



**ÚZEMNÍ STUŽE VELKÉ VŠELISY**  
**LOKALITA 5A**  
**ZADÁNÍ**

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele**  
Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D

**Pořizovatel**  
Obecní úřad Velké Všelisy

<b>Základní identifikační údaje .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Důvod a cíl územní studie.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vymezení řešeného území .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.....</b>	<b>2</b>
<b>5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie.....</b>	<b>3</b>
<b>7. Podklady předané pořizovatelem .....</b>	<b>4</b>

## Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Velké Všelisy – lokalita 5A
Místo:	k. ú. Velké Všelisy, parcela č. 898 a 899 KN
Zadavatel:	obec Velké Všelisy
Pořizovatel:	obecní úřad Velké Všelisy
Oprávněná osoba:	KOplan – ateliér územního plánování, Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.

### 1. Důvod a cíl územní studie

Hlavním cílem územní studie (dále jen ÚS) je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných plochy 5aA a 5bA (souhrnné označení 5A) v souladu s požadavky platného územního plánu Velké Všelisy, které jsou dále upřesněny v tomto zadání dle potřeb zadavatele. Územní studie prověří dopravní napojení lokality na komunikace a technickou infrastrukturu a navrhne její urbanistické uspořádání. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon).

### 2. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle územního plánu Velké Všelisy. Jedná se o lokality 5aA a 5bA definované jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské.

#### Popis podmínek využití lokality

Lokalita 5aA je vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech venkovského o celkové výměře 0,51 ha. Zařazena je do první etapy výstavby.

Lokalita 5bA je vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech venkovského o celkové výměře 0,85 ha. Zařazena je do druhé etapy výstavby.

Územní studie stanoví podmínky napojení lokality 5A na veřejnou infrastrukturu a upřesní podmínky využití území mimo jiné s ohledem na stávající limity využití území (zejména ochranné pásmo vedení vysokého napětí). Respektovány a dále upřesněny budou následující podmínky využití území:

#### Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

#### Přípustné využití

- stavby v zázemí obytného domu (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení atp.);

- produkční a okrasné zahrady, dvory, drobné stavby v zázemí zahrad (např. skleníky, kůlny, altány atp.), drobné vodní plochy včetně bazénů;
- pozemní komunikace včetně parkovišť, nezbytná technická vybavenost;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- přeměna stávajících objektů pro bydlení na objekty rodinné rekreace a naopak.

#### Podmíněně přípustné využití

- nerušící prvky občanského vybavení (např. živnostenské aktivity lokálního významu nenarušující hygienické normy pro bydlení, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby) v rámci objektu bydlení;
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost, pokud nemá negativní vlivy na obytné prostředí;
- stavby pro rodinnou rekreaci pokud svým charakterem či provozem nenarušují kompaktní zástavbu pro bydlení.

#### Nepřípustné využití

- umístování staveb do ochranných pásem technické či dopravní infrastruktury, pokud nedojde k dojednání výjimky z tohoto ochranného pásma;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí by mohly překročit limity stanovené v platné legislativě.

#### Prostorové podmínky využití

- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 50 %;
- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s možností využití podkrovní.

### **3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Územní studie prověří prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na zástavbu stávající. Budou navrženy základní požadavky prostorové regulace, zejména bude prověřena potřeba vymezení stavební čáry, uliční čáry a určení výškové hladiny zástavby. Určeny budou nezbytné odstupy od hranic pozemků.

Územní studie navrhne systém dopravní obsluhy lokality a na základě toho upřesní vymezení 1. a 2. etapy výstavby. Řešena bude doprava v klidu a pěší prostupnost v návaznosti na dopravní skelet lokality.

### **4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území**

Budou stanoveny podmínky zajišťující respektování měřítka a kontextu stávající zástavby v obci. Pro řešenou lokalitu bude vymezeno veřejné prostranství nad rámec veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace. Podmínky využití budou stanoveny s ohledem na limity využití území.

## 5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Bude řešeno optimální napojení ploch na komunikační síť obce. Územní studie navrhne způsob vedení inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu, včetně bilance potřeb jednotlivých komodit. Bilanční nároky a místa napojení budou dohodnuty se správci inženýrských sítí.

## 6. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Územní studie bude zpracována nad digitální katastrální mapou. Zadavateli bude odevzdána v tištěné podobě ve 4 tištěných vyhotoveních a na čtyřech datových nosičích ve formátu PDF. Dále bude studie předána v datové podobě (formáty \*.doc, \*.dgn nebo \*.dwg nebo \*.shp) na jednom digitálním nosiči.

Grafická část bude obsahovat zejména:

- **Hlavní urbanistický výkres** v měřítku **1 : 500**, obsahující především hranice řešeného území a urbanistickou koncepci řešeného území včetně navržené parcelace území.
- **Výkres veřejné dopravní infrastruktury** v měřítku **1 : 500**, obsahující především řešení uličního profilu, včetně všech komunikačních pásů, parkovacích pruhů a pásů doprovodné zeleně, způsob napojení na stávající dopravní infrastrukturu a vyznačení ochranných pásem.
- **Výkres veřejné technické infrastruktury – vodní hospodářství** v měřítku **1 : 500**, obsahující především stav a návrh vodovodní sítě včetně vyznačení ochranných pásem.
- **Výkres veřejné technické infrastruktury - energetika** a spoje v měřítku **1 : 500**, obsahující především stav a návrh elektrického vedení včetně vyznačení ochranných pásem.
- **Výkres širších vztahů** v měřítku **1 : 2 880**, obsahující především vazby na okolní území zejména z hlediska dopravní a technické infrastruktury.

Textová část bude členěna do následujících kapitol:

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Návrh parcelace
4. Obecné podmínky využití pozemků
5. Zásady prostorového uspořádání ploch a umístování objektů
6. Dopravní infrastruktura
7. Technická infrastruktura
8. Druh a účel umístovaných staveb
9. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.

Odůvodnění územní studie bude obsahovat zejména

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, včetně podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
5. Vyhodnocení širších vztahů
6. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF, stanoveným v Územním plánu
7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
8. Vyhodnocení souladu s vyjádřeními dotčených orgánů a organizací

Studie bude v průběhu zpracování konzultována se zadavatelem a projednána s následujícími dotčenými orgány a správci sítí:

- Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí a zemědělství;
- Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy;
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje;
- Policie ČR;
- Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a. s.;
- ČEZ Distribuce, oddělení Rozvoje sítí Mladá Boleslav.

Pokud to bude relevantní, projedná zpracovatel územní studii i s dalšími dotčenými orgány a organizacemi. Projednání bude doloženo písemnými vyjádřeními.

Pořizovatel podá poté, co schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území návrh na vklad dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

## **7. Podklady předané pořizovatelem**

Pořizovatel předá zpracovateli Územní plán Velké Všelisy ve vektorové podobě, a dále veškeré relevantní poklady, zejména podklady týkající se nově budované komunikace na parcele č. 896, aktuální katastrální mapu, výškopisné a polohopisné zaměření lokality.

Zadání územní studie pořizovatel schválil dne .... 2016

.....  
Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.  
oprávněná úřední osoba pořizovatele

.....  
Jaromír Bečka  
starosta obce