

Název dokumentace: Územní studie Příděly  
Pořizovatel: Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav  
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

---

## Územní studie Veliká Ves - Příděly

ing. arch. Ladislav Komrska  
zpracovatel

### Obsah textové části:

1. Charakteristika řešeného území, limity v území
2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území
3. Popis navrhovaného řešení
4. Veřejná infrastruktura
5. Návrh plošné regulace území
6. Zpřesnění plošné a návrh prostorové regulace území
7. Zásady zajištění požární ochrany
8. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů

### Obsah výkresové části:

- 2 Urbanistické řešení
- 3 Závazná část územní studie
- 4 Veřejná infrastruktura.pdf
- 5 Rozvoj území dle vlastnických vztahů.pdf
- 6 Průmět rozvoje do vlastnických vztahů.pdf
- 7 Schéma požární ochrany

## Preamble:

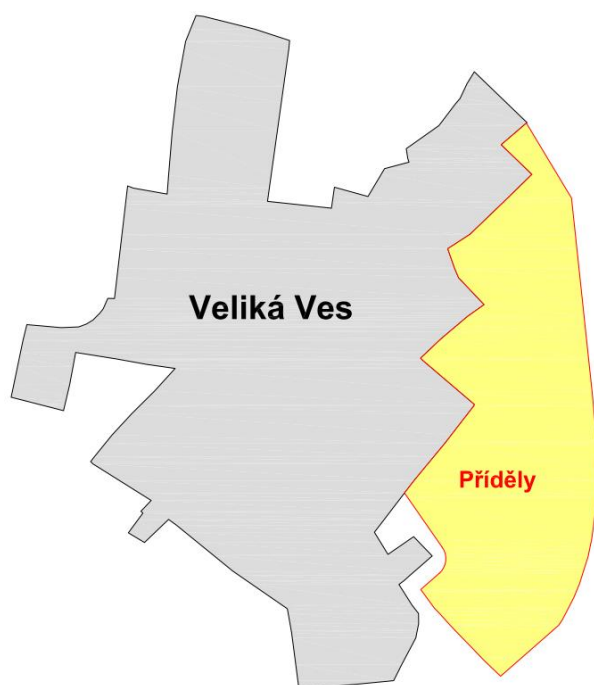
*K datu zpracování této územní studie = únoru 2018 – obec řeší dědictví, kterým je územní plán z roku 2005 resp. jeho rozvojový záměr, který lokalitou „Přiděly“ zásadně zvětšuje velikost obce. Tento jev není v regionu neobvyklý, odpovídá neustávající společenské (podnikatelské) poptávce po výstavbě rodinných domů.*

*Důvodem poptávky je poloha obce vůči hlavnímu městu.*

*Příčinou poptávky – a zde je podstatou problému - je absence regionálního plánování (Praha + Středočeský kraj), v jehož měřítku měl být nízkopodlažní rozvoj bydlení (v rodinných domech) řešen komplexně min z hlediska vlivu zástavby na krajinu, na vlastní sídla a to včetně přepravních koridorů do hlavního města.*

*Zpracování, projednání a vydání územní studie je obranným mechanismem obce: V současné době se jedná o jediný rozumný a dosažitelný nástroj, jakým může obec eliminovat jednoznačně ekonomický model využití rozvojových ploch, jak jej obci předkládají vlastníci pozemků či stavební (developerské) společnosti.*

*Obec se prostřednictvím Zadání územní studie hlásí o svá práva ovlivnit elementární uspořádání území z hlediska velikosti, polohy významu a uspořádání veřejného prostoru, ochrany historických hodnot obce. Územní studie je rovněž nástrojem obce pro zjištění stavu potřeb veřejné technické infrastruktury, která je nezbytnou součástí rozvoje lokality Přiděly včetně vyhodnocení jejího rozvoje vůči stávajícímu (zastavěnému) území obce. Definuje v tomto smyslu základní požadavky na majitele pozemků, kteří se na rozvoji lokality Přiděly podílejí s cílem vymezení jednoznačných, transparentních a spravedlivých podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury jako celku.*



*Obrázek zobrazuje enormní rozšíření zastavěného území obce (32,5789 ha) o lokalitu Přiděly (12,8647 ha) = nárůst zastavěného území o 39,49 %.*

## 1. Charakteristika řešeného území, limity v území

Řešeným územím je rozšíření východní části obce lokalita Příděly o velikosti 12,5 ha. Rozvojem bude eliminován zbytek zemědělského areálu včetně nevzhledných ocelových hal, rozhodujícím podílem rozvojové plochy je orná půda.

Část zastavitelné plochy řešeného území je již využito formou probíhající oboustranné zástavby podél slepé místní komunikace.

Řešené území územní studie odděluje od obce stávající místní komunikace, která tak v současnosti lemuje (ukončuje) jihovýchodní okraj obce.

Jihozápadní hranice řešeného území navazuje na silnici Veliká Ves – Předboj, resp. na stávající zástavbu, která se podél silnice nachází: především hřbitov – čtvercový izolovaný útvar bez výrazné zeleně, dále pak bytový dům včetně nezbytného chaosu zahrádek a drobných stavení. Důležitá je však liniová zeleň, která silnici lemuje (jejímu prosazení v potřebném rozsahu brání stávající vrchní vedení VN elektro).

Rozsah zastavitelné plochy do krajiny neurčuje jediný exaktní prvek, územní studie zde vychází ze zákresu rozvojové plochy, jak ji definuje platný územní plán.

Kostel sv. Vavřince je elementárním symbolem obce a tvoří spolu se zvonící rozhodující dominantu obce. Zadání územní studie tak zcela oprávněně požaduje, aby se nová zástavba vůči této dominantě vymezila a to min. na úrovni průhledů – pohledových os z rozhodujících posic veřejných prostranství nově koncipované zástavby. Od řešeného území odděluje náves s kostelem původní zemědělský statek s částečně odstraněnými budovami, platí zde všeobecná shoda s otevřením tohoto prostoru pro veřejné užívání.

Pro řešení územní studie je dále určující stávající trasa vrchního VN elektro, která řešeným územím prochází napříč, její ochranné pásmo je limitem využití území. Vedení VN elektro je současně rušivým elementem vůči interakci rozhodujících urbánních znaků obce = náves s kostelem sv. Vavřince – hřbitov.

V severní části vychází z řešeného území polní cesta lemovaná spontánní liniovou zelení, která je obyvateli obce užívána k denní rekreaci.

Do řešeného území zasahují tyto limity využití území:

- a) zmíněné ochranné pásmo VN elektro včetně ochranného pásma technologického zařízení – sloupové trafostanice (převzato z databáze územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav – dále ÚAP ORP BNLS),
- b) bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, které zasahuje a zčásti vylučuje možnost umístění objektů bydlení v severním okraji řešeného území (převzato z databáze ÚAP ORP BNLSB),
- c) ochranné pásmo silnice (silnice III/24213) v hodnotě 15 m od osy silnice – vymezeno projektantem,
- d) ochranné pásmo hřbitova v hodnotě 100 m od zděného oplocení hřbitova.



*Limitem území je rovněž skupina spontánní zeleně, vykazující znaky významného krajinného prvku ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:*



*2x pohled na skupinu spontánní zeleně*





## 2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území

Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:

- vlastníků pozemků,
- obce Veliká Ves,
- správců dopravní a technické infrastruktury.

Podkladem pro zpracování této územní studie bylo převzetí záměrů rozhodujících vlastníků v území, které byly postoupeny v různých stupních předprojektové přípravy:

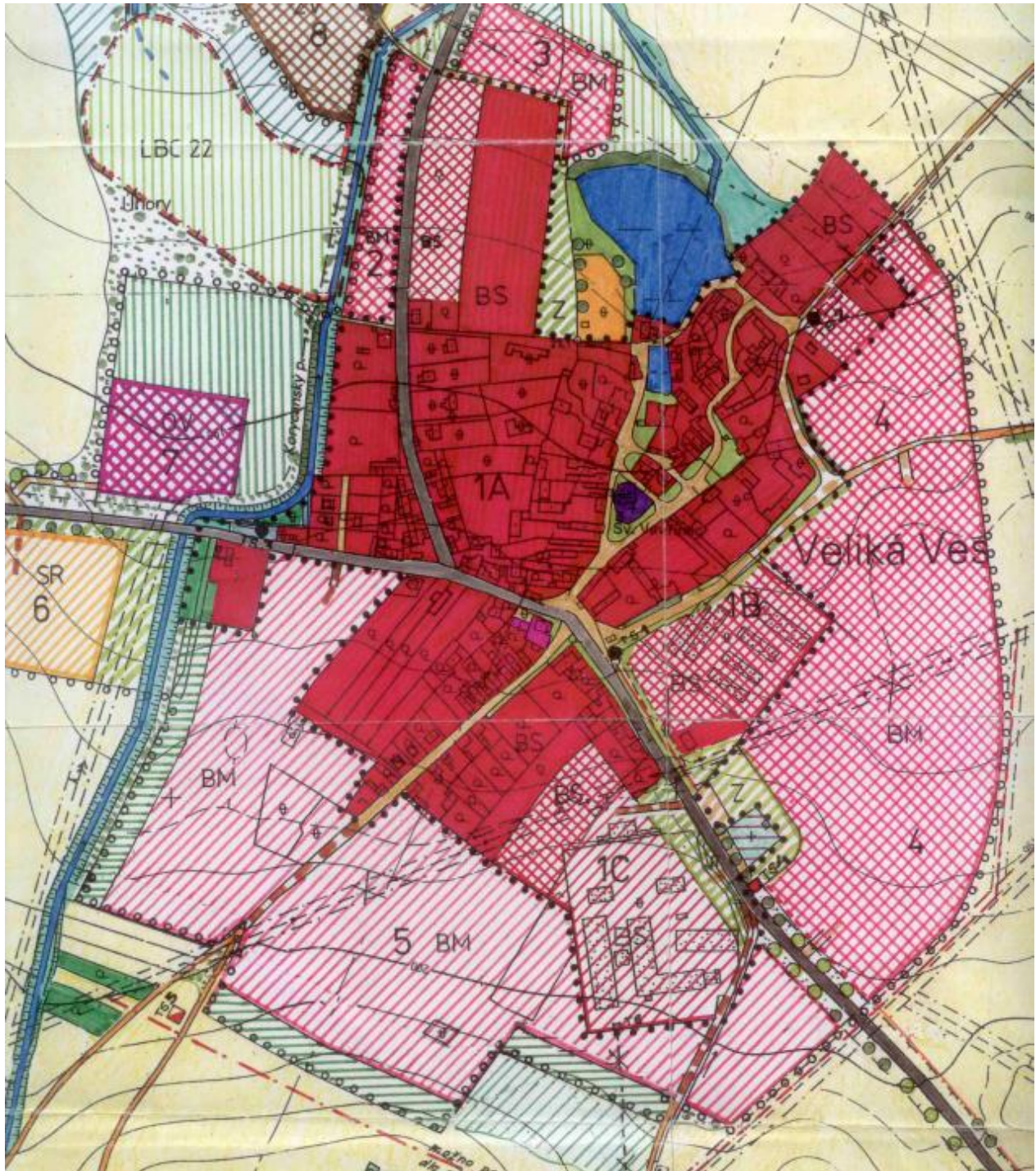




### 3. Popis navrhovaného řešení

#### Základní bilance území:

- velikost řešeného území = 12,95 ha je vyjádřena polygonem odvozeným dle platného územního plánu a to po odečtení části území, které je již realizováno a které ( SV část ) bude bez ohledu na územní studii připojena na stávající sídelní strukturu. Redukovaná velikost řešeného území tak činí 12,1407 ha.



Obr.: územní plán obce, řešeným územím jsou zastavitelné plochy 1B a 4.

## **Základní členění území:**

---

### **Postupný rozvoj lokality Příděly:**

Návrh ÚS je koncipován tak, aby byl umožněn logický a postupný rozvoj lokality Příděly při nastavení optimálního přístupu vlastníků pozemků z hlediska komplexnosti a vzájemné koordinace potřebných investic do území.

Připomínáme, že lokalitu netvoří jednotlivé pozemky určené k výstavbě. Ve struktuře vlastnických vztahů doznívá restituční proces navrácení pozemků, které jsou (s výjimkou přesahu zastavěného území) součástí sjednocených půdních bloků.

Ve smyslu výše uvedeného členíme řešené území na:

- plochy aktuálního rozvoje,
- plochy následného rozvoje B,
- plochy následného rozvoje C.

### **Plochy aktuálního rozvoje:**

Základem rozvoje jsou plochy aktuálního rozvoje. Pokrývají přesah zastavěného území (tj. zbytky zemědělského areálu s halovými objekty), pokrývají plochu BS – plochy smíšené obytné – vymezenou platným územním plánem a pokračují do krajiny jihovýchodním směrem kolmo na hranu zastavěného území v očekávané pohledové ose na zmíněnou dominantu obce a krajiny – kostel sv. Vavřince se zvonicí.

Velikost a tvar plochy aktuálního rozvoje rovněž odpovídá očekávanému rozvoji obce ve smyslu rozpracovaného nového územního plánu a v neposlední řadě absorbují již realizovaný územní novotvar – oboustrannou zástavbu rodinnými domy.

Postup využití aktuálních rozvojových ploch bude komplexní a vyžaduje kooperaci jednotlivých vlastníků pozemků z hlediska umístění a výstavby závazných částí veřejné infrastruktury, kterými jsou:

- komunikace (silnice) včetně dvojího nového dopravního připojení na silnici Veliká Ves – Předboj,
- chodníky,
- veřejná zeleň sídelního významu,
- veřejná zeleň s izolační funkcí,
- výstavbu odvodňovacího řadu dešťové kanalizace do rybníka,
- vnitřní systém zachycení povrchových a balastních vod,
- pozemek resp. možnou výstavbu mateřské školy,
- zřízení požární nádrže.

Rozsah a posici těchto zařízení stanovují výkresy:

- 3 Závazná část územní studie
- 4 Veřejná infrastruktura

### **Plochy následného rozvoje:**

Další zástavba lokality Příděly předpokládá využití plochy následného rozvoje B a plochy následného rozvoje C. Obě plochy následného rozvoje představují kompaktní zástavbu pro bydlení, přičemž jejich realizace bude podmíněná realizací staveb veřejné infrastruktury na plochách aktuálního rozvoje.

Rozhodování na plochách následného rozvoje bude podřízeno platnému znění územního plánu.



*I do následných ploch řešeného území přechází výčet závazných požadavků v rozsahu:*

- *umístění komunikace (silnice) včetně nového (třetího) dopravního připojení na silnici Veliká Ves – Předboj,*
- *umístění chodníků,*
- *umístění veřejná zeleň sídelního významu,*
- *vnitřní systém zachycení povrchových a balastních vod včetně připojení povrchových vod sousedního zemědělského areálu,*
- *vymezení pozemku resp. možné zřízení sběrného dvora.*

*Rozsah a posici těchto zařízení stanovují výkresy:*

- 3 *Závazná část územní studie*
- 4 *Veřejná infrastruktura*

*Vzájemný časový a věcný přesah výstavby aktuálních a následných ploch se nepředpokládá. K následným etapám lze přistoupit po realizaci veřejné infrastruktury v rozsahu, uvedeném v předchozí specifikaci ploch aktuálního rozvoje.*

### **Koordinace s navazujícím územím**

*Součástí územní studie je koordinace navrženého řešení s navazujícím územím obce včetně doporučené úpravy navazujících veřejných prostranství.*

*Součástí územní studie je koordinace navrženého řešení s využitím navazující krajiny, tato část území by měla být využita pro umístění vnější obchozí komunikace včetně zařízení pro denní rekreaci obyvatel včetně sídelní zeleně.*

### **Urbanistická struktura:**

*Územní studie vymezuje pro další rozhodování v území tuto veřejnou část:*

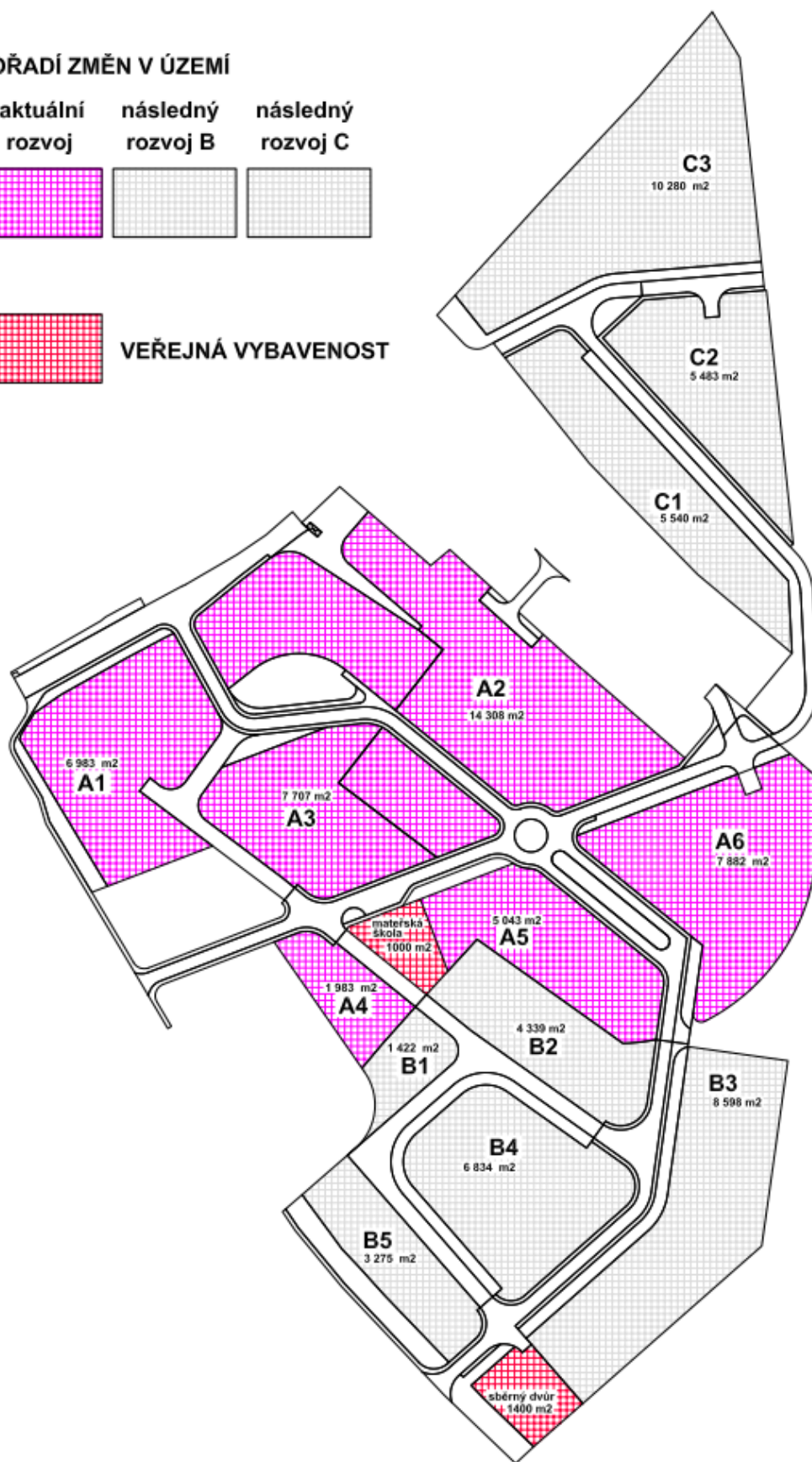
- *plochy pro komunikace:*
- *plochy pro zklidněné komunikace:*
- *plochy pro chodníky*
- *plochy pro veřejnou zeleň sídelního významu včetně zeleně s izolační funkcí*

*Ve smyslu výkresu č. 3 je veřejná část, tvořící základní skelet území vymezena jako závazná. Ostatní nezvýrazněná veřejná část je doporučená a lze ji modifikovat v dalších stupních předprojektové přípravy při zachování základní koncepce území. Vnitřní parcelaci rozvojových ploch územní studie nestanovuje.*

*Součástí územní studie je vymezení 2 ploch pro veřejnou vybavenost a to o velikosti 1000 m<sup>2</sup> (mateřská škola) a 1400 m<sup>2</sup> (sběrný dvůr).*

*Do vymezených posic veřejné zeleně je vhodné umístit městský mobiliář související s denní rekreací obyvatel.*

### POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ



Obr.: Základné urbanistické schéma řešeného území



## Bilance rozvojových ploch:

### **Aktuální rozvoj**

	funkce	výměra v m <sup>2</sup>
A1	BS	6 983
A2	BS/BM	14 308
A3	BS/BM	7 707
A4	BM	1 983
A5	BM	5 043
A6	BM	7 882
	součet	43 906

### **Následný rozvoj:**

	funkce	výměra v m <sup>2</sup>
B1	BM	1 442
B2	BM	4 339
B3	BM	8 598
B4	BM	6 834
B5	BM	3 275
	součet	24 488

	funkce	výměra v m <sup>2</sup>
C1	BM	5 540
C2	BM	5 483
C3	BM	10 280
	součet	21 303

Územní studie je komfortní z hlediska přiblížení výsledného řešení vůči vlastníkům jednotlivých pozemků a prokazuje se expozicí urbanistické koncepce vůči vnitřním hranicím pozemkových parcel (jejich skupin) podle vlastnických vztahů.

Toto zobrazení je nedílnou součástí této územní studie (výkres č. 6).

## **4. Veřejná infrastruktura**

### **Veřejná vybavenost:**

Územní studie vymezuje 2 pozemky o velikosti 1000 m<sup>2</sup> resp. 1400 m<sup>2</sup>, na kterých může obec realizovat veřejnou vybavenost – mateřskou školu či jiné zařízení potřebné ( vyplývající ) z potřeb rozvoje obce, popř. sběrný dvůr (plochy 1400 m<sup>2</sup> v jižní části řešeného území).

### **Doprava:**

Územní studie vymezuje veřejný prostor pro umístění veřejné infrastruktury.

Základem řešení je dopravní skelet, který zpřístupňuje řešené území ve smyslu členění ploch A1-A6 pro aktuální rozvoj, resp. B1-B5 a C1-C3 pro následný rozvoj.

Základní šířka veřejného prostranství, do kterého budou umístěny místní komunikace dopravního skeletu činí 10 m.

Dopravním skeletem je páteřní místní komunikace, určená pro dopravní obsluhu území. Navržena je dvoupruhová komunikace o šířce jízdního pruhu  $2 \times 3 = 6$  m, kterou doplňuje oboustranný chodník o šířce 2 m.

Lokální úpravy šířky dopravního skeletu jsou patrné z grafické části územní studie.

Dopravní skelet je napojen 3x stykovou křižovatkou na silnici III/24216 Veliká Ves – Předboj, přičemž severní připojení představuje prostorovou úpravu napojení místní komunikaci obce – ulice Za Humny.

Páteřní komunikace je zčásti umístěna v ochranném pásmu VN elektro, zčásti (na východním okraji) vybočuje z polygonu zastavitelné plochy (dle platného ÚP), v obou případech s cílem max. akceptovat konkrétní záměry majitelů pozemků.

Páteřní systém komunikace bude s asfaltobetonovým krytem.

Pro zpřístupnění rozvojových ploch jsou nad rámec páteřního systému navrženy zklidněné komunikace (tj. obytné ulice bez prostorově zvýrazněných chodníků), tyto zklidněné komunikace lze opatřit zámkovou dlažbou.

Oddělení jízdních pruhů mezi plochami A5 a A6 koresponduje s vymezenou vnější pohledovou osou. Okružní křižovatka pak zdůrazňuje těžiště v území a umožňuje otočku autobusové dopravy např. pro případ zřízení školních autobusů.

Na páteřních komunikacích lze umístit podélná parkovací stání, pro parkování lze využít plochu pod trasou vysokého napětí. Samostatné parkoviště bude při ploše určené pro mateřskou školu.

Zklidněné komunikace umožňují podélné parkování při splnění odpovídajících dopravních předpisů = na vyznačených pozicích, z hlediska územní studie v podstatě kdekoliv podle podrobnějšího projektového řešení.

Do veřejné zeleně lze umístit pěší resp. cyklo trasy.

Součástí územní studie je rovněž koordinace navazujícího území z hlediska prostorové úpravy současné zastávky a otočky autobusové dopravy a zpřístupnění hřbitova separovanou pěší trasou, oddělenou od silnice Veliká Ves – Předboj veřejnou zelení (stromořadím). Podmínkou úspěšné realizace tohoto řešení jsou opatření na postupném převedení vrchního vedení elektro do kabelových tras.

Součástí území s aktuálním rozvojem je odstavné stání pro autobus. Jeho pozice bude respektována při parcelaci resp. urbanistickém řešení plochy A1 – její části, navazující na ulici Za Humny.

V severozápadním okraji existuje možnost propojení řešeného území (ulice Za Humny) s návsí. Propojení předpokládáme výhradně pro pěší (cyklo).

Vnější segment řešeného území lze využít pro denní rekreaci včetně separované pěší (cyklo) komunikace. Tyto záměry je nutno umístit v režimu § 18, odst. 5 stavebního zákona, tzn. bez vazby na platný územní plán.



## **Veřejná zeleň:**

---

Územní studie vymezuje plochy veřejné zeleně, do které lze umístit:

- dětská hřiště a veřejná sportovní zařízení,
- pěší trasy a cyklotrasy,
- podzemní trasy technické infrastruktury,
- objekty a zařízení pro akumulaci a odvedení povrchových vod.
- připojení = vjezd a vstup do jednotlivých pozemků rodinných domů

Přípustné pozice dětských hřišť a parkování jsou vyznačeny na výkresu č. 4 – Veřejná infrastruktura.

Veřejná zeleň v členění na závaznou a doporučenou podle výkresu č. 3 – Závazná část územní studie. Podíl takto vymezené veřejné zeleně je minimalizován ve vztahu k výtěžnosti vnitřních ploch řešeného území pro komerční účely a kompenzován propojením řešeného prostoru se stávající i navrhovanou veřejnou zelení navazujícího území.

Veřejná zeleň je územní studií vymezena v SV části nad rámec zastavitelných ploch, vymezených územním plánem. Územní studie v tomto smyslu vymezuje prostor cca na úroveň ochranných pásem VN elektro a předpokládá, že zde umístí zásadní sportovní plochu obce – fotbalové hřiště, popř. další objekty podle potřeb a stavu rozvoje obce. Veřejná zeleň bude rovněž akumulačním prostorem chránícím obec před balastními vodami stékajícími z navazující zemědělské půdy.

Realizace veřejné zeleně a případně v ní umístěných sportovních ploch může být podle povahy věci realizována nad rámec územního plánu ve smyslu § 18, odst. 5 stavebního zákona, popř. na podkladě změny územního plánu.

## **Odvodnění území:**

---

Podkladem pro stanovení zásad likvidace resp. odvedení srážkových vod je „**Posouzení možnosti vsakování srážkových vod odtékajících ze zpevněných ploch v místech plánované výstavby rodinných domů v k.ú. Veliká Ves**“, kterou vyhotovila na objednávku obce Veliká Ves společnost EKOHYDROGEO ŽITNÝ s.r.o., Světská 1418, 198 00 Praha 9 (viz příloha)

**Pro další rozhodování v území vymezuje tato územní studie tyto závazné podmínky:**

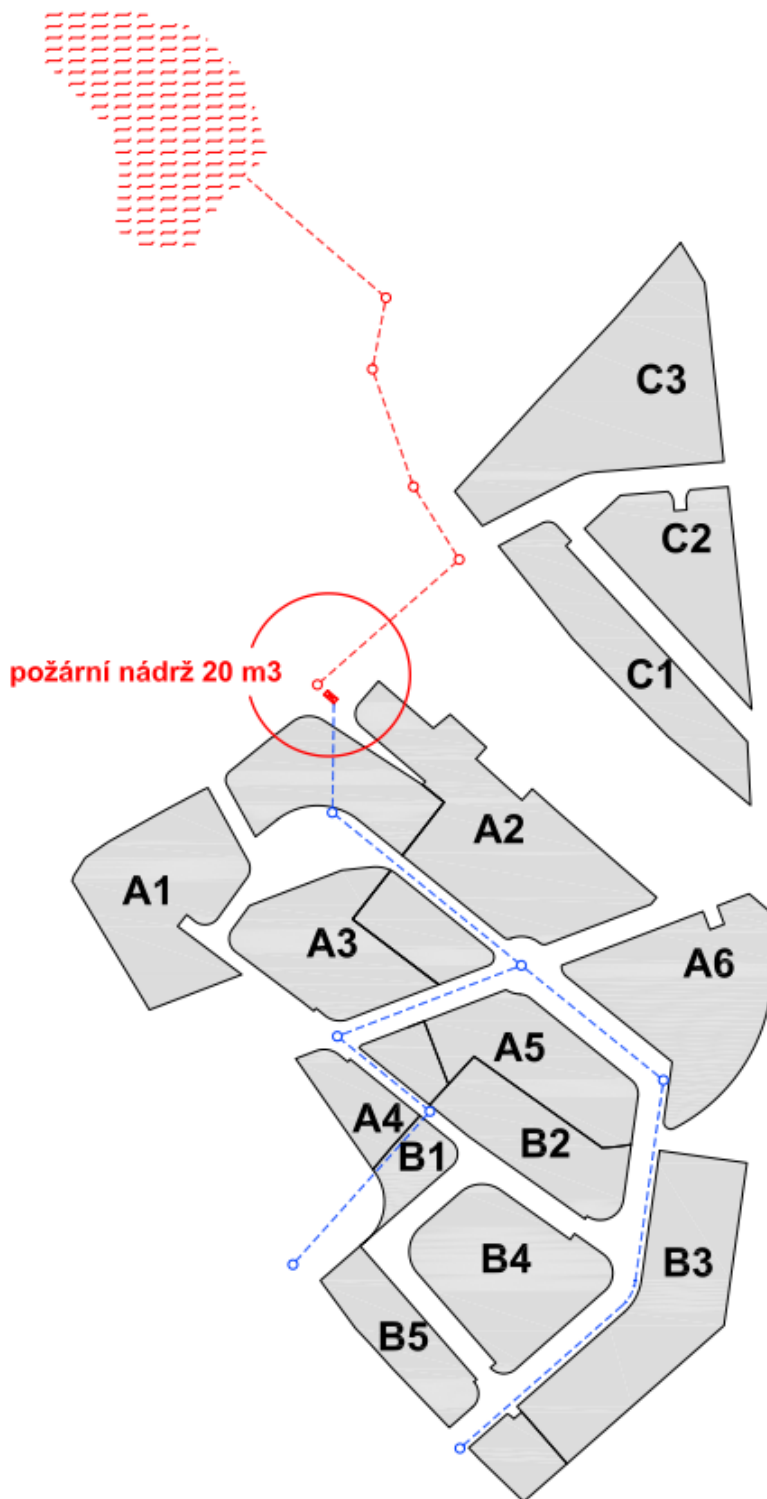
Pro zajištění odvodu povrchové – srážkové vody bude vybudován podmiňující veřejný řad dešťové kanalizace, která ze stanovené pozice v ul. Za Humny (viz výkres č. 4 – Technická infrastruktura) přivede povrchové – srážkové vody do rybníku. Trasa vede uličním prostorem ulic Za Humny a K Rybníku, předpokládaná délka dešťové kanalizace činí 350 m.

Veřejná část technické infrastruktury pro likvidaci povrchových – srážkových vod bude obsahovat:

- páteří vnitřní systém dešťové kanalizace ukončený napojením na podmiňující veřejný řad dešťové kanalizace,
- podzemní akumulační prostor, umístěný do (za tímto účelem) vymezené zeleně veřejných prostranství dle výkresu č. 4 – technická infrastruktura – této územní studie.

Pro odvodnění lokality Příděly územní studie dále stanovuje tyto zásady:

1. Likvidace povrchových – srážkových vod bude řešena komplexně pro jednotlivé etapy rozvoje území prostřednictvím územního rozhodnutí, které vždy vymezení veškeré potřebné vodohospodářské objekty potřebné pro odvodnění dotčeného území
2. Srážkové vody vznikající na pozemcích rodinných domů budou jímány do akumulčních jímek a přebytek akumulčních jímek bude napojen na dešťovou kanalizaci.



### Schéma odvodnění:

Červená trasa: podmiňující řad dešťové kanalizace, nezbytný pro další rozvoj území  
Modrá trasa: vnitřní páteřní systém odvodnění



### **Zásobování vodou:**

---

Řešené území dle této územní studie bude připojeno na veřejný vodovod ve vymezených posicích dle výkresu č. 4 – Veřejná infrastruktura.

*Bilance potřeby pitné vody:*

- a) *rodinné domy:* 90 RD x 3 osoby x 180 l/den = 48,6 m<sup>3</sup>/den
- b) *veřejná vybavenost:* 40 osob x 120l/den = 48 m<sup>3</sup>/den

Systém zásobování vodou včetně připojovacích bodů bude řešen komplexně. Jeho součástí bude stanovisko správce vodovodní sítě o zajištění dostatečného množství vody v potřebných technických parametrech (tlaku vody). V případě nedostatečné kapacity vodovodní sítě v těchto sledovaných parametrech budou součástí systému potřebné akumulární a další technické objekty a zařízení, které lze umístit do ploch veřejné zeleně vymezené touto územní studií.

*Jednotlivé rodinné domy nelze alternativně vybavit vlastní studnou.*

### **Splašková kanalizace:**

---

*Území bude připojeno na stávající splaškovou kanalizaci obce.*

Systém splaškové kanalizace včetně připojovacích bodů bude řešen komplexně územním rozhodnutím. V případě nedostatečného výkonu ČOV bude posílení jejího výkonu podmínkou pro územní (stavební) povolení výstavby rodinných domů.

*Dočasné připojení jednotlivých rodinných domů na domovní žumpu či jiný alternativní způsob čištění odpadních vod se nepřipouští.*

### **Energie:**

---

*Území obce není plynofikováno. K zásobování el. energií budou využity stávající trafostanice obce s doplněním o novou posici TS u hřbitova.*

*Nová TS u hřbitova nahradí svým výkonem stávající sloupovou trafostanici, umístěnou v centru obce (v prostoru křižovatky ulic Hlavní a Za Humny). V důsledku této úpravy bude stávající VN elektro, vedené podél ul. Hlavní včetně sloupu a vrchního vedení NN převedeno do kabelových tras NN. Tímto opatřením bude obec moci realizovat podél ulice Hlavní k hřbitovu plnohodnotnou liniovou zeleň.*

### **Občasná vybavenost:**

---

*Je navržena a umístěna na plochy k tomu účelu zvýrazněné a to pro předškolní zařízení a sběrný dvůr.*

### **Veřejná zeleň sídelního významu:**

---

*Je navržena jako kompoziční část veřejných prostranství, umožňuje zasakování dešťových vod a umístění dětských (sportovních) hřišť v min. v posicích dle výkresové části. Z téhož důvodu je tato zeleň uplatněna po vnějším obvodu řešeného území v jeho kontaktu s navazující zemědělskou půdou. Regulativ umožňuje umístit do veřejné zeleně pěší – cyklo – komunikace.*

### **Veřejná zeleň s izolační funkcí:**

Je uplatněna ve specifických pozicích, kdy tato zeleň současně vytváří izolační – neprůchodnou bariéru z důvodu bezpečnosti pohybu osob vůči dopravě.

## **5. Návrh plošné regulace území**

Pro využití zastavitelných ( rozvojových ) ploch A1-A6, B1-B5 a C1-C3 se uplatňují podmínky dle platného územního plánu, tedy:

### **Charakteristika ploch pro bydlení:**

**BS** – plochy obytné smíšené – zahrnují současně zastavěné území obce (lokalita č.1), kde se mísí funkce bydlení s komerčními aktivitami a službami (hospoda, obchod) a občanskou vybaveností – obecní úřad, knihovna. Dominantou je gotický kostel sv. Vavřince. V této lokalitě je nutno dodržet historický charakter zástavby, zejména hmotové a výškové členění zástavby a tvary střech.

Urbanistická koncepce: doporučená průměrná velikost parcel 850 m<sup>2</sup>. Výška zástavby 2 nadzemní podlaží a využití podkroví. Parkování obyvatel a zákazníků na vlastních pozemcích. Pro objekty občanské vybavenosti min. plochu parcely možno zvětšit dle účelu stavby.

V lokalitě 1Bse doporučuje dodržet průhledovou osu na kostel, zachovat obecní cestu, je možná kompaktnější forma zástavby architektonicky členěnými obytnými domy - výška zástavby 2 až 3 nadzemní podlaží a využití podkroví.

**BM** – plochy obytné městského typu – zahrnují nové obytné lokality č.2, 3, 4, 5. Jedná se o zástavbu samostatnými rodinnými domky (připouští se i dvojdomky).

Urbanistická koncepce: Parkování obyvatel na vlastním pozemku, nepovolovat samostatné hospodářské objekty ani dočasně. **Doporučená průměrná velikost parcely 1000m<sup>2</sup>.**

*Plocha OV je využitelná výhradně pro veřejnou vybavenost obce.*

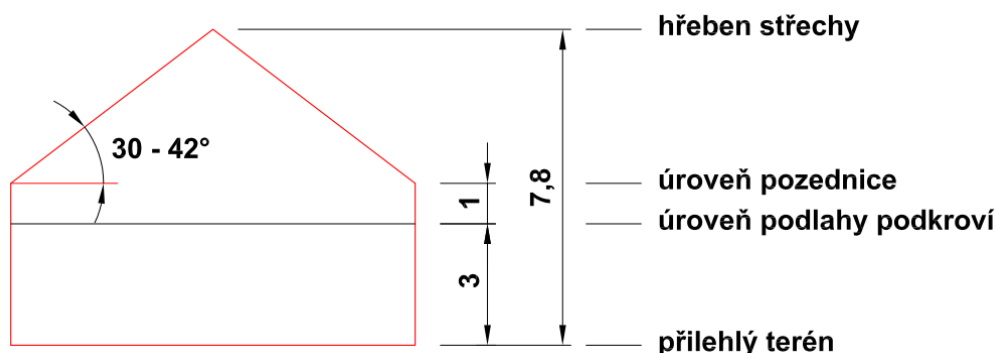
## 6. Zpřesnění plošné a návrh prostorové regulace území

V řešeném území lze umístit výhradně izolované rodinné domy, na funkční ploše BS pak alternativní objekty s občanskou vybaveností o srovnatelné velikosti.

Vnitřní parcelace zastavitelných ploch není územní studií stanovena, výkresová část ( výkres č. 5 ) vymezuje v tomto smyslu pouze orientační schéma vnitřního členění.

Územní studie zpřesňuje pro řešené území podmínky dle platného územního plánu takto:

- v řešeném území BM lze umístit výhradně izolované rodinné domy o jedné bytové jednotce,
- v území BS lze umístit alternativní objekty s občanskou vybaveností o velikosti do 200 m<sup>2</sup>,
- na vyznačených pozicích lze umístit mateřskou školu a sběrný dvůr,
- doporučená velikost pozemku rodinného domu nebo objektu s občanskou vybaveností na ploše BS činí 850 m<sup>2</sup>, velikost pozemku stavby rodinného domu na ploše BM pak 1000 m<sup>2</sup>. Tyto doručené velikosti pozemků lze v případě specifického tvaru konkrétní části rozvojové plochy přiměřeně snížit za podmínky, že na pozemek rodinného domu navazuje veřejná zeleň,
- celková výška staveb (= výška stavby k hřebeni střechy) nepřesáhne v řešeném území 7,8m od přilehlého upraveného terénu – viz následující schéma:



- sklon zastřešení hlavního objemu stavby činí v řešeném území 30 – 42°,
- oplocení pozemků nepřesáhne výšku 1,6 m.

Na funkční ploše BS bude dodržen historický charakter zástavby, architektonické řešení staveb pak zároveň nebude zvýrazňovat individualitu architektonického a prostorového řešení, respektována v tomto smyslu bude jedinečnost areálu kostela sv. Vavřince.

Územní studie zde rozlišuje vnitřní a vnější pohledovou osu.

Vnitřní pohledová osa se vymezuje pro část řešeného území, kde jsou při průhledu zástavbou viditelné detaily a kdy je zřetelná výšková a hmotová dominanta kostela sv. Vavřince resp. zvonice:



*Obr.: Vnitřní pohledová osa*

*Vnější pohledová osa vymezuje potřebu vnímání lokálního horizontu s reliéfem kostela sv. Vavřince a zvonice. Stavební detaily těchto památek a hmotová dominanta kostela sv. Vavřince se s ohledem na vzdálenost pozorovatele neuplatňují.*



*Obr.: Vnější pohledová osa*



*Části rozvojových ploch A1, A2, A3, A5 a A6 jsou rozhodující ve smyslu uplatnění vnitřní a vnější pohledové osy. Územní studie zde vymezuje prostor označený jako „regulovaná zástavba“ a uplatňuje v tomto prostoru tyto požadavky:*

- *zástavba jednotlivých částí uličního prostoru bude řešena dle jednotné architektonické koncepce včetně umístění hmotově a prostorových shodných parametrů hlavních objektů, umístěných 10 m od hrany pozemku (chodníku),*
- *oplocení pozemků bude jednotné a průhledné s využitím zeleně,*
- *veřejná i soukromá zeleň bude realizována za předpokladu umístění opadavých a regionálně charakteristických dřevin, zelený dělící pás komunikace mezi plochami A5 a A6 bude osazen nízkou zelení, případné použití dřevin je omezeno na kultivary regionálně charakteristických dřevin s max. výškou koruny 5 m,*
- *veškeré parkování bude řešeno na vlastním pozemku jednotlivých staveb.*

## 7. Zásady zajištění požární ochrany

### Požární ochrana:

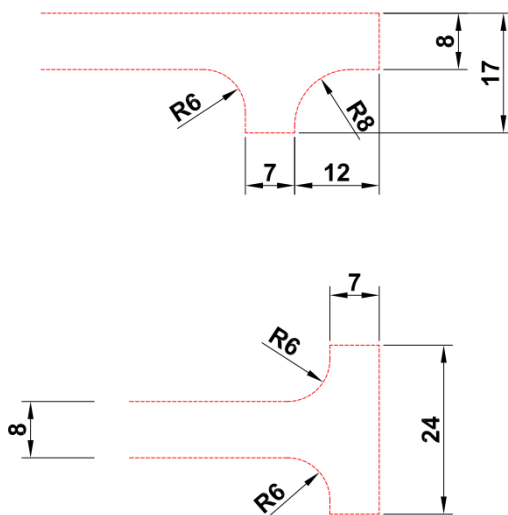
Územní studie předpokládá, že v řešeném území budou umístěny izolované rodinné domy, které doplní 2 plochy pro veřejnou vybavenost.

Na funkční ploše BS = plocha A1 a části ploch A2 a A3 lze bydlení doplnit komerčními aktivitami a službami ( hospoda, obchod ) a občanskou vybaveností – obecní úřad – knihovna.

Vnitřní komunikační systém je založen na obousměrných místních komunikacích min. šířky 6m, které budou vloženy do veřejného prostoru min. šířky 10 m.

Pro následná územní a stavební řízení se stanovují tyto požadavky:

- součástí řešeného území požární nádrž v posici, stanovené touto územní studií. Požární nádrž bude mít objem 20 m<sup>2</sup> a je určena pro zásobování požární vodou pro rodinné domy. V případě výstavby objektů občanského vybavení či jiných objektů v řešeném území přípustných, bude potřeba zásobování požární vodou řešena individuálně dle ČSN 730873. Případná další požární nádrž pak bude součástí dotčeného pozemku, anebo bude umístěna ve veřejné zeleni.
- minimální průjezdná šířka místních komunikací činí 3,5 m
- v případě využití dalšího odběrného místa – obecního rybníku bude přístup k břehové čáře upraven dle požadavku ČSN 75 2411.
- slepé komunikace delší než 50 m budou vybaveny obratištěm o těchto parametrech:



Odůvodnění koncepce požární ochrany:

- navržen je komunikační systém založený na průjezdných obousměrných komunikacích. Dopravní značení a jiné prvky v komunikačním systému vždy zaručí volný prostor šířky 3,5 na průjezd požární techniky.

b) *zdrojem požární vody nebude veřejný vodovod, jeho současné parametry neumožňují jeho využití ve smyslu požadavku ČSN 73 0873. Navržena je tak posice požární nádrže, která zajistí potřebné množství hasební vody ve smyslu ČSN 73 0873, přičemž velikost nádrže je dimenzována i pro občanskou vybavenost (včetně případné umístění sběrného dvoru obce). Požární nádrž je umístěna v zeleném pásu podél páteřní komunikace této lokality.*

c) *výkresová část vymezuje nejdelší trasy – vzdálenosti – mezi požární nádrží a navrženou zástavbou, přičemž skutečná mezní vzdálenost – měřeno v ose jízdnic pruhů – činí 476 m.*

d) *alternativním zdrojem vody potřebné k protipožárnímu zásahu je rybník, který je vzdálený od řešeného území 256 – 700 m. Tento lze využít v případě, že rozvoj území tvořený plochami A1–A6, B1-B5 a C1-C3 jako celek vyhoví z hlediska ČSN 73 073. Plochy A-A6, B1-B5 a C1C3 budou z hlediska zásobování požární vodou řešeny vždy komplexně.*

## **8. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů**

*Prostorové řešení územní studie a využití území ve smyslu regulativu ploch BS, BM a OV dle územního plánu neobsahují stavby, jejichž parametry by vyžadovaly vyhodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.*

*V řešeném území je respektováno ochranné pásmo silnice (15 m od osy komunikace), do kterého nezasahují s výjimkou OP definované technické infrastruktury žádné jiné navrhované stavby.*

*Návrh územní studie vymezuje ochranné pásmo hřbitova, ve kterém může v následných územních řízeních dotčený orgány vymezit specifické požadavky z hlediska vodního zákona, památkové péče a zákona o pohřebnictví.*

## **Příloha 1:**

**Část 6 – závěr „Posouzení možnosti vsakování srážkových vod odtékajících ze zpevněných ploch v místech plánované výstavby rodinných domů v k.ú. Veliká Ves“, kterou vyhotovila na objednávku obce Veliká Ves společnost EKOHYDROGEO ŽITNÝ s.r.o., Světská 1418, Praha 9:**

V části „6 ZÁVĚR“ je uvedeno:

- geologické poměry v severní části zájmového území jsou nevhodné přímé vsakování zachycených srážkových vod do horninového prostředí z důvodu vysoké hladiny podzemní vody. Která dosahuje až 1 m pod terénem,
- geologické poměry v jižní části zájmového území jsou vhodné přímé vsakování zachycených srážkových vod do horninového prostředí. ....
- v jižní části zájmového území doporučujeme zachycenou srážkovou vodu svést ze střech budoucích objektů pomocí okapů a dešťových svodů do akumulčního vsakovacího objektu vybudovaného u každého RD. Zachycenou srážkovou vodu z asfaltových komunikací a zámkové dlažby navrhujeme svést pomocí příčného a podélného spádu do akumulčně – vsakovacího objektu případně do nové dešťové kanalizace, která by byla zaústěna do rybníku nebo do toku z něho odtékajícího.
- velikosti vsakovacích ploch akumulčně – vsakovacích objektů a jejich retenční kapacity by měly minimálně odpovídat vypočteným velikostem včetně jejich přiměřené úpravy dle skutečných velikostí ploch, ze kterých bude srážková voda likvidována,
- dno akumulčně vsakovacích objektů doporučujeme zahloubit do hloubky min. 1,0 – 15 m pod úroveň terénu do úlomkovitě rozpadavého, biodetritického vápence. Boky a strop akumulčně – vsakovacích objektů by měly být opatřeny geotextilií proti jejich zanášení,
- akumulčně – vsakovací objekty doporučujeme vyplnit akumulčně – vsakovacími bloky nebo štěrkovým zásypem a upravit je tak, aby je bylo možné čistit. Dále doporučujeme upravit akumulčně vsakovací objekty tak, aby bylo možné odebírat srážkovou vodu a využít ji ve vegetačním období pro závlivku zatravněných ploch okolní zeleně,
- akumulčně vsakovací objekty doporučujeme situovat v zájmovém území tak, aby nedocházelo k podmáčení základů stávajících ani plánovaných staveb,
- v severní části zájmového území doporučujeme zachycenou srážkovou vodu svést ze střech budoucích objektů pomocí okapů a dešťových svodů do akumulčního vsakovacího objektu vybudovaného u každého RD. Retenční kapacity by měly minimálně odpovídat vypočteným velikostem včetně jejich přiměřené úpravy dle skutečných velikostí ploch, ze kterých bude srážková voda likvidována,
- akumulční objekty doporučujeme upravit tak, aby je bylo možné čistit a aby z nich bylo možné odebírat srážkovou vodu a využít ji ve vegetačním období pro závlivku zatravněných ploch okolní zeleně,
- akumulční objekty navrhujeme opatřit havarijními přepady, kterými bude odtékat přebytečná voda do nově vybudované dešťové kanalizace. Do této kanalizace by byla odvedena zachycená srážková voda z asfaltových komunikací a zámkové dlažby pomocí příčného a podélného spádu. Dešťová kanalizace, která by byla zaústěna do rybníku nebo do toku z něho odtékajícího.
- možnost a podmínky vypouštění zachycených vod do rybníku případně do toku je nutné projednat s jeho správcem.



*Doporučení:*

*Pro zamezení občasných záplav jižní části obce Veliká Ves resp. zájmového území a jeho blízkého okolí povrchovou vodou přitékající z polí při vyšších srážkových úhrnech navrhujeme vybudovat:*

- *po obvodě zájmového území ochranný val, který zamezí případnému přítoku povrchové vody u polí do obce,*
- *zároveň s valem navrhujeme vybudovat vsakovací objekty, v kterých by docházelo k vsaku vody zachycené valem případně vybudovat před valem vyspárovaný příkop, který by odváděl zachycené vody mimo zájmové území,*
- *současně doporučujeme jednat se zemědělci o způsobu obhospodařování polí. Jedná se především o způsob orby a volby plodin na nich pěstovaných.*

## Příloha 2:

ING. ARCH. LADISLAV KOMRSKA - PROJEKTOVÉ A INŽENÝRSKÉ PRÁCE  
PRAHA 4, MLADENOVŮVA 3234 TEL. 777 159 577 IČ 101 94 894 DIČ CZ5510200531  
E-MAIL: l.komrska@seznam.cz

V Praze dne 13.6.2017

### Územní studie Příděly - Veliká Ves – záznam z konzultace

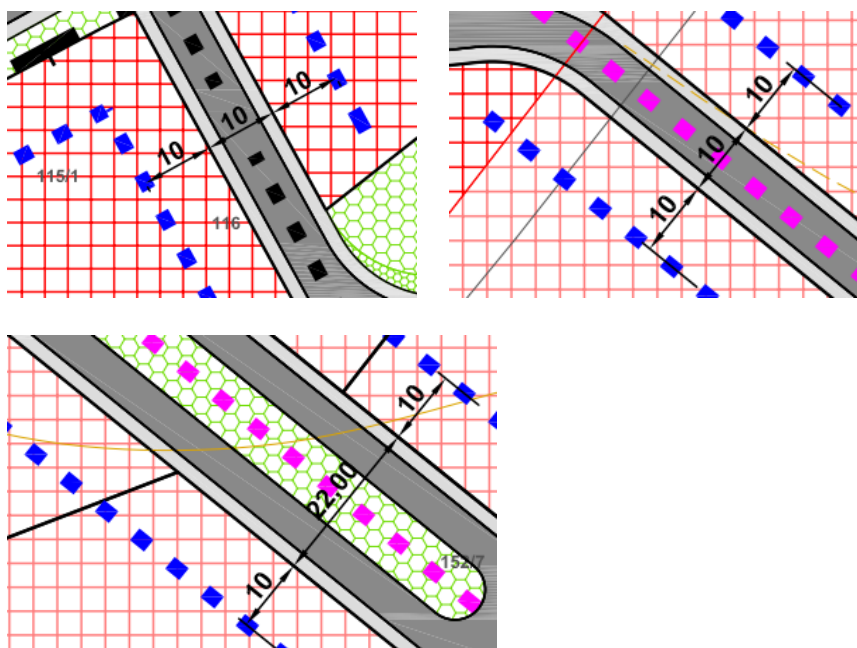
**Název dokumentace:** Územní studie Příděly – Veliká Ves  
**Pořizovatel:** Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

**Přítomní:** Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav:  
- Mgr. Michael Bartůšek – úsek památkové péče  
- ing. Renata Perglerová – pořizovatel ÚS  
Ing. arch Ladislav Komrska – projektant ÚS

Předmětem konzultace byla úprava návrhu územní studie Příděly – Veliká Ves v reakci na stanovisko městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úseku památkové péče č.j. OSÚÚPPP-14407/2017-BARMI ze dne 8.6.2017.

Ve smyslu výše uvedeného stanoviska úseku památkové péče upravil projektant návrh územní studie Příděly – Veliká Ves takto:

- a) zpřesnil na straně 4 textu a ve výkresu č. 2 – Urbanistická koncepce - šířku místní komunikace včetně chodníků na 6 m komunikace + 2x2 m chodník, tj. celkem 10 m, v místě děleného středního pruhu zeleně pak celkem na 22 m – viz výřezy:



- b) doplnil a zpřesnil textovou část na straně takto:

- kapitolu č. 6 věcně rozdělil na všeobecné podmínky, vztahující se k celému řešenému území a zde vymezil mezní výšku staveb od přílehlého terénu k hřebeni střechy na hodnotu 7,8 m. Sklon střech je změněn na hodnotu 30 – 42°.

- kapitola č. 6 doplnil o jednoznačné požadavky na uspořádání části území, která je součástí vnitřní a vnější pohledové osy navrhované zástavby vůči historickému jádru obce a vymezil zde odstup staveb od uliční čáry ( navazujícího chodníku ) na hodnotu 10 m, stanovil požadavek na jednotné řešení staveb z hlediska hmotových a prostorových parametrů zástavby, jednotné řešení oplocení včetně využití zeleně jako součástí oplocení. Projektant dále stanovil v tomto prostoru použití opadavých regionálně charakteristických dřevin, v případě děleného zeleného pruhu mezi plochami B2 a B3 pak použití nízké zeleně, v případě stromů pak použití kultivarů regionálně charakteristických dřevin s max. výškou koruny 5 m.

*Dále bylo dohodnuto:*

- takto upravená dokumentace ÚS Příděly – Veliká Ves odpovídá požadavkům úseku památkové péče MěÚ BNLS vůči projektovému řešení,
- předmět a rozsah této konzultace bude dokumentován tímto záznamem, který bude úseku památkové péče zaslán k autorizaci,
- přílohou tohoto záznamu bude upravená textová část s barevně zvýrazněnou korekcí textu ve smyslu této konzultace a výkres č. 2 – Urbanistická koncepce, který bude obsahovat kótování rozhodujících částí pohledových os ve smyslu výše uvedených grafických schémat,
- pořizovatel zašle po odsouhlasení územní studie Příděly – Veliká Ves zastupitelstvem obce Veliká Ves jeden výtisk územní studie pro potřebu úseku památkové péče MěÚ BNLSB.

*Ing. arch. Ladislav Komrška*