povrchu)

### **Inženýrské sítě**

- vzhledem k tomu, že je lokalita Z28 vzdálena od zastavěného území centra obce, bude z ekonomických důvodů navržena samostatná koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí
- zásobování vodou lokality a odkanalizování lokality bude řešeno samostatně v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství.
- budou určeny napojovací body na veřejný vodovod
- budou navrženy napojovací body na veřejný plynovod
- budou určeny napojovací body na elektrorozvody, budou vymezeny plochy pro trafostanice
- budou navržena umístění veřejného osvětlení — bude stanovena max. výška stožárů VO
- vsakování, zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek bude řešeno v souladu se stavebním zákonem.
- z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu.
- řešit požární zabezpečení

### **8. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie**

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s obcí Velké Přítočno a dále s vybranými dotčenými orgány a případně správci sítí, zejména s: Hasičským záchranným sborem Středočeského kraje, Krajskou hygienickou stanicí pro Středočeský kraj, Správou železniční a dopravní cesty, Magistrátem města Kladna odborem životního prostředí, odborem dopravy, majitelem, resp. provozovatelem vodovodů a kanalizací, plynovodu, elektro rozvodů apod.

### **POŽADOVANÝ OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE**

#### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch, vymezených ve studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.
9. Druh a účel umísťovaných staveb.
10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

#### ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí



~~VÝKRESOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE BUDE OBSAHOVAT ZEJMÉNA  
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, M 1: 1 000  
VÝKRES URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ, M 1: 500  
VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, M 1: 500  
VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, M 1: 500~~

~~Studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a 4x v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.pdf., dwg. a ve strojově čitelném formátu a textovou částí ve formátu Microsoft Word.~~

### **9. Vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti**

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Lhůtou pro pořízení územní studie je do 4 let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu.

## **PODKLAD PRO ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU Z 12 / BV**

### **1. Základní identifikační údaje**

- ~~— Místo: k. ú. Velké Přítočno~~
- ~~— Lokalita: části pozemků parc. č. 86/1 a 86/16 k. ú. Velké Přítočno. Celková rozloha řešeného území je 2,88 ha.~~

### **2. Důvod a cíl územní studie**

~~Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Velké Přítočno a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, aktuální znění (dále „stavební zákon“).~~

~~Územní studie zpracovává koncepci urbanistického a prostorového uspořádání území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území.~~

### **3. Vymezení řešeného území**

~~Řešené území lokality Z12 / BV se nachází ve východní části katastrálního území obce. Plošný rozsah územní studie je označen v grafické části Územního plánu. Plocha lokality Z 12 leží na částech pozemků č. parc. 86/1 a 86/16 k. ú. Velké Přítočno. Celková rozloha řešeného území je 2,88 ha. Jedná se o plochy s funkčním využitím BV / bydlení v rodinných domech venkovské~~

### **4. Regulace**

~~**Hlavní využití:** plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území~~

#### ~~**Přípustné využití:**~~

- ~~— rodinné domy~~
- ~~— nerušící služby~~
- ~~— odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití~~
- ~~— příslušné komunikace pěší a vozidlové, parkoviště pro uživatele~~
- ~~— nezbytné plochy technického vybavení~~
- ~~— zeleň liniová a plošná~~

#### ~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~— veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím~~
- ~~— výstavba řadových domů a viladomů~~

#### ~~**Podmínky využití a prostorového uspořádání:**~~

- ~~— velikost pozemků pro rodinné domy:~~

- pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 40%, min. plocha zeleně — 30%
- pozemky o výměře 600–900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 30%, min. plocha zeleně — 35%
- pozemky o výměře nad 900 m<sup>2</sup>, max. zastavěná plocha hlavní stavbou — 25%, min. plocha zeleně — 40%
- maximální podlažnost RD:
- 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkrovní
- max. výška staveb — 10 m
- při dostavbě stavebních mezer v zástavbě nutno respektovat stavební čáru a strukturu okolní stávající zástavby
- parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

#### **Další podmínky:**

- srážkové vody budou zasakovány na pozemcích, tj. v místě vzniku
- v rámci územního řízení pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity v chráněných vnitřních i venkovních prostorech, bude prokázáno splnění platných hygienických limitů, tj. zpracováním hlukové a rozptylové studie

### **5. Požadavky na řešení území**

- urbanistická koncepce uspořádání území
- prostorové uspořádání lokality s ohledem na krajinný ráz
- řešit veřejné prostranství, nutno dodržet vyhlášku č. 501/2006 Sb. (Lze zahrnout plochy zeleně podél komunikací s umožněním vsakování dešťových vod), vzhledem k návaznosti na plochy ZV není potřeba stanovit samostatný veřejný prostor
- drobnou občanskou vybavenost řešit v rámci rodinných domů, popř. plochy velikosti odpovídající ploše RD
- vytvoření 10 m zeleného pásu vzrostlé zeleně o min. výšce 3 m oddělující komunikaci a areál zemědělského družstva
- definovat limity pro jednotlivé stavby na pozemcích tj.:
- uliční čáry, stavební čáry, výška zástavby atd.
- určit oplocení, resp. výšky plotů a průhlednost do ulice (veřejného prostoru) a mezi jednotlivými parcelami
- podél obslužných komunikací v lokalitě vymezit pruhy zeleně a stromořadí
- při řešení prostorů jednotlivých ulic je podmínkou výsadba rozptýlené zeleně (vysoké stromy) a zeleně (vysoká i nízká zeleň)
- řešit požární zabezpečení lokality

### **6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy. Je nutné rozvojové záměry, zejména dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu vzájemně koordinovat, respektovat limity využití území, a to zejména: ochranné pásmo zemědělského areálu, ochranné pásmo silnic II. a III. třídy, ochranné pásmo sítě elektro, kanalizace, vodovodu, plynovodu, ochranné pásmo RR tras i archeologickou zónu.
- V rámci územního řízení pro objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity v chráněných vnitřních i venkovních prostorech bude prokázáno splnění platných hygienických limitů.
- Při řešení územní studie nutno zpracovat hlukovou a rozptylovou studii — z toho budou vyplývat požadavky na ochranu lokality před stávajícím areálem zemědělského družstva.

### **7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

#### **Doprava:**

- Bude navrženo optimální napojení ploch na komunikační síť obce. Je nutno zachování čistých rozhledových polí všech vzniklých i stávajících křižovatek. Bude řešeno:
- dopravní napojení lokality, řešení obslužnosti uvnitř lokality

- doprava v klidu uvnitř lokality (parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na vlastních pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích)

#### **Technická infrastruktura:**

- bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí
- budou určeny napojovací body na veřejný vodovod a kanalizaci
- budou navrženy napojovací body na veřejný plynovod
- budou určeny napojovací body na elektrorozvody, dle potřeby bude vymezena plocha pro trafostanici
- budou navržena umístění veřejného osvětlení, bude stanovena max. výška stožárů VO
- vsakování, zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek bude řešeno v souladu se stavebním zákonem.
- z hlediska odpadového hospodářství budou řešeny prostory pro vybudování dostatečného množství odpovídajících stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu.
- bude navrženo požární zabezpečení

#### **8. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie**

Územní studie bude v průběhu zpracování projednána a konzultována s obcí Velké Přítočno. Územní studie bude projednána s dotčenými orgány a případně správci sítí, zejména s: Hasičským záchranným sborem Středočeského kraje, Krajskou hygienickou stanicí pro Středočeský kraj, Správou železniční a dopravní cesty, Magistrátem města Kladna odborem životního prostředí, odborem dopravy, majitelem, resp. provozovatelem vodovodů a kanalizací, plynovodu, elektro rozvodů apod.

#### **POŽADOVANÝ OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE**

##### TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch, vymezených ve studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.
9. Druh a účel umístěvaných staveb.
10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

##### ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

##### VÝKRESOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE BUDE OBSAHOVAT ZEJMÉNA

- VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, M 1: 1 000
- VÝKRES URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ, M 1: 500
- VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, M 1: 500
- VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, M 1: 500

Studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a 4x v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.pdf., dwg. a strojově čitelném formátu, a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

#### **8. Vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti**

~~Poživatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

~~Lhůtou pro pořízení územní studie je termín 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu.~~

## **L. POČET LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

- **Textová část** návrhu územního plánu obce Velké Přítočno obsahuje 36\* stránek. Obsah textu je zpracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

- **Grafická příloha** návrhu je zpracována ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a obsahuje tyto části a výkresy:

### **Návrh územního plánu**

01. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1:5000
02. HLAVNÍ VÝKRES	M 1:5000
03. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1:5000

### **Odůvodnění územního plánu**

05. KOORDINAČNÍ VÝKRES	M 1:5000
------------------------	----------

\* v úplném znění bude upraveno po vyškrtání již neplatných částí.