

OBEC KYŠKOVICE

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z5



Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování

Projektant: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z5**

Objednatel: **Obec Kyškovice,**
Kyškovice 5
413 01 Roudnice nad Labem

Pořizovatel: **Městský úřad Roudnice nad Labem**
stavební úřad, oddělení úřad územního plánování
Karlovo náměstí 21
413 01 Roudnice nad Labem

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie plochy Z5“ v obci Kyškovice. Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 2. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 3. Detail řešení | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z5 v Kyškovicích, v k.ú. Kyškovice, plošně vymezené územním plánem Kyškovice. Řešené území se nachází na západním okraji osady Hamráček, v prostoru vymezeném stávající silnicí III/24053 a stávajícími komunikacemi.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000, výkres širších vztahů v 1:5 000 na podkladu výřezu z územního plánu.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochu Z5 k účelu ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb., veřejné prostranství jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství vymezené v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Kyškovice
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem
- dokumentace k územnímu rozhodnutí - Výstavba komunikací a inženýrských sítí na ploše Z5 – pod Hamráčkem (Projekty a stavby CL, spol. s.r.o., 04/2011)
- zadání územní studie (03/2017)

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastnické právo	Podíl
158/3	Orná půda	Šebek Jaroslav, č. p. 67, 41201 Brňany	1/2
		Šebek Jaroslav Ing., č. p. 10, 41301 Kyškovice	1/2
158/1	Orná půda	Obec Kyškovice, č. p. 5, 41301 Kyškovice	-
149/37	Ostatní plocha	Obec Kyškovice, č. p. 5, 41301 Kyškovice	-

Pozn: stav k 16.3.2017

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a stávající komunikací ležící na jihu řešeného území (viz obr.1 a tab. 1).

Jedná se o mírně svažité území, kterým šikmo prochází údolnice směřující k jihozápadnímu okraji plochy. Dopravně je plocha přístupná ze stávajících místních komunikací vedoucích po jejím severním a východním okraji a dále z účelové komunikace vedoucích po jejím jižním okraji.

Přibližně středem řešeného území prochází v severojižním směru závlahový vodovod. Ve směru údolnice prochází stávající kanalizační řad, na který se na jižním okraji plochy napojuje druhý kanalizační řad. Po severním a západním okraji plochy prochází stávající telekomunikační kabel. Po východním a jižním okraji plochy vede stávající vodovodní řad. Do západního okraje zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy.

Stávající limity v území:

- ochranné pásmo silnice III/24053
- telekomunikační kabel
- kanalizační řady
- vodovodní řad
- závlahový vodovod



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené územním plánem

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Kyškovice. Řešená plocha je zařazena mezi plochy bydlení (B), plochy veřejných prostranství (PV) a plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň (ZO) - viz obr.2.

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

Plochy bydlení (B)

Plochy bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Rozdělení plochy dle určené využití:

hlavní využití:

přípustné využití:

podmíněně přípustné využití:

nepřípustné využití:

pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků,
pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
pozemky veřejných prostranství,
pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a splňují tak požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Rozdělení ploch dle určené využití:

hlavní využití:

pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství,

přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství,
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň (ZO)

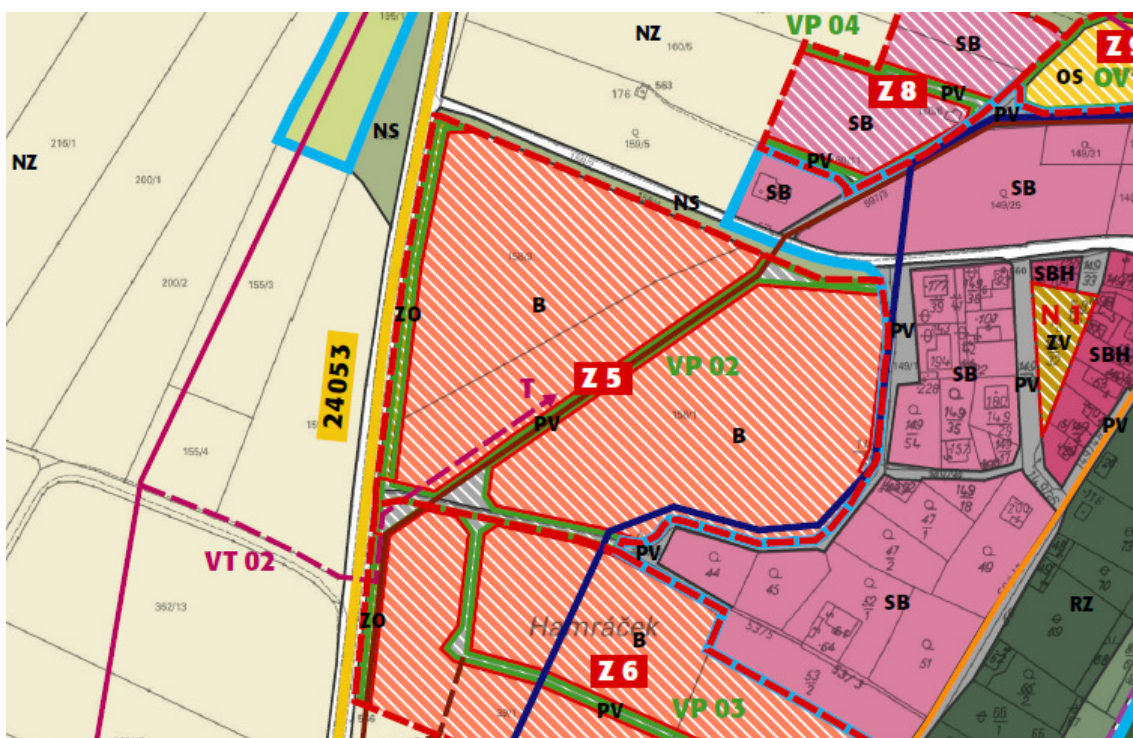
Plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství - ochranné zeleně.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití:	plochy ochranné a izolační zeleně (včetně terénních úprav a dalších ochranných zařízení a staveb, jako jsou např. protihlukové stěny),
přípustné využití:	stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství pozemky související technické a dopravní infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - ochranné zeleně.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

Z hlediska urbanistické koncepce stanovil územní plán pro plochu Z5 následující požadavky:

Označení plochy:	Z 05
Funkční využití:	plochy bydlení (B), plochy veřejných prostranství (PV), plochy veřejných prostranství - ochranná zeleň (ZO)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	20 - 30 stavebních parcel, min. velikost stavební parcely 600m ²
Max. zastavěná plocha:	250 m ² na jednu stavební parcelu
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	V ploše budou v rámci ploch bydlení vymezeny plochy veřejné zeleně. Podél silniční komunikace bude vymezen pás ochranné zeleně. V zastavitelné ploše bude umístěna distribuční trafostanice. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnou plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. <u>Výstavba bude etapizována směrem od zastavěného území.</u>



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

Při zpracování návrhu územní studie byla zpřesněna na podkladu aktuální katastrální mapy, leteckého snímku a projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, poloha stávajícího kanalizačního řadu. Na základě tohoto zpřesnění pak bylo v územní studii navrženo odpovídající veřejné prostranství v souběhu s tímto řadem. Toto řešení vychází z koncepce stanovené územním plánem a je s ním v souladu.

Při návrhu územní studie byla zohledněna a respektována návaznost na zpracovanou územní studii plochy Z6 ležící jižně od řešeného území.

d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu celé plochy Z5, tak jak byla navržena v územním plánu. Při tomto prověření byly zohledněny stávající majetkové vztahy v území, včetně zohlednění stávajících řadů technické infrastruktury v území.

Územní studie navrhuje plošné dělení plochy Z5 na následující pozemky:

- stavební pozemky rodinných domů
- veřejná prostranství - zeleň
- veřejné prostranství - komunikace
- izolační zeleň

V ploše Z5 je navrženo 30 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy převážně z nově navržených místních komunikací.

S ohledem na rozsah plochy je v její severní části a po jejím východním a jižním okraji navržena realizace odpovídajících ploch veřejné zeleně. Tato zeleň je dále částečně navržena i v trase stávajícího závlahového vodovodu, spolu s kombinací s plochami veřejných prostranství - komunikace. Toto řešení bylo navrženo z důvodu zachování tohoto řadu, který je v řešeném území funkční a využíváný. Tyto pozemky lze využít i pro pěší propojení řešeného území v severojižním směru.

Po západním okraji plochy je v souladu s územním plánem navržen pás izolační zeleně.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace, včetně rozšíření stávajících komunikací na východním a jižním okraji plochy prostřednictvím návrhu ploch veřejných prostranství.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	stanovena stavební čára	omezení
1	stavební pozemek pro výstavbu RD	960	ano	-
2	stavební pozemek pro výstavbu RD	960	ano	-
3	stavební pozemek pro výstavbu RD	960	ano	-
4	stavební pozemek pro výstavbu RD	990	ano	-
5	stavební pozemek pro výstavbu RD	970	ano	-
6	stavební pozemek pro výstavbu RD	969	ano	-
7	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 000	ne	-
8	stavební pozemek pro výstavbu RD	987	ano	-
9	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 000	ano	-
10	stavební pozemek pro	963	ano	-

číslo pozemku	využití	doporučená výměra	stanovená stavební čára	omezení
	výstavbu RD			
11	stavební pozemek pro výstavbu RD	964	ano	-
12	stavební pozemek pro výstavbu RD	948	ano	-
13	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 186	ano	-
14	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 034	ano	-
15	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 003	ano	-
16	stavební pozemek pro výstavbu RD	983	ano	-
17	stavební pozemek pro výstavbu RD	820	ano	-
18	stavební pozemek pro výstavbu RD	830	ano	-
19	stavební pozemek pro výstavbu RD	869	ano	-
20	stavební pozemek pro výstavbu RD	982	ne	-
21	stavební pozemek pro výstavbu RD	981	ano	-
22	stavební pozemek pro výstavbu RD	980	ano	-
23	stavební pozemek pro výstavbu RD	980	ano	-
24	stavební pozemek pro výstavbu RD	980	ano	-
25	stavební pozemek pro výstavbu RD	980	ano	Telekomunikační kabel
26	stavební pozemek pro výstavbu RD	860	ano	Telekomunikační kabel
27	stavební pozemek pro výstavbu RD	860	ano	-
28	stavební pozemek pro výstavbu RD	860	ano	-
29	stavební pozemek pro výstavbu RD	861	ano	-
30	stavební pozemek pro výstavbu RD	1 022	ne	Telekomunikační kabel
31	veřejné prostranství - zeleň	1 903	-	Závlahový vodovod Telekomunikační kabel
32	veřejné prostranství - zeleň	2 156	-	Vodovodní řad Závlahový vodovod
33	veřejné prostranství - zeleň	449	-	Kanalizační řad

tab.2. - přehled navržených pozemků

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Při využití pozemků č.25, č.26 a č.30 je nutné respektovat stávající telekomunikační kabel, případně zajistit jeho přeložení do veřejného prostranství mimo stavební pozemky.

Územní studie navrhuje u převážně většiny pozemků stavební čáru ve vzdálenosti 6m od navržené hranice stavebního pozemku. Nové obytné objekty je nutné umisťovat průčelím na tuto stavební čáru (u šikmých pozemků se jí musí dotýkat). Stavební čára není stanovena u pozemků č.7 a č.20 z důvodu jejich tvaru. U stavebního pozemku č.30 není stanovena stavební čára z důvodu jeho polohy v kontaktu s telekomunikačním vedením. U těchto pozemků je nutné umisťovat stavební objekty v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky.

Územní studie dále stanovuje následující doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- stavební pozemky budou využívány v návaznosti na zastavěné území
- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje a územní plán tj. max. výška zástavby je 2 nadzemní podlaží
- doporučuje se zastřešení sedlovou, valbovou, nebo polovalbovou střechou (případně kombinacemi těchto střech). Jako nevhodné pro dané území jsou ploché střechy
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení plochy Z5 navazuje na stávající komunikační systém osady Hamráček.

Územní studie navrhuje rozšíření pozemku stávající komunikace na jižním okraji plochy, z které bude dopravně obslužen stavební pozemek č.12. Tato komunikace je navržena k rozšíření na minimální šíři veřejného prostranství 8m.

Na východním okraji plochy je navrženo rozšíření stávající komunikace na minimální šíři veřejného prostranství 8m. V prostoru před pozemkem č.5 je navrženo vybudování úvratového obratiště. Z této komunikace budou dopravně obslouženy navržené stavební pozemky č.1 - č.5.

V trase stávajícího kanalizačního řadu je navržena nová komunikace v šíři veřejného prostranství 10m. Jako součást této páteřní komunikace se doporučuje realizace jednostranného chodníku a pásu zeleně. Tato komunikace zajistí dopravní obsluhu stavebních pozemků č.9 - č.11 a č.13 - č.19.

Pro dopravní obsluhu pozemků č.6 - č.8 je navržena krátká komunikace v šíři veřejného prostranství 8m ukončená úvratovým obratištěm.

Pro zajištění dopravní obsluhy pozemků č. 20 - č.29, navržených v severozápadní části řešeného území, je navržena komunikace v šíři veřejného prostranství 10m. Tato komunikace se na severu napojuje na stávající komunikaci vedoucí po severním okraji plochy a vede jižně k navržené páteřní komunikaci vedoucí v trase stávajícího kanalizačního řadu. Jako součást této komunikace se doporučuje realizace jednostranného chodníku a pásu zeleně.

Výše uvedená nově vymezená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimálních šířích 8m a 10m.

Vzhledem k tomu, že je územní studie zpracována na podkladu katastrální mapy, je možné se od navržené trasy veřejného prostranství - komunikace odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dopravní obsluhy řešeného území.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací je navržena vsakem na plochách zeleně v rámci uličního profilu a dále na samostatně vymezených plochách veřejných prostranstvích - zeleň.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury plochy Z5 vychází z ÚAP ORP Roudnice nad Labem, projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, údajů poskytnutých obecním úřadem Kyškovice a dále terénním průzkumem projektanta.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v osadě Hamráček.

Plocha Z5 bude zásobována vodou z nově navržených vodovodních řadů napojených na stávající vodovodní řad PVC DN200 na severovýchodním okraji plochy. Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.1 - č.5 a č.12 se navrhuje řešit ze stávajícího vodovodního řadu.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na stávající kanalizační síť v osadě Hamráček.

Plocha Z5 bude napojena na stávající kanalizační řad PVC DN300 vedoucí napříč řešeným územím. Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených kanalizačních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.1 - č.4 a č.12 se navrhuje řešit ze stávajících kanalizačních řadů.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras kanalizačních řadů odchýlit.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

d.3.3 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z plynovodního systému v osadě Hamráček.

Plocha Z5 bude zásobována plynem z nově navržených plynovodních řadů napojených na stávající řady. Nově navržené řady jsou vedeny v trasách stávajících, případně nově navržených veřejných prostranství. Trasy navržených plynovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

Napojení stavebních pozemků č.1 a č.2 se navrhuje řešit ze stávajícího plynovodního řadu.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras plynovodních řadů odchýlit.

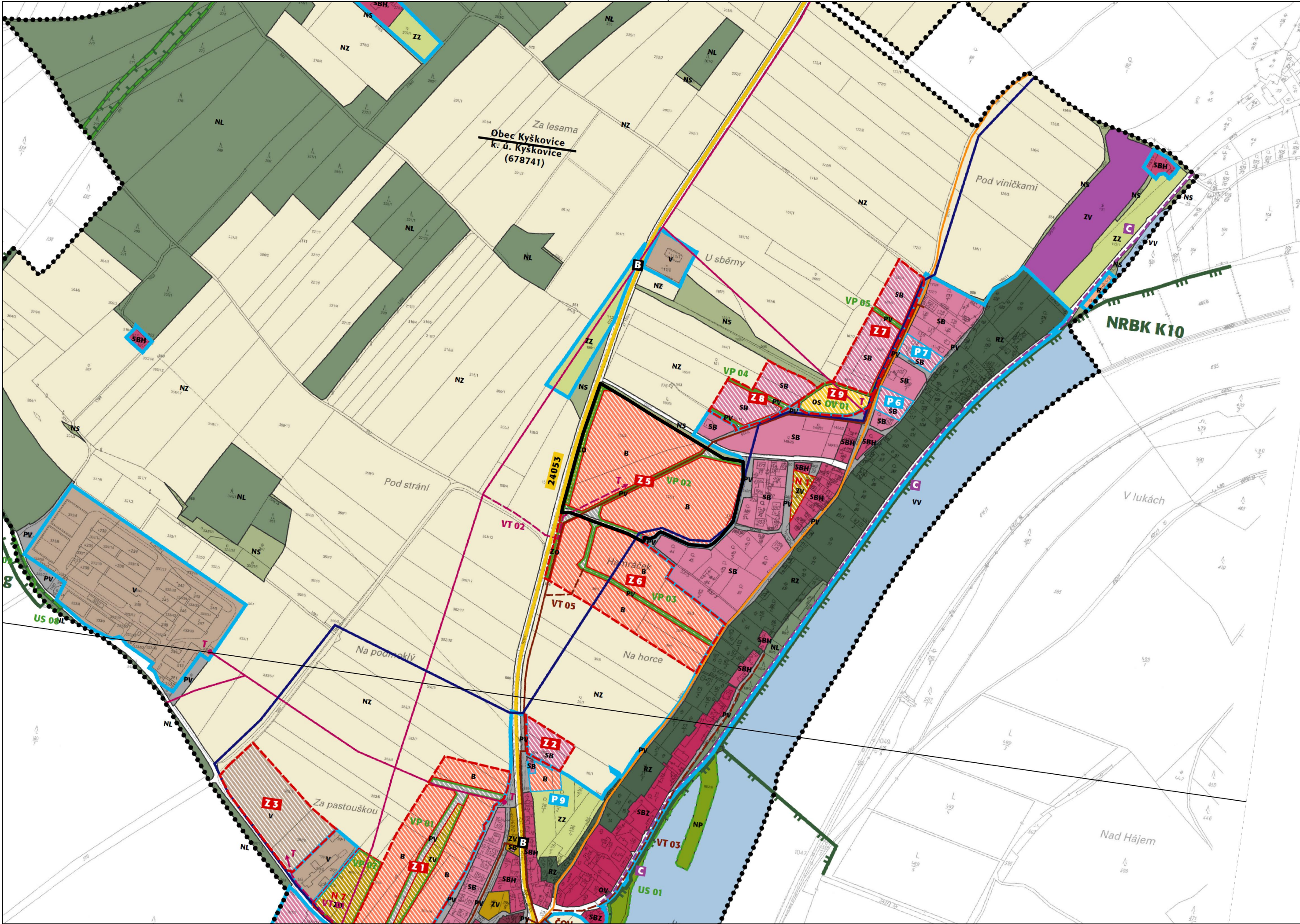
d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., která v souladu s platným územním plánem prověří možnost umístění nové trafostanice, případně posílí výkon stávající trafostanice.

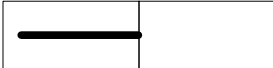
Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství.

d.3.5 Veřejné osvětlení

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.



stav návrh



Hranice řešeného území



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

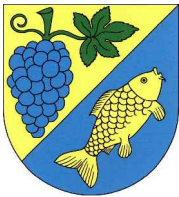
Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

Pořizovatel:
Městský úřad Roudnice nad Labem,
stavební úřad, oddělení úřad územního
plánování

Objednatel:
Obec Kyškovice
Kyškovice 5
413 01 Roudnice nad Labem

Název akce:

Územní studie
plochy Z5



Formát:

3 x A4

Datum:

06 / 2017

Měřítko:

1 : 5 000

Číslo paré:

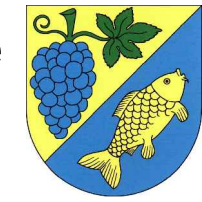
Etapa:

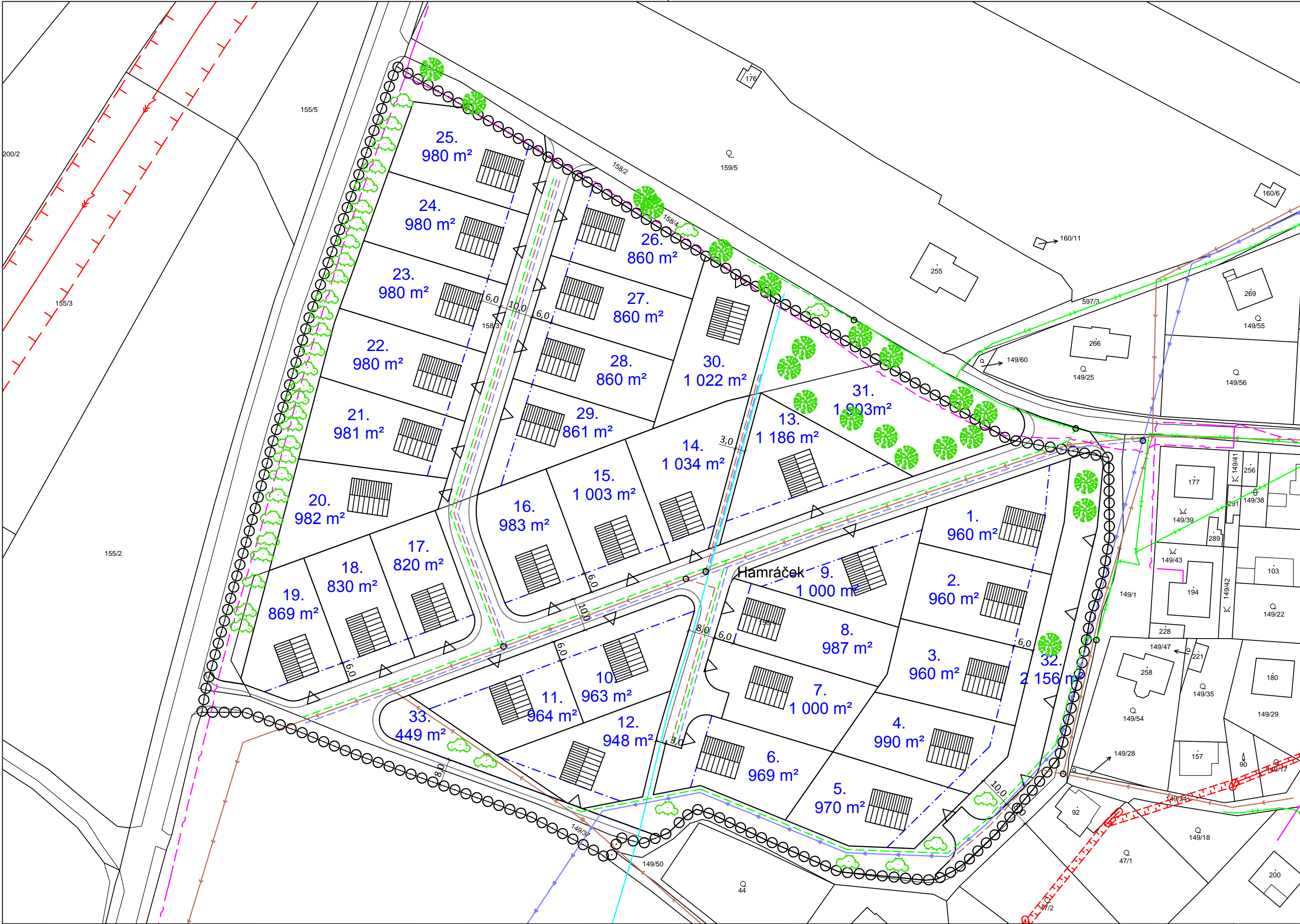
Název výkresu:

Širší vztahy

Číslo výkresu:

1





stav	návrh	
		Hranice řešeného území
		Hranice stavebních pozemků
		Číslo stavebního pozemku / výměra
		Rodinné domy
		Stavební čára
		Zeleň
		Vstup na pozemek
		Kanalizační řad
		Vodovodní řad
		Závlahový vodovod
		Plynovodní řad
		Telekomunikační kabel
		Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV
		Napojovací bod - vodovod, plynovod, kanalizace



Odpovědný projektant:
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 27711, Neratovice

Autorský kolektiv:
Ing. Petr Laube

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování

Objednatel: Obec Kyškovice, Kyškovice 5, 413 01 Roudnice nad Labem

Název akce: **Územní studie plochy Z5**

Formát: 3 x A4

Datum: 06 / 2017

Měřítko: 1 : 1 000

Číslo paré:

Číslo výkresu: **3**

