



Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811

IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.:	MUKV 34794/2022 VYST
SPIS. ZN.:	MUKV – S 9483/2022 VYST
POČET LISTŮ:	1
POČET PŘÍLOH:	0
POČET LISTŮ PŘÍLOH:	0
VYŘIZUJE:	Ing. Milena Jakeschová
TEL.:	315 739 911
E-MAIL:	milena.jakeschova@mestokralupy.cz
DATUM:	19.04.2022

INFORMACE

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c), zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), na základě žádosti

_____, ze dne 09.04.2022, vydává dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve věci dotazu vztahující se k zadání územní studie „ÚS 03 “ÚS 03 LOBEČ – ZA PANELOVÝMI DOMY – PLOCHA Z 28 LOBEČ ZA BYTOVKAMI” a dokumentu č.j. MUKV 74522/2020 VYST, tuto informaci.

Stavební úřad Vám v příloze zasílá zadání územní studie „ÚS 03 “ÚS 03 LOBEČ – ZA PANELOVÝMI DOMY – PLOCHA Z 28 LOBEČ ZA BYTOVKAMI” a dokument č.j. MUKV 74522/2020 VYST.

Jiří Polák
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

Na vědomí:

- Mgr. Kamil Hainc, tajemník Městského úřadu Kralupy nad Vltavou
 - 1x spis zde
-

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE



**ÚS 02 LOBEČ – NAD LOBČÍ - PLOCHA Z 24 LOBEČ
JIHOZÁPAD A ÚS 03 LOBEČ – ZA PANELOVÝMI DOMY -
PLOCHA Z 28 LOBEČ ZA BYTOVKAMI**

Poživatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

Zhotovitel zadání: : Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

Investor:

Zhotovitel:

Projektant:

Srpen 2019



1. Důvod a cíl územní studie

Důvodem pro pořízení souboru územních studií ÚS 02 a ÚS 03 je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou.

Územní studie prověří podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu.

V případě, že pořizovatel schválí možnost využití studie podle § 25 stavebního zákona, podá návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, aby se studie stala neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Územní studie bude, v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

2. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií ÚS 02 a ÚS 03 se nachází v severozápadní část města Kralupy nad Vltavou, v katastrálním území Lobeč. Rozvojové plochy pro výstavbu rodinných a bytových domů v okolí Lobče jsou umístěny na terasách severně od Lobče.

Celková uvažovaná plocha řešeného území pro ÚS 02 je cca 86500 m² a pro ÚS 03 je cca 7700 m².

Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii (ÚS02) a je označena jako plocha BI Bydlení – individuální – Lobeč jihozápad a územní studii (ÚS 03) a je označena jako plocha BH Bydlení – hromadné – Lobeč, za bytovkami.

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Podmínky prostorového uspořádání budou řešit základní funkční a prostorovou regulaci plochy, zejména: stavební čáru, uliční čáru, výšku staveb, sklon střech, míru využití území (koeficienty zastavěné plochy, podlažní plochy a zeleně), vymezení občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury.

Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územních studií ÚS 02 a ÚS 03 tyto podmínky:

ÚS0 2 Lobeč – Nad Lobčí (Z24)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na síť technické infrastruktury; přitom navrhne vedení komunikací tak, aby zde bylo možné vést městskou autobusovou dopravu a upřesní polohu zastávky MHD,
- realizace nového příjezdu od ul. Hálkovy k ul. Nad Lobčí není podmíněna zpracováním této studie.

ÚS 03 Lobeč – za panelovými domy (Z28)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na síť technické infrastruktury.

Podmínky pro využití ploch dle územního plánu:

BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).

Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- bytové domy na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony),
- zařízení sociálních služeb s kapacitou do 20 lůžek,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- parkoviště pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- nové řadové garáže.

BH, BH1 - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Podmínky:

- v plochách pro novou zástavbu bytovými domy musí být vymezen dostatečný počet parkovacích stání; na stávající bytové domy se tato podmínka nevztahuje.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,

- ubytovací zařízení a zařízení sociálních služeb (např. pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umísťovat v plochách stávající zeleně.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- jakákoliv výstavba ve stávajících plochách zeleně s výjimkou výše uvedeného přípustného využití a drobných sportovišť; mezi výjimky nepatří garáže a krytá parkovací stání.

Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².

Pro řadové rodinné domy:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

Další podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3

bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,

- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) se stanoví:

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,
- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

ÚS upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání řešeného území, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace, struktury a charakteru zástavby:

- prostorové uspořádání bude dokumentováno výkresem regulačních podmínek pro řešené území tak, aby tyto podmínky umožňovaly při realizaci výstavby různé varianty naplnění podmínek,
- regulačními prvky prostorového uspořádání budou zejména: maximální a minimální výšková hladina staveb, uliční čáry, koeficienty nezpevněných ploch, koeficient zastavění nadzemními stavbami.

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Limity využití území pro plochu Z 24 Lobeč jihozápad a plochu Z 28 Lobeč, za bytovkami:

- zasažení plochy limity využití území, které je nutno respektovat:
- od severu a od východu do plochy zasahuje území s prokázanými archeologickými nálezy,
- od západu a od jihu do plochy zasahuje území s předpokládanými archeologickými nálezy,
- plochou prochází vodovodní přívaděč.

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy. V řešené lokalitě budou navrženy stavby pro bydlení jak rodinné tak hromadné, služby, klidové zóny (zeleň a plochy pro relaxaci). Zvláštní pozornost bude věnována dopravě automobilové a pěší. Navrhovaná zástavba bude reflektovat návaznost na strukturu a charakter navazující stávající zástavby části města Lobeč, vytvoří prostorové podmínky pro vznik veřejného prostranství, dořeší vazby pěších tras mezi částí města Hostibejk a turistické trasy směrem k Lutovniku.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Občanské vybavení: Dalším problémem lokality je absence občanského vybavení. Je nutné zajistit mateřskou školku pro cca 40 dětí. V územní studii bude toto řešeno ve dvou variantách:

1. V územní studii bude vymezena plocha pro mateřskou školku cca pro 40 dětí ve dvou třídách. K občanské vybavenosti bude navrženo i odpovídající parkování a zahrada pro děti.
2. V územní studii nebude vymezena plocha pro občanskou vybavenost, ale bude předložena smlouva s městem Kralupy nad Vltavou o zajištění kapacity mateřské školky (finanční příspěvek na případnou investici města).

Veřejná prostranství: Územní studie vymezí pro každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této plocha nebudou započítány pozemní komunikace dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní studie vymezí plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad).

Doprava: Plocha Z24 je rozsahem velmi významnou plochou v lokalitě Nad Lobčí. Realizace plochy Z24 je podmíněna výstavbou **nového napojení novou místní komunikací vedoucí z ulice Hálkovy k ulici Nad Lobčí** (v územním plánu plocha Z27), protože současné dopravní napojení ulic Hostivítovou je nevyhovující pro plánovaný rozvoj bydlení v této lokalitě a existující provizorní napojení panelovou vozovkou je trvale rovněž nevyhovující. Pořizovateli bude předložena smlouva o výši finančním příspěvku na výstavbu silničního přivaděče do řešeného území.

Studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na síť technické infrastruktury; přitom navrhne vedení komunikací tak, aby zde bylo možné vést městskou autobusovou dopravu a upřesní polohu zastávky MHD.

V celém území budou navrženy dostatečné a logické trasy pěší dopravy.

Inženýrská infrastruktura: V rámci studie bude proveden návrh veškeré inženýrské infrastruktury, která je pro provoz území nezbytná. Bude navrženo napojení na stávající napojovací body a posouzena jejich kapacitní dostatečnost. Bude provedena celková bilance potřeb, vztažená k etapám zástavby a posouzena jejich realizovatelnost.

6. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Studie bude v průběhu zpracování projednána s vedením města Kralupy nad Vltavou a pořizovatelem.

Požadavek na obsah územní studie:

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Úkol územní studie

Vymezení řešeného území

Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Územní plán

Popis stávajícího území

Vlastnické vztahy

3. Návrh

Urbanistická koncepce
Využití území
Technická infrastruktura
Dopravní řešení
Kanalizace splašková
Kanalizace dešťová
Vodovod
Plynovod
Elektrická energie
Veřejné osvětlení
Sdělovací vedení
Etapizace

4. Regulativy

Využití pozemků
Druh staveb
Prostorové regulativy staveb
Vizualizace

Územní studie bude zpracována v grafické části :

- širší vztahy (v měřítku 1: 5000, 1: 2000 nebo jiném vhodném)
- koordinační situace 1:1000
- situace s regulativy 1: 1000
- schéma technické infrastruktury 1: 1000
- dopravní řešení 1:1000
- etapizace 1:2000
- pohledy na jednoduchý 3D model navrhované zástavby

Územní studie bude odevzdána pořizovateli v tištěné podobě v 6ti vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě ve formátu *.dgn a *.pdf a textovou část ve formátu .doc.

7. Průběh projednávání

Studie bude členěna do následujících etap a projednána následovně:

1. Pracovní verze návrhu - projednání s pořizovatelem, architektem města a městem Kralupy nad Vltavou
2. Upravená verze návrhu – projednání s odborem životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou, s Krajskou hygienickou stanicí Mělník, Krajským ředitelstvím policie ČR Mělník, s odborem dopravy MěÚ Kralupy nad Vltavou a Hasičským záchranným sborem Mělník.
3. Konečná verze návrhu

Studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem, případně s vlastníky pozemků a dalšími dotčenými subjekty.

Minimální rozsah kontrolních dnů je následující:

1. po zpracování pracovní verze návrhu,
2. po zpracování upravené verze návrhu,

3. po zpracování konečné verze návrhu, kdy projektant předvede prezentaci studie.

Z jednotlivých kontrolních dnů bude zpracován zápis, respektive záznam.

Projednání nebo konzultace územní studie s dotčenými orgány zákon nevyžaduje, ale ani je nevylučuje. Z tohoto důvodu je v zadání požadováno projednání studie s dotčenými orgány.

8. Podklady předané zadavatelem

- dostupná data z ÚAP

V Kralupech nad Vltavou dne:

Zpracoval: