



Územní studie ÚS 04
Lokalita „Zeměchy – Nad vsí“
Kralupy nad Vltavou
11 / 2025 čistopis

Obsah

Textová část

1 Identifikační a úvodní údaje.....	1
1.1 Identifikační údaje.....	1
1.2 Úkol územní studie.....	1
1.3 Vymezení řešeného území.....	1
1.4 Výchozí podklady.....	1
2 Analýza stavu.....	1
2.1 Širší vztahy.....	1
2.2 Popis řešeného území.....	2
2.3 Územní plán.....	3
2.4 Požadavky ze zadání územní studie.....	5
2.5 Vlastnické vztahy.....	6
3 Návrh.....	7
3.1 Urbanistická koncepce.....	7
3.2 Koncepce dopravy.....	8
3.3 Koncepce technické infrastruktury.....	9
4 Regulativy pro stavební pozemky.....	11
4.1 Vymezení pozemků.....	11
4.2 Využití pozemků.....	11
4.3 Druh staveb.....	11
4.4 Prostorové regulativy staveb.....	11
5 Regulativy pro veřejná prostranství.....	13
5.1 Vymezení pozemků.....	13
5.2 Využití pozemků.....	13
5.3 Druh staveb.....	13
5.4 Prostorové regulativy.....	13
6 Projednání územní studie.....	15
6.1 Projednání v orgánech města.....	15
6.2 Projednání s dotčenými orgány.....	15
6.3 Projednání se správci sítí technické infrastruktury.....	15
6.4 Projednání s vlastníky pozemků.....	16

Grafická část

Urbanistická situace	1 : 1 000
Regulační výkres	1 : 1 000
Řešení dopravy	1 : 1 000
Řešení technické infrastruktury	1 : 1 000
Příčné řezy A-A, B-B a C-C (1 : 100) + detaily ulic (1 : 200)	
Průměr nad Územní plán	1 : 1 000

1 Identifikační a úvodní údaje

1.1 Identifikační údaje

- Název: Územní studie ÚS 04, Lokalita „Zeměchy – Nad Vsí“, Kralupy nad Vltavou
- Zadavatel: Noble Group, a.s., Žitavského 496, 156 00 Praha – Zbraslav
Skala Zdeněk, Zaorálkova 1250, 25263 Roztoky
Materna Ondřej Mgr., U Kovárny 37, Zeměchy, 27801 Kralupy nad Vltavou
Maternová Ivana Mgr., U Kovárny 37, Zeměchy, 27801 Kralupy nad Vltavou
Soudský Radim, Dr. E. Beneše 608, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Listík Jan Ing., Jiráskova 443/34, Liberec XII- Staré Pavlovice, 46001 Liberec
- Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou
Odbor výstavby a územního plánování – úřad územního plánování
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
Ing. Milena Jakeschová
- Zpracovatel: Ing. arch. Marek Bečka
IČ: 744 06 507, autorizace ČKA 4502

1.2 Úkol územní studie

Úkolem územní studie je v souladu se Zadáním **stanovit jednotnou urbanistickou koncepci a vytvořit podmínky pro začlenění řešeného území do organismu města**. V rámci toho jsou ve studii prověřeny podmínky možného zastavení území a jsou stanoveny regulační zásady pro výstavbu.

Územní studie je pořizována jako neopomenutelný **podklad pro rozhodování v území**, a to na základě podmínky, stanovené Územním plánem Kralupy nad Vltavou (zastavitelná plocha Z04).

1.3 Vymezení řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky parc. č. 62/4, 62/12, 62/13, 505/1, 505/4, 505/5, 505/6 a 505/7 a částečně pozemků parc. č. 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9 a 62/10, vše v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, v souladu s vymezením plochy Z04 v územním plánu. Dále je do řešeného území na žádost vlastníka zahrnut pozemek parc. č. 56, který má přes řešené území jediný přístup, a další navazující pozemky a jejich části, potřebné pro napojení řešené plochy na okolní území nebo na dopravní či technickou infrastrukturu. Výměra řešeného území je cca 3,9 ha.

1.4 Výchozí podklady

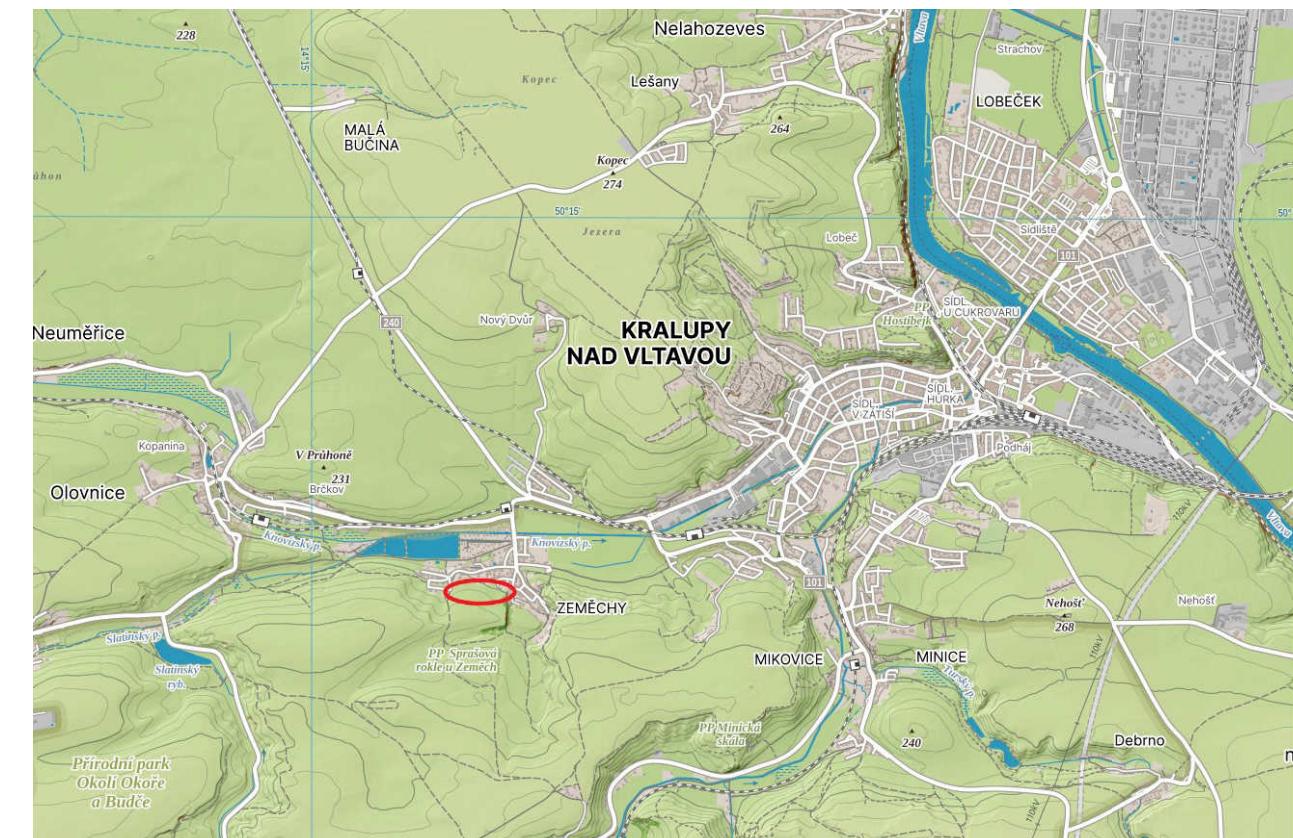
- Zadání územní studie (10 / 2024)
- Územní plán Kralupy nad Vltavou, úplné znění po změně č. 5 a 6
- Územně analytické podklady pro správní území ORP Kralupy nad Vltavou (6. aktualizace, 2024)
- digitální katastrální mapa, výškopis Zabaged (01 / 2025), výškopisné a polohopisné zaměření (03 / 2014)
- digitální technická mapa, podklady správců sítí (02 / 2025), mapy.cz, ags.cuzk.cz/archiv, virtualtravel.cz
- terénní průzkum území

2 Analýza stavu

2.1 Širší vztahy

2.1.1 Poloha a kontext řešeného území, pohledové vazby

Území se nachází na jihozápadním okraji Zeměch na rozhraní stávající zástavby a volné krajiny. Od severu je ohrazeno původní zástavbou podél ulic Pod Lipami a Za Humny, situovanou v nižší údolní poloze, přes kterou se z řešeného území otevírají výhledy na protější svahy údolí Knovízského potoka i na místní dominantu kostela Narození sv. Jana Křtitele a s ním sousedící vršek Špičák. S ohledem na terén a na stávající parcelaci jsou možnosti propojení s původní zástavbou omezené. Od západu na řešené území navazuje lokalita nové rodinné zástavby v ulici U Háje, za kterou se rozkládá les a dole v údolí soustava tří rybníků. Na východě se řešené území dotýká přírodní památky Sprášová rokle u Zeměch, jejíž ochranné pásmo do části řešeného území zasahuje. Vzhledem k morfologii rokle (terénní zářez) se řešené území ani jeho potenciální zástavba při pohledu z rokle pohledově neuplatní. Na jihu na řešené území navazuje zemědělsky využívaná krajina, přičemž terén se zde zvedá směrem ke hřbetu nad sprášovou roklí.



Širší vztahy (podklad: mapy.cz)

V řešeném území se pohledově prakticky neuplatňují kralupská sídliště ani komíny Synthosu, neboť je zakrývá jak terén, tak krajinná zeleň. I díky tomu si lokalita zachovává vesnický charakter.

Při pohledech z okolí je řešené území viditelné zejména přes údolí z lokality Na Šachtě a ze svahů nad ní. Na rozdíl od většiny stávající zástavby Zeměch, která leží v údolí, řešené území pohledově exponovanější. To je jedním z důvodů, proč je kladen velký důraz na přiměřený vzhled budoucí zástavby a na její zapojení do krajiny.



Řešené území při pohledu přes údolí – naznačeno bíle (podklad: mapy.cz)

2.1.2 Dopravní návaznosti

V současnosti územím neprochází žádná komunikace ani pěší či cyklistická trasa, napojeno je pouze příjezdy pro zemědělskou techniku z ulic U Háje a Za Humny. V těchto místech je zároveň nejlepší potenciál pro budoucí dopravní napojení plochy, byť s ohledem na terén budou nutné poměrně velké terénní úpravy. Z ulice U Háje je plánována nová místní komunikace dolů k rybníku a dále podél chatové osady k ulici 9. května (dle územního plánu zastavitele plochy Z03a a Z03b a plocha přestavby P01), která by měla přenést většinu dopravní zátěže. Ulice Za Humny a na ni navazující ulice V Rokli mohou vzhledem ke své šířce sloužit jen jako doplňkové propojení, zajíšťující především pěší přístup do jádra Zeměch, kde se nachází obchod, hospoda, kostel a autobusová zastávka (cca 16 páru spojů ve všední den v relaci Kralupy n. Vlt. – Kladno) a zhruba o 400 m dále rovněž vlaková zastávka (21 páru spojů ve všední den v relaci Kralupy n. Vlt. – Slaný a 4 páry v relaci Kralupy n. Vlt. – Louny).

Směrem k jihu je území propojeno polní cestou s Otvovicemi. Přímé propojení se sprášovou roklí řešené území nemá.

2.1.3 Dostupnost technické infrastruktury

Sítě technické infrastruktury jsou dostupné v ulicích U Háje a Za Humny, odkud se předpokládá napojení řešeného území. Dostupná je gravitační kanalizace, vodovod, nízkotlaký plynovod, elektrické vedení NN (s trafostanicí u křižovatky ulic Pod Lipami a U Háje) a sdělovací vedení.

2.2 Popis řešeného území

2.2.1 Charakter území, morfologie

Řešené území je v současnosti nezastavěné, využívané k zemědělskému hospodaření (orná půda), přičemž bonita půdy spadá do III. třídy ochrany. Malá část území je tvořena remízem v místě bývalé cesty.

Celé území se svažuje k severu – na severozápadě a ve střední části území relativně zvolna (sklon kolem 10%), na jihozápadě a na východě již mnohem prudčeji (sklon kolem 20%) a na severovýchodě velmi prudce (sklon přes 60%). Na západě je navíc území ohrazeno terénním zlomem o výšce cca 3 m a na východě sprášovou roklí, do které terén prudce spadá. Jak již bylo řečeno, svažitost terénu výrazně komplikuje dopravní napojení lokality.



Pohled z řešeného území k severu – pohledově se významně uplatňuje kostel Narození sv. Jana Křtitele (foto: autor)

2.2.2 Historické souvislosti

Řešené území přímo navazuje na historické jádro Zeměch, což je patrné nejen z charakteru sousedících staveb ve střední části území (jde převážně o stodoly), ale také z Císařského otisku stabilního katastru. Jde o polohu za humny původních hospodářství. Původně skrz řešené území procházela úvozová cesta k jihu (na pozemcích parc. č. 505/4 a 505/5), úvoz však byl před rokem 1989 zavezen.

Zástavba východně od řešeného území vznikala postupně během dvacátého století, rodinné domy na západě jsou datovány až po roce 2000. Řešené území vyplňuje prostor mezi nimi a zarovnává jižní okraj zástavby. Vzhledem k tomu, že nižší polohy jsou již zastavěny a zástavba v údolní nivě není vhodná, jde v současnosti o nejvhodnější rozvojovou lokalitu v Zeměchách.



Císařský otisk stabilního katastru z roku 1840 (zdroj: ags.cuzk.cz/archiv)

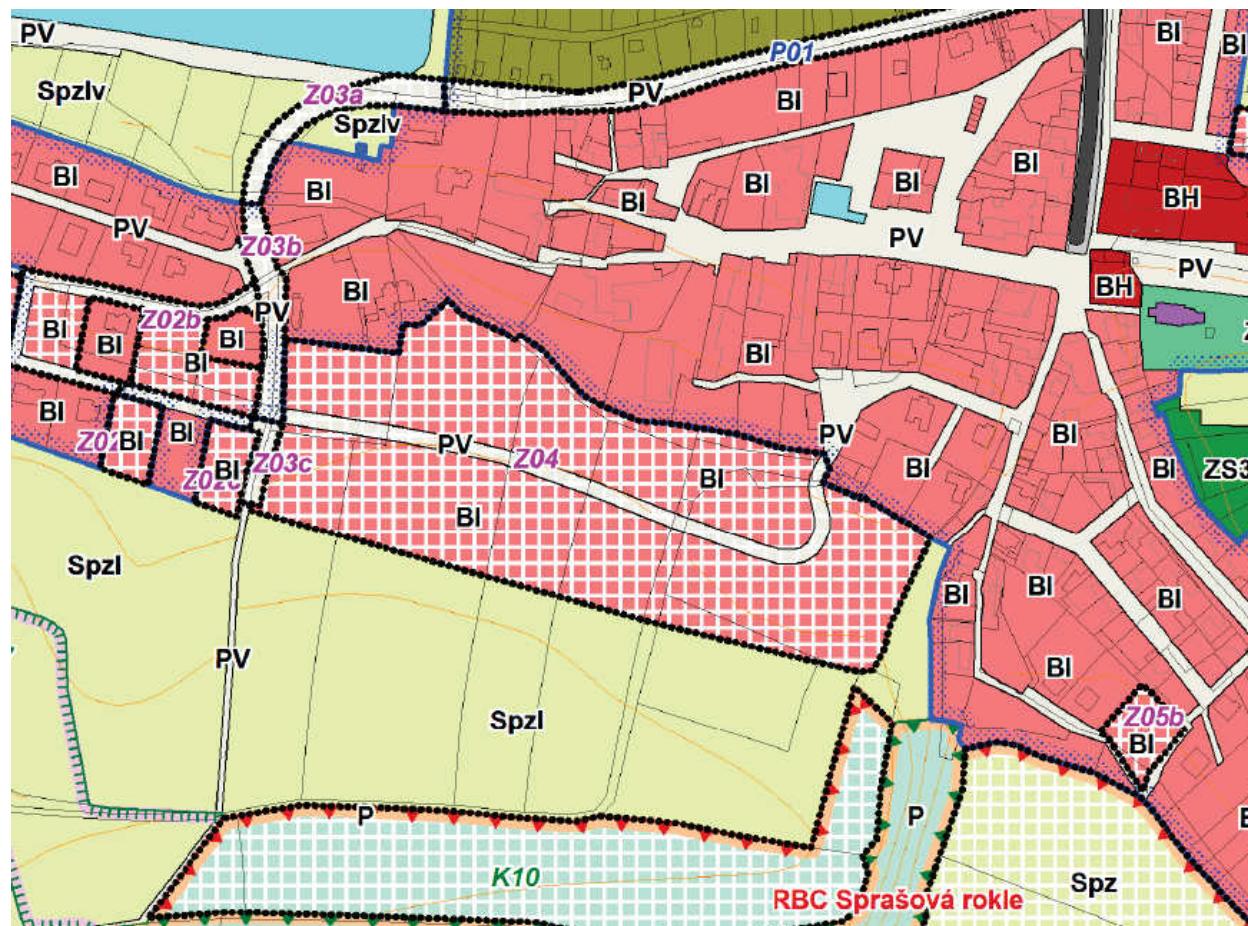
2.3 Územní plán

2.3.1 Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch

Územní plán Kralupy nad Vltavou v platném znění vymezuje řešené území jako zastaviteľnou plochu „**BI – Bydlení – individuální**“ a v ní vloženou plochu „**PV – Veřejná prostranství**“.

Podmínky, stanovené pro tyto plochy Územním plánem ve znění po změně č. 5 a 6, jsou uvedeny níže. Přitom využití, která jsou v řešeném území irrelevantní anebo s ohledem na jeho charakter nevhodná, jsou přeškrtnuta.

→ Územní studie je s podmínkami územního plánu v souladu, přičemž podmínky využití ploch i podmínky prostorového uspořádání zpřesňuje podle požadavků zadání – viz kapitoly „4 – Regulativy pro stavební pozemky“ a „5 – Regulativy pro veřejná prostranství“.



Hlavní výkres Územního plánu Kralupy nad Vltavou (úplné znění po změnách č. 5 a 6)

BI – BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (samostatně stojících, dvojdomech, řadových domech*).

Podmínky:

- v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomech mohou být maximálně dva byty,
- v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,*
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně dvě 4 parkovací stání,
- na pozemku rodinného domu musí být umístěna tři dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty,
- na pozemku p.č. 243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn maximálně jeden rodinný dům.*

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 mobiliárem 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 – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací stání.*

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlučem, 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.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro samostatně stojící rodinné domy v zastaviteľných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech o jednom bytu: minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 600 m²,
- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech o dvou bytech: minimálně 900 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 700 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,40,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,50,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30,
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku): 300 m².

Pro rodinné dvojdomy v zastaviteľných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,40,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30.

PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,*
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, kapličky, boží muka a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky,* hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro třídený odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,*
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytné terénní úpravy.

Poznámka: dle ustanovení § 67 odst. 2 písm. a) vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.*

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

* Pozn.: přeškrtnutá využití jsou v řešeném území irrelevantní anebo s ohledem na jeho charakter nevhodná.

2.3.2 Další podmínky stanovené územním plánem

Koeficient ploch schopných vsakování

= je poměr výměry započítávaných ploch stavebního pozemku schopných vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají celé:

- nezpevněné plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) nebo jsou pokryté mulčem, na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravňovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají desetinou své plochy:

- plochy zpevněné mlatem
- tartanové povrchy na hřištích

Vodní plochy, vodní toky a bazény se do ploch schopných vsakování dešťové vody nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě doložení schopnosti vsakování u částečně propustných konstrukcí technickou dokumentací nebo odborným posudkem, může být způsob zápočtu upraven.

V případech, kdy nelze dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch schopných vsakování, je možné nahradit potřebný objem pro vsakování dešťových vod akumulací s následným využitím.

Koeficient ploch zeleně

= je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají celé:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přirodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravňovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu
- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlaťovým povrchem

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky. V případě, že nelze ve výjimečných případech v zastavěných plochách a v plochách přestavby dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch zeleně, lze nové stavby a změny dokončených staveb povolit s tím, že stávající hodnota koeficientu bude zachována, nebo zvýšena (i když nedosáhne územním plánem požadované výše); v tom případě musí být hodnota koeficientu a návrh ozelenění prověřen v územní studii; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti.

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku

= poměr výměry zastavěné plochy stavebního pozemku k celkové výměře stavebního pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího lince obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů polookrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími liniemi svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, venkovní hřiště, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

2.3.3 Další podmínky stanovené územním plánem

Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územní studie ÚS 04 tyto podmínky:

- 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 sítě technické infrastruktury.

Další podmínky, dané platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou:

- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území.

→ Všechny tyto podmínky jsou v územní studii respektovány.

2.3.4 Limity využití území

V koordinačním výkresu územního plánu jsou zakresleny **limity využití území**, které je nutné respektovat: území s prokázanými archeologickými nálezy, přírodní park (Okolí Okoře a Budče), ochranné pásmo přírodní památky, památný strom, ochranné pásmo komunikace, ochranné pásmo elektrického vedení.

Dále je nutné respektovat krajinný ráz.

→ Územní studie všechny tyto limity respektuje.

S ohledem na spraše/sprašové půdy bude nutný podrobný inženýrsko-geologický průzkum v rámci projektu jednotlivých staveb a návrhu jejich zakládání. Umístění staveb může být omezeno také požadavkem na zachování stávajících perspektivních stromů.

2.4 Požadavky ze zadání územní studie

Mimo požadavků, obsažených v územním plánu, stanoví Zadání územní studie ještě další požadavky.

Prostorové uspořádání plochy – územní studie bude řešit:

- výškovou hladinu zástavby, která bude odvozena z typické výšky stávajících staveb (resp. ze žádoucí výšky u rozvojových ploch), a dále usazením staveb do terénu, jež bude realizováno s respektem ke stávající morfologii,
- strukturu zástavby, tedy umístění staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem; přitom budou respektována specifika jednotlivých lokalit, jako jsou existence související uliční fronty (hrany zástavby), odstup staveb od komunikací, existence předzahrádek apod.

V lokalitě nebudou umisťovány řadové rodinné domy. Jako negativní příklad lze uvést kontrast rostlé organické zástavby Zeměch a výstavby v ulici Na Šachtě tvořící negativní linii na úpatí návrší. Zástavba řadových domů představuje odstrašující případ nevhodného urbanistického řešení, které by nemělo být navrhováno v rámci dalšího rozvoje tohoto území.

Studie vymezí veřejná prostranství v souladu s §9 a §11 vyhlášky č.146/2024 Sb., navrhne parcelaci a strukturu zástavby. Řešení bude koordinováno se sousedními plochami.

Při řešení napojení na sítě technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řadu.

Na základě usnesení Rady města územní studie navrhne nad rámec platného územního plánu další parkovací stání na vlastním pozemku. Výsledný požadavek tak jsou dvě parkovací stání na vlastním pozemku.

→ Územní studie všechny tyto požadavky zohledňuje.

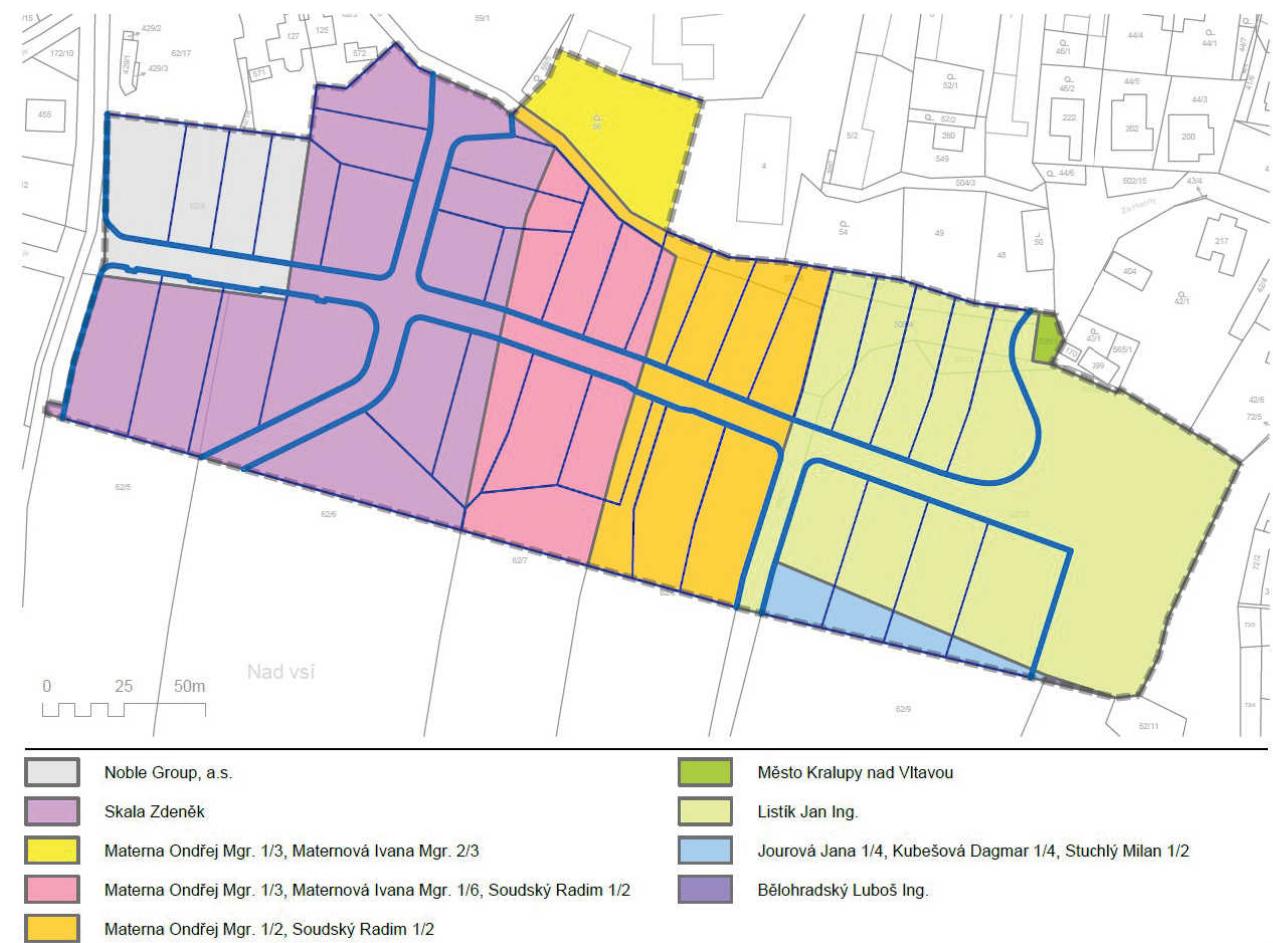


Pohled od jihu – řešené území přímo sousedí se stávající zástavbou Zeměch, na kterou by měla nová zástavba svým charakterem navázat (zdroj: virtualtravel.cz)

2.5 Vlastnické vztahy

V řešeném území je pět hlavních vlastníků a dva menší, jak je zřejmé z mapky vlastnických vztahů níže. Nová parcelace byla navržena s ohledem na morfologii území a vytvoření logického systému veřejných prostranství a předpokládá směny částí pozemků mezi vlastníky. V západní části řešeného území byly tyto směny s vlastníky předjednány a odsouhlaseny.

Dále jsou do řešeného území zahrnutý dva velmi malé pozemky, jeden ve vlastnictví Města Kralupy nad Vltavou a jeden v majetku Ing. Bělohradského, které nelze samostatně využít a budou přičleněny k navazujícímu pozemku.



Vlastnické vztahy (duben 2024) a návrh nové parcelace

3 Návrh

3.1 Urbanistická koncepce

3.1.1 Východiska

Urbanistická koncepce vychází z podmínek v řešeném území – morfologie terénu, možnosti dopravního napojení a pohledových vazeb s okolím. Zohledněna je navazující původní zástavba Zeměch, sousedství s volnou krajinou a sprašovou roklí a také další omezení, vyplývající z limitů využití území.

Zásadním východiskem je rovněž vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu, které do velké míry určuje kostru uliční sítě i tím i logiku zástavby v lokalitě.

3.1.2 Cíle

Cílem navržené koncepce je vznik urbanisticky ucelené lokality rodinného bydlení, která svým charakterem naváže na původní zástavbu v sousedství a vytvoří pozvolný přechod do volné krajiny. Zástavba bude dobře prostupná jak pro dopravní obsluhu, tak pro pěší a cyklisty, a bude nabízet kvalitní veřejná prostranství i dostatek zeleně.

3.1.3 Principy

Pro dosažení stanovených cílů staví urbanistická koncepce na následujících principech:

Využití území

- pro využití lokality se předpokládá realizace nové přístupové komunikace od rybníka,
- území bude využito pro pozemky rodinných domů, na kterých lze doplňkově umisťovat i další využití, a pro veřejná prostranství, přičemž regulativy jsou převzaty z územního plánu a upřesněny v souladu s výše uvedenými východisky a cíli a s požadavky zadání – podrobná regulace viz kapitoly 4 a 5,
- jiná využití nejsou navrhována,
- území je možné využít po etapách, přirozeným rozhraním etap je pozemek bývalé cesty parc. č. 505/5.

Veřejná prostranství a veřejná zeleň

- ulice jsou navrženy zklidněné, nabízející dostatečný prostor nejen pro příjezd k jednotlivým parcelám, ale také pro pohyb pěších a cyklistů, zeleň, zasakování dešťových vod, krátkodobé parkování a uložení inženýrských sítí – tomu odpovídá doporučené uspořádání uličních profilů jak v Urbanistické situaci, tak v příčných řezech,
- hlavní osou lokality bude páteřní komunikace ve směru západ – východ, která zajistí prostupnost územím i srozumitelné urbanistické uspořádání řešeného území; tato páteřní komunikace bude doprovázena střídavým pravo- a levostanným stromořadím a bude k ní orientována zástavba,
- doplněním k hlavní ose bude komunikace do severního výběžku řešeného území, zakončená vyhlídkou na panorama Zeměch, a dvě ulice směrem k jihu, zajišťující přístup do nového parku a výhledově i do území jižně od řešené lokality, včetně rekreačního zázemí města směrem na Otovice,
- veřejná prostranství budou vymezena v rozsahu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. a budou využita především pro zeleň (travnaté plochy se stromy) a pro odpočinek a setkávání obyvatel (lavičky, hřiště, piknikové místo, apod.); navržen je jednak park ve východní části lokality s přímou vazbou na volnou krajinu a sprašovou rokli a dále dvě menší zelené plochy při ulici Za Humny a při obratišti v severním výběžku řešeného území.

Zástavba

- stavby budou dodržovat obdobný odstup od páteřní komunikace a svými hmotami budou spoluutváret uliční prostor; budou zachovány pohledové vazby mezi předzahrádkami staveb a uličním prostorem,
- severně od páteřní komunikace bude zástavba hustší, včetně dvojdromů a rodinných domů se dvěma byty, které jsou svými objemy blízké navazující původní zástavbě,
- jižně od páteřní komunikace budou umisťovány jen samostatné rodinné domy na pozemcích přes 800 m², zástavba bude pozvolna přecházet do krajiny,
- zadní části parcel jsou určeny pro zahrady - společně vytvoří klidový vnitroblok, který svou zelení pomůže stabilizovat mikroklima v lokalitě,
- stavby budou jednopodlažní s podkrovím (výjimečně v prudkém svahu o podlaží vyšší) a svým usazením budou navazovat na stávající terén; stavby budou mít venkovský ráz s jednoduchými tvary a symetrickými šikmými střechami, aby navázaly na původní vesnickou zástavbu Zeměch.

3.1.4 Kapacity

Navrženy jsou parcely pro 9 dvojdromů (= 18 bytů, označeny A2, A3, A6 až A17, B1 až B4) a pro dva RD se dvěma byty (parcely A1 a A4), vše severně od páteřní komunikace. Dále je navrženo 19 parcel pro samostatné RD, z nichž jednu lze ještě rozdělit (parcela C); z těchto parcel 13 umožňuje svou výměrou umístění RD se dvěma byty. Celkem je tedy navrženo 39 parcel, na kterých může vzniknout maximálně 54 bytových jednotek (= cca 50 obyv./ha).



Navržená urbanistická struktura svým měřítkem i uspořádáním navazuje na původní zástavbu.

3.2 Koncepce dopravy

Navržena je koncepce dopravního řešení lokality, včetně stanovení charakteru jednotlivých komunikací a pěších tras, požadavků na dopravu v klidu a zásad pro uspořádání uličních profilů. Součástí řešení je také prostor pro případné budoucí dopravní propojení jižním směrem. Koncepce vychází jednak z poměrně malého množství zdrojů a cílů dopravy v řešeném území, jednak z potřeby území zprostupnit, a jednak z požadavků na bezpečný provoz motorové i bezmotorové dopravy.

Konkrétní řešení komunikací a uličních profilů bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci v souladu s regulativy pro veřejná prostranství (viz kapitola 5 této územní studie); úpravy koncepce ani změny ve vymezení veřejných prostranství se nepředpokládají.

3.2.1 Dopravní napojení lokality

Stávající dopravní napojení lokality (tedy dva úzké a poměrně prudké vjezdy pro zemědělskou techniku na severozápadě a severovýchodě řešeného území) je vzhledem k uvažovanému způsobu využití zcela nedostatečné. Proto jsou v souladu s územním plánem navržena dvě nová napojení – na západě na ulici U Háje a na severovýchodě na ulici Za Humny.

Hlavní napojení lokality bude od západu. Příjezd k lokalitě bude novou místní komunikací, vedenou od ulice 9. května v trase stávající cesty podél chatové osady k rybníku, a dále stoupající v nové stopě směrem k jihu přes křižovatku ulic Pod Lipami a U Háje až do přímého sousedství řešené lokality (dle územního plánu jde o zastavitelné plochy Z03a a Z03b a plocha přestavby P01). Tato komunikace by měla přenést většinu dopravní zátěže z lokality a je řešena samostatným projektem. Využit pro příjezd k lokalitě stávající ulici Pod Lipami není z prostorových a kapacitních důvodů možné. Na novou příjezdovou komunikaci bude napojena páteřní komunikace řešené lokality, a to v místě, daném územním plánem (tj. v místě vymezené plochy PV – veřejná prostranství). Není navržena průsečná křižovatka se stávající cestou na pozemku parc. č. 172/3, neboť jde o nezkušovanou cestu v soukromém vlastnictví, a nikoli o místní komunikaci, která by svou šírkou vyhověla požadavkům § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb. (vyhláška o požadavcích na výstavbu). Provoz na této cestě je navíc minimální, neboť zpřístupňuje jen pět pozemků rodinných domů, zatímco páteřní komunikace v řešené lokalitě bude zpřístupňovat více než třicet parcel. Pro napojení páteřní komunikace bude nutná terénní úprava (zahľoubení) pro překonání terénního zlomu o výšce cca 3 m při ulici U Háje.

Doplňkové dopravní napojení zajistí ulice Za Humny a na ni navazující ulice V Rokli, a to zejména pro pozemky na severovýchodě lokality a také pro případ rozsáhlejší rekonstrukce sítě technické infrastruktury. Vzhledem k šířce těchto komunikací je jejich kapacita výrazně omezena, předpokládá se zde zavedení režimu Zóny 30. Pro napojení lokality na ulici Za Humny bude nutné poměrně výrazné zahľoubení a velký podélný sklon páteřní komunikace (okolo 12%).

Pro obě nová napojení byly v rámci řešené lokality prověřeny rozhledové poměry – nová parcelace i trasy komunikací jsou navrženy tak, aby těmto rozhledům vyhovely.

Směrem k jihu jsou navržena dvě výhledová dopravní propojení – jednak pro případnou budoucí zástavbu v těchto místech, a jednak pro rekreační propojení do krajiny. Nabízí se například obnova původní polní cesty na pozemku parc. č. 62/15, vedoucí k jižnímu výběžku sprášové rokle a dále směrem na Otvovice, neboť stávající cesta na parc. č. 506 na západním okraji řešeného území je z hlediska sklonových poměrů nevyhovující a dochází tam k vyjezdění alternativních méně strmých tras přes soukromé pozemky.

3.2.2 Dopravní obslužnost v lokalitě

Vzhledem k obytnému charakteru lokality a její koncové poloze (bez průjezdné dopravy) jsou uliční prostory navrženy dopravně zklidněné, buď ve formě Zóny 30 anebo Obytné zóny (smíšený provoz vozidel, cyklistů a pěších), navrženo je užití zpomalovacích prvků. Podrobné regulativy pro veřejná prostranství jsou uvedeny v kapitole 5 této studie.

Páteřní komunikace

Páteří dopravní obslužnosti v území bude komunikace, procházející celou lokalitou od západu k východu, která propojí ulici U Háje a ulici Za Humny.

Západní část této komunikace může výhledově sloužit jako hlavní příjezd pro území jižně od řešené lokality – proto je navržena v dvojpruhovém uspořádání s doporučenou šírkou vozovky 5,5 m. Studie zde navrhuje vytvoření Zóny 30 se zpomalovacím prvkem na začátku (optimálně se stavebně provedeným dlouhým příčným prahem) a s maximálním podélným sklonem do 8,33%, který dle ČSN 73 6110 vyhoví pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Podél vozovky je navržen jednostranný chodník o šířce 1,75 m, na opačné straně komunikace se prostřídají stromy s podélným parkováním a s prvky pro zasakování dešťových vod (např. průlehy) – pro umožnění tohoto řešení je navržen variabilní uliční profil o šířce 9,0 – 9,75 m. Doporučené uspořádání uličního profilu je dobré patrné z příčného řezu A – A. Řez zároveň orientačně zachycuje míru zahľoubení ulice, které zde bude s ohledem na stávající převýšení terén nutné. Předpokládá se živčí povrch vozovky a chodník z maloformátové dlažby.

Střední část páteřní komunikace (mezi parcelami A10 a B6) bude mít více zklidněný charakter, neboť je určena pouze pro dopravní obsluhu přilehlých pozemků a nikoli pro průjezd. Navrženo je jednopruhové uspořádání s výhybnami a doporučená šířka vozovky 3,5 m, maximálním podélným sklonem nepřekročí 8,33%. Tento úsek je kromě Zóny 30 možné řešit i jako Obytnou zónu; doporučuje se vytvoření společného prostoru pro pohyb chodců a vozidel. Kromě jednopruhového uspořádání jsou pro zklidnění dopravy navrženy také lokální změny povrchu (zadláždění) na obou koncích tohoto úseku a střídavé stromořadí. Pro případ, že zástavba lokality bude probíhat ve více etapách, je na jejich rozhraní (mezi parcelami A28 a B7) navrženo dočasné úvraťové obratiště pro vozidla na svoz odpadu, výhledově využité pro stykovou křižovatku, napojující komunikaci k jihu. Poměrně velká část uličního prostoru je určena pro retenci a zasakování dešťových vod – cílem je, aby se zde veškerá dešťová voda vsakovala a nebylo nutné ji nikam odvádět. Pro zajištění prostoru pro vše výše uvedené i pro krátkodobé parkování je navržena šířka uličního profilu 9,0 m, doporučené uspořádání zachycují příčné řezy B – B a C – C. Povrch vozovky se předpokládá živčí nebo z maloformátové betonové dlažby.

Východní část páteřní komunikace, která lokalitu napojí na ulici Za Humny, je s ohledem na velký podélný sklon navržena v dvojpruhovém uspořádání s doporučenou šírkou vozovky 5,5 m a režimem Zóny 30. Předpokládané klesání je cca 12%, bude zde nezbytné částečné zahľoubení ulice. Menší podélný sklon zde není s ohledem na terén reálný – například pro sklon 8,33% by bylo nutné komunikaci zahľoubit až do poloviny délky lokality (cca po úroveň pozemku A15), se všemi negativními dopady pro zřizování vjezdů na pozemky, rozhledy, atd. S ohledem na bezpečnost chodců je podél vozovky navržen jednostranný chodník o šířce 1,75 m. Šířka uličního profilu je proměnlivá a reaguje jak na předpokládané terénní úpravy, tak na plochu s rozdílným způsobem využití „PV – veřejná prostranství“, vymezenou v územním plánu. Nepravidelný tvar uličního prostranství je využit pro veřejné prostranství se stromy, posezením s výhledem na Zeměchy a prostorem pro zasakování dešťových vod (průlehy, přírodní vsakovací nádrž). Předpokládá se živčí povrch vozovky a chodník z maloformátové dlažby.

Na křižovatkách a potenciálně problematických samostatných sjezdech byly prověřeny rozhledy a všechny vyhoví (viz výkres Koncepce dopravní infrastruktury).

Vedlejší komunikace

K severu vybíhá z páteřní komunikace vedlejší ulice, která napojí parcely A6 – A9 a parcelu C. Bude řešena v režimu Zóny 30 nebo Obytné zóny, se společným prostorem pro pohyb chodců a vozidel. Navrženo je obdobné řešení, jako u středního úseku páteřní komunikace, tedy jednopruhové uspořádání s výhybnami a s doporučenou šírkou vozovky 3,5 m. Vzhledem ke svažitosti terénu se předpokládá podélný sklon kolem 12%, nicméně v případě terénní úpravy (dosypání výkopkem z konců páteřní komunikace) a při zajištění adekvátního vjezdu na sousední parcely by byl reálný i sklon nižší. Vzhledem k minimálnímu dopravnímu významu této komunikace je navržena základní šířka uličního profilu 8,0 m. Na konci komunikace navrhuje studie vytvoření úvraťového obratiště pro vozidla na svoz odpadu a

vozidla hasičského záchranného sboru, jehož výseč lze využít pro plácek se stromem, lavičkou s pěkným výhledem na panorama Zeměch a se vsakovací nádržkou přírodního charakteru. Povrch vozovky se předpokládá živěčný nebo z maloformátové betonové dlažby, v místě obratiště případně ze zatravňovací dlažby.

K jihu vybíhá z páteřní komunikace ulice mezi parcelami A21 a A23, která by do budoucna mohla nabídnout hlavní příjezd do území jižně od řešené lokality – s ohledem na to je navržena ve sklonu cca 8,33% s uličním profilem 9,0 m a výhledovým dvoupruhovým uspořádáním v režimu Zóny 30. V návrhovém období bude využita pro příjezd k parcele A22, u zbyvající plochy je prozatím uvažováno se zatravněním.

Dále mezi parcelami A28 a B6 vybíhá z páteřní komunikace k jihu ulice, vedená v trase bývalé cesty, která rovněž zpřístupní krajинu jižně od řešené lokality. Návazně na ni by bylo vhodné obnovit i polní cestu a tím zlepšit prostupnost krajiny a potažmo možnosti každodenní rekreace (procházky). S ohledem na terén bude sklon ulice cca 12%, navržena je zatravněná. Výhledově by zde mohla vzniknout jednopruhová komunikace s výhybnami v režimu Zóny 30.

Pěší cesty

Pěší cesty jsou navrženy v parku na východním okraji řešené lokality a vytvářejí krátkou procházkovou trasu.

3.2.3 Doprava v klidu

Dlouhodobé parkování bude řešeno na vlastních pozemcích rodinných domů, přičemž na každém pozemku bude nad rámec platného územního plánu vybudováno jedno další parkovací stání. Pro rodinný dům s jedním bytem jsou tak požadována dvě parkovací stání, pro rodinný dům se dvěma byty tři parkovací stání. U rodinných domů se dvěma byty se nicméně doporučuje vybudovat celkem čtyři parkovací stání tak, aby na každou bytovou jednotku připadala dvě. Pro případná další využití (mimo bydlení) je počet parkovacích stání stanoven v Příloze č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb., přičemž se vychází ze základního počtu stání (procentuální korekce není územním plánem stanovena). Stání mohou být umístěna jak v budovách a parkovacích přístřešcích, tak na zpevněných plochách (dlažba, zatravňovací dlažba, štěrkotrávník, apod.)

Krátkodobé parkování osobních automobilů (např. pro návštěvy) je možné řešit v rámci uličních profilů, a to jako jednostranná podélná stání, optimálně proložená výsadbou stromů a keřů. Vychází se ze základního počtu stání dle výše uvedené vyhlášky. Na samostatně stojící RD o průměrné podlahové ploše cca 250 m² připadá podle vyhlášky 0,208 krátkodobého parkovacího stání, na dvojdům a RD se dvěma byty o průměrné podlahové ploše cca 350 m² připadá 0,292 krátkodobého parkovacího stání – pro navržený počet rodinných domů a dvojdůmů tedy bude potřeba celkem cca 8,92 krátkodobých parkovacích stání. Navrženo je 10 krátkodobých stání jako rezerva pro případ, že některé z RD budou rozsáhlejší. U stání se požaduje vodopropustný povrch, například ze zatravňovací dlažby.

Krátkodobé parkování rozměrnějších vozidel (nákladní automobily, autobusy, apod.) není vzhledem k charakteru lokality navrženo.

Doporučené polohy dlouhodobých i krátkodobých stání jsou zobrazeny ve výkresech Koncepce dopravní infrastruktury a Urbanistická situace, konkrétní polohy budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

3.2.4 Veřejná hromadná doprava

Územní studie nepředpokládá přímou obsluhu řešené lokality hromadnou dopravou. Stávající autobusová zastávka Zeměchy je ze všech navržených parcel v docházkové vzdálenosti do 600 m, což je vzhledem k charakteru zástavby vyhovující. Železniční zastávka je vzdálena 0,7 až 1,0 km, v závislosti na poloze jednotlivých parcel.

3.3 Koncepce technické infrastruktury

3.3.1 Napojovací body technické infrastruktury

Pro napojení řešeného území na veřejnou technickou infrastrukturu jsou navrženy napojovací body (viz výkres Koncepce technické infrastruktury), přičemž západní a východní část lokality lze napojit samostatně. Předpokládá se napojení na splaškovou kanalizaci, vodovod, plynovod, rozvod elektro a na sdělovací vedení; v případě potřeby lze uvažovat také o napojení na dešťovou kanalizaci.

Sítě budou ukládány pod komunikace, chodníky a zelené pásy bez stromů, aby nedocházelo ke kolizím s kořenovými systémy stromů ani s jinými objekty. Ukládání sítí do výsadbových prostorů pro stromy a do ochranných zón stromů (oboje viz výkres Koncepce technické infrastruktury) je nepřípustné. Doporučené polohy jednotlivých sítí jsou zobrazeny v uvedeném výkresu a v příčných řezech uličními profily. Poloha a dimenze sítí budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.

3.3.2 Vodovod

Je navrženo napojení na vodovod na dvou místech – jednak na řad PE DN 80 v pozemku parc. č. 172/3 v ulici U Háje a jednak na řad PVC DN 100 na rozhraní pozemků parc. č. 505/1 a 502/1 v ulici Za Humny. V řešené lokalitě bude vodovod veden v trase páteřní komunikace s odbočkami k parcelám A7+A8 a A22, a to mimo ochranné zóny stromů. Pod komunikacemi bude vodovodní potrubí uloženo v chráničce v nezámrzné hloubce, vybudování přípojek pro jednotlivé parcely RD se předpokládá v rámci výstavby vodovodního řadu. Doporučuje se propojení západní a východní větve vodovodu a tím jeho zokruhování.

V lokalitě je navrženo celkem 9 pozemků pro dvojdomy a 21 pozemků pro samostatné rodinné domy (přičemž u 15 z nich je možné umístění druhé bytové jednotky). Celkem tedy v rodinných domech může vzniknout až 54 bytových jednotek, při počtu 4 obyvatelé/BJ vychází v lokalitě 216 zásobovaných obyvatel. Byty budou s tekoucí teplou vodou, směrná roční potřeba vody podle vyhlášky č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, tedy bude 36 m³/os/rok.

Počet zásobovaných obyvatel: n = 216

Potřeba vody směrná roční Qr = 7 776 m³/rok

Potřeba vody denní průměrná Qd = 21,3 m³/den

Potřeba vody denní maximální Qd max = 27,7 m³/den (při kd = 1,3)

Potřeba vody hodinová maximální Qh max = 2 078 l/hod (0,58 l/s) (při kh = 1,8)

Dimenze vodovodních řad bude v návazné projektové dokumentaci navrženy s ohledem na výše uvedenou předběžnou bilanci potřeby vody a zároveň tak, aby vyhověly i pro využití k protipožárním účelům.

3.3.3 Kanalizace

Západní část lokality (tj. parcely A1 až A29 a parcela C) bude napojena na stávající gravitační řad KT DN 300 v křižovatce ulic U Háje a Pod Lipami (parc. č. 172/2), východní část lokality (parcely B1 až B14) bude napojena na gravitační řad KT DN 300 v ulici Za Humny na parc. č. 505/1. V řešené lokalitě bude kanalizace vedena v trase páteřní komunikace s odbočkami k parcelám A7+A8 a A22, a to mimo ochranné zóny stromů. Vybudování přípojek pro jednotlivé parcely se předpokládá v rámci výstavby kanalizačního řadu.

Bilance splaškových vod odpovídá výše uvedené bilanci vodovodu.

Dimenze kanalizačních stok bude navržena v návazné projektové dokumentaci.

3.3.4 Plynovod

Řešená lokalita je v přímém dosahu nízkotlakého plynovodu. Pro západní část lokality (tj. parcely A1 až A29 a parcela C) se předpokládá napojení na stávající plynovod PE/63 v ulici U Háje při hranici pozemků parc. č. 172/3 a 506, východní část lokality (parcely B1 až B9) bude napojena na stávající plynovod PE/50 v ulici Za Humny při hranici pozemků parc. č. 505/1 a 502/1. V lokalitě bude plynovod veden v trase páteřní komunikace s odbočkami k parcelám A7+A8 a A22, a to mimo ochranné zóny stromů. Pod komunikacemi bude potrubí uloženo v chráničce v nezámrzné hloubce, vybudování přípojek pro jednotlivé parcely RD se předpokládá v rámci výstavby plynovodu.

V lokalitě je plánováno 9 dvojdomů a 21 samostatně stojících rodinných domů (z nichž až 15 může být se dvěma bytovými jednotkami). Potřeba plynu se bude odvíjet zejména od velikosti těchto rodinných domů, kvality jejich tepelné izolace, dispozice a způsobu vytápění; do potřeby plynu se dále promítne míra jeho využívání na ohřev teplé vody a na vaření.

U samostatně stojících rodinných domů je pro předběžný výpočet uvažováno s vytápěnou plochou cca 250 m² a s relativně úspornou obálkou domu s měrnou potřebou tepla na vytápění 80 kWh/m² – roční spotřeba tepla se tak pohybuje okolo 20 000 kWh na jeden RD. U dvojdomů a rodinných domů se dvěma byty je uvažováno s vytápěnou plochou budovy cca 350 m² a obdobně úspornou obálkou domů, jako u samostatně stojících RD – roční spotřeba tepla zde bude okolo 28 000 kWh na budovu. Pro celou lokalitu bude roční spotřeba tepla cca 790 MWh (2 850 GJ).

Pro byt se čtyřmi osobami je spotřeba na ohřev teplé vody průměrně 4 590 kWh plynu za rok, na vaření 730 kWh plynu za rok (údaje ČEZ) – to znamená při 54 bytech cca 290 MWh plynu/rok pro celou lokalitu.

Pokud by byly vytápění, ohřev teplé vody a vaření zajišťovány výhradně plynem, byla by **roční spotřeba lokality cca 1 080 MWh** (to znamená cca 103 000 m³ plynu). V reálu se nicméně předpokládá i využití dalších energetických zdrojů a tedy nižší míra využití plynu.

Hodinová potřeba plynu – za předpokladu vytápění a ohřevu vody kondenzačními kotli o max. výkonu 24 kW (spotřeba plynu 2,8 m³/h) a vaření na celoplynových sporácích o max. výkonu 9,0 kW (spotřeba plynu 1,0 m³/h) bude maximální potřeba plynu pro jeden byt 3,8 m³/h. Při 54 bytech, využívajících plyn k vytápění, ohřevu vody i vaření, by byla celková **hodinová potřeba plynu pro lokalitu 205 m³/h**.

Míra využití zemního plynu a dimenze plynovodu budou upřesněny v navazujících projektových dokumentacích.

3.3.5 Elektrina

Pro připojení řešené lokality je navrženo využití stávající trafostanice DTS ME_1421 u křížení ulic U Háje a Pod Lipami (na pozemku parc. č. 176/15), do které bude osazen transformátor 630kVA. Z rozvaděče NN bude vyvedeno vícenásobné vedení AYKY240 do lokality, kde bude prosmyčkováno přes jednotlivé SS100/200, které budou určeny pro připojení jednotlivých parcel. Doporučuje se pro každé dvě parcely vystavět na hranici pozemků pilíř s SS200. Vedení bude ukončeno v SR 602 v ulici za Humny, kde bude u čp. 35 proveden vývod do stávající sítě.

Na jižním konci ulice Za Humny je v případě potřeby možné vybudovat novou trafostanici, napojenou v souladu s územním plánem kabelovým vedením na stávající trafostanici pod kostelem (na pozemku parc. č. 147).

V lokalitě bude realizováno podzemní vedení nízkého napětí, a to v chodnících a zelených pásech v souběhu s páteřní komunikací a podél odboček k parcelám A7+A8 a A22. Umístěno bude mimo ochranné zóny stromů, vymezené ve výkresu Koncepce technické infrastruktury. Pod komunikacemi a vjezdy na parcely bude potrubí uloženo v chráničce, pro každou parcelu RD bude vybudována samostatná připojková skříň pro napájení hlavního domovního vedení HDV.

Předpokládá se, že u většiny rodinných domů nebude elektrická energie sloužit k vytápění. Předpokládaná roční spotřeba na 1 byt v rodinném domě je okolo 8.000 kWh, celková předpokládaná roční spotřeba lokality cca 432.000 kWh.

Instalovaný výkon pro jeden byt v rodinném domě: Pb = 11 kW

Rezerva pro instalaci tepelného čerpadla u RD: Pč = 5 kW (rezerva pro 20% RD v lokalitě, tedy pro 6 RD)

Celkový instalovaný výkon v lokalitě (54 BJ + 6 TČ): Pi = 624 kW

Soudobý příkon lokality při soudobosti 0,4: Pm = 249,6 kW

Elektrifikace lokality bude upřesněna v navazující projektové dokumentaci.

3.3.6 Veřejné osvětlení

Rozvod veřejného osvětlení v řešeném území bude napájen z nového rozvaděče, osazeného ve vazbě na stávající trafostanici u křížovatky ulic U Háje a Pod Lipami (pozemek parc. č. 176/15). V lokalitě bude veřejné osvětlení vedeno v chodnících a zelených pásech v souběhu s páteřní komunikací a podél odboček k parcelám A7+A8 a A22, přičemž bude umístěno mimo ochranné zóny stromů. Svítidla budou osazena na sadových stožárech bezpaticových o výšce nadzemní části 5 až 6 m. Konkrétní poloha osvětlovacích bodů bude navržena v navazující projektové dokumentaci.

3.3.7 Sdělovací vedení

Nové rozvody budou realizovány v chodnících a zelených pásech, umístěny budou mimo ochranné zóny stromů. Napojení na stávající vedení je navrženo na obou koncích páteřní komunikace a bude spolu s trasami kabelových rozvodů a způsobem a místem napojení jednotlivých rodinných domů upřesněno v navazující projektové dokumentaci.

3.3.8 Nakládání s odpady

Lokalita bude zapojena do městského systému nakládání s komunálním odpadem, na vhodných místech budou navržena stanoviště tříděného i směsného komunálního odpadu. Konkrétní poloha stanovišť bude upřesněna v navazující projektové dokumentaci dle potřeb území a jeho prostorových možností.

3.3.9 Hospodaření se srážkovými vodami

Na parcelách rodinných domů budou srážkové vody likvidovány na vlastním pozemku, přičemž nesmí docházet k negativnímu ovlivnění okolních pozemků a staveb. Voda ze střech a zpevněných ploch bude přednostně akumulována a využita jako voda užitková (např. pro zálivku), případně bude zasakována.

Na veřejných prostranstvích bude dešťová voda přednostně likvidována co nejblíže místa spadu, doporučuje se využít zasakovacích průlehů, přírodních vsakovacích nádrží a dalších prvků modrozelené infrastruktury, stejně jako využití částečně zpevněných ploch s možností vsaku (např. zatravňovací dlažba). Pro umístění těchto prvků vytváří územní studie prostor v rámci uličních prostranství, doporučené polohy jsou patrné z výkresu Koncepce technické infrastruktury. Konkrétní rozsah těchto prvků a jejich kapacita budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci, přičemž prostor pro zasakování dešťových vod bude co nejvíce propojen s prostorem pro kořenový systém stromů.

Pokud nebude kapacita prvků modrozelené infrastruktury na veřejných prostranstvích pro likvidaci dešťových vod stačit, může být přebytečná voda odvedena do dešťové kanalizace. Nabízí se jednak napojení na stávající dešťovou kanalizaci v ulici V Rokli, která ústí do otevřeného příkopu podél ulice 9. května a následně do Knovízského potoka, a jednak napojení na projektovanou dešťovou kanalizaci v rámci nové příjezdové komunikace na západě lokality. Tato napojení budou v případě potřeby prověřena v navazující projektové dokumentaci, přičemž se požaduje dodržet hodnotu přípustného odtoku maximálně 3 l/s/ha.

4 Regulativy pro stavební pozemky

4.1 Vymezení pozemků

Stavební pozemky pro rodinné domy jsou vymezeny v grafické části územní studie.

Případné úpravy hranic mezi stavebními pozemky jsou možné při dodržení § 140 zákona 283/2021 Sb. (stavební zákon). Dále musí být dodrženy regulativy územního plánu ohledně minimální velikosti pozemku – aktuálně dle úplného znění ÚP po změně č. 5 a 6 jsou tyto podmínky následující:

- velikost pozemku pro samostatně stojící rodinný dům o jednom bytu: minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 600 m²,
- velikost pozemku pro samostatně stojící rodinný dům o dvou bytech: minimálně 900 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 700 m²,
- velikost pozemku pro každou polovinu rodinného dvojdomu: minimálně 500 m².

4.2 Využití pozemků

Podmínky využití pozemků vycházejí z územního plánu a jsou dále upřesněny s ohledem na charakter lokality.

POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ

Hlavní využití (je určující při rozhodování o všech ostatních využitích):

- bydlení v rodinných domech (samostatně stojících, dvojdomech).

Podmínky:

- v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomě mohou být maximálně dva byty,
- na každém pozemku pro rodinný dům budou minimálně 2 parkovací stání (včetně stání v parkovacím přístřešku či garáži),
- na pozemku rodinného domu musí být umístěna min. tři parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty.

Přípustné využití (slouží ve prospěch hlavního využití):

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- zpevněné plochy,
- oplocení, opěrné zdi a terénní úpravy,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití (musí být slučitelné s hlavním využitím → nutno prokázat splnění podmínek):

- maloobchodní zařízení,
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.).

Podmínky:

- zařízení musí být lokálního významu,
- provozovna musí být součástí rodinného domu anebo umístěná v samostatné stavbě do 40 m² zastavěné plochy a 5 m výšky,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

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,
- řadové rodinné domy, řadové garáže.

Další podmínky využití:

- dešťové vody budou zasakovány v rámci pozemku, případně dále využity (pro zálivku, a podobně),
- pro pozemky samostatně stojících rodinných domů platí:
 - koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,40,
 - koeficient ploch zeleně: minimálně 0,50,
 - koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30,
 - maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku): 300 m².
- pro pozemky rodinných dvojdomů platí:
 - koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
 - koeficient ploch zeleně: minimálně 0,40,
 - koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30.

4.3 Druh staveb

Pozemky jsou určeny pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů a dvojdomů, na jejich pozemcích lze umístit i další doplňkové stavby – vše v souladu s regulativy, uvedenými v kapitolách 4.2 a 4.4.

4.4 Prostorové regulativy staveb

V souladu s územním plánem a se zadáním stanoví územní studie podrobné prostorové regulativy staveb, které zajistí návaznost na sousední zástavbu, pomohou začlenit novou zástavbu do krajiny a ochránit krajinný ráz a vytvoří podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí.

Používané pojmy jsou buď definovány ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhláškách či v územním plánu, anebo jsou upřesněny níže v textu regulativů.

4.4.1 Poloha staveb

Stavební čára stanoví polohu staveb vůči veřejnému prostranství:

- otevřená stavební čára = rozmezí, ve kterém musí ležet alespoň 70% uličního průčelí hlavní stavby; ostatní budovy nesmí toto rozmezí překročit směrem k veřejnému prostranství,
- nepřekročitelná stavební čára = budovy nesmí tuto stavební čáru překročit směrem k veřejnému prostranství,
- pro oba druhy stavebních čar platí:
 - v rámci pozemku nesmí být stavební čára v celé své délce souvisle a úplně zastavěna,

- stavební čáru smí směrem k veřejnému prostranství překročit vstupní a parkovací přístrešky a další obdobné stavby převážně bez obvodových stěn za podmíny, že maximální výška stavby bude 3 m vůči úrovni komunikace a maximální šířka stavby vůči uliční čáře bude 4 m,
- stavební čára se neuplatňuje pro podzemní stavby, zpevněné plochy, oplocení, pilíře technické infrastruktury a prvky drobné architektury a mobiliáře.

Rozhraní dvojdomů určuje hranici, ke které musí přiléhat zdi obou polovin dvojdomu. Přitom dvojdům jsou dvě budovy, které k sobě na jedné straně přiléhají obvodovými stěnami a na ostatních stranách se chovají jako budovy samostatně stojící.

Zahradní část pozemku je plocha, kde je nepřípustné umisťovat parkovací stání (v exteriéru i v budovách) a budovy o zastavěné ploše nad 25 m².

Odstup staveb od hranice sousedního stavebního pozemku:

- stavbu lze umístit až na hranici sousedního stavebního pozemku při splnění těchto podmínek:
 - ve stěně stavby orientované k hranici pozemku nebudou žádné stavební otvory,
 - stavba bude umístěna a řešena tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek,
 - budou splněny související požadavky právních předpisů (např. požárně-bezpečnostní, hygienické, denní osvětlení, apod.),
 - celková délka stěn staveb, které přiléhají k jednomu sousednímu pozemku a nejsou polovinou dvojdomu, nepřesáhne 7 m,
 - u staveb vyšších než 3 m, které nejsou polovinou dvojdomu, musí stavebník doložit výslovný souhlas vlastníka sousedního pozemku.
- v ostatních případech bude odstup stavby od hranice sousedního stavebního pozemku minimálně 2 m.

4.4.2 Výšková regulace

Usazení budov do terénu bude navazovat na stávající morfologii. Okolo budov nebudou vytvářeny neúměrné násypy a zářezy, tedy vyšší než 1,2 m.

Maximální výška staveb:

- u hlavních staveb je maximální výška 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň maximálně 9 m,
- při umístění hlavní stavby v prudkém svahu jsou výjimečně přípustná 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň maximálně 11 m za podmíny, že podlaha 2.NP bude plynule navazovat na přilehlý terén,
- u vedlejších a doplňkových staveb je maximální výška 5 m,
- pro výškovou regulaci dále platí:
 - výška staveb se měří od nejnižší úrovni přilehlého upraveného terénu,
 - nadzemní podlaží je podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby výše než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby,
 - podkroví je podlaží shora převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

4.4.3 Charakter staveb

Střechy:

- u hlavních staveb jsou požadovány sedlové či polovalbové symetrické střechy o sklonu 35° – 45°, a to minimálně nad 75% půdorysu,

- nad zbývající částí půdorysu hlavní stavby a u vedlejších a doplňkových staveb jsou přípustné také:
 - pultové střechy o sklonu min. 15°,
 - jiné tvary střech, pokud nejvyšší bod této střechy (hřeben, atika) nepřekročí 4 m od nejnižší úrovni přilehlého upraveného terénu.

Tvar, ráz a barevnost staveb:

- půdorys budov má být jednoduchý obdélníkový, případně složený z více obdélníků - s ohledem na venkovský charakter zástavby jsou nevhodné kruhové, segmentové či nepravidelné prvky půdorysu,
- budovy mají mít venkovský ráz – to znamená, že mají svým objemem, měřítkem fasád, použitými materiály a barevností navazovat na vzhled původní vesnické zástavby Zeměch,
- na fasádách ani střechách staveb nebudou použity syté odstíny pestrých barev; doporučené jsou světlé a tlumené tmavé odstíny barev a přírodních povrchy,

Oplocení:

- výška oplocení bude optimálně do 1,5 m od úrovni přilehlého upraveného terénu (maximálně 1,8 m), přípustná je podezdívka do výšky maximálně 0,6 m,
- směrem do ulice bude výplň plotu částečně průhledná a vzhledově sladěná s hlavní stavbou,
- přípustné je doplnit či nahradit oplocení stříhaným živým plotem z místně původních listnatých druhů (např. ptačí zob, habr obecný, líška obecná či brslen), směrem do ulice o výšce do 1,5 m,
- pilíře s rozvodnými skříněmi technické infrastruktury nesmí být vyšší než oplocení a nesmí zužovat uliční profil; doporučuje se materiálově a barevně je sladit s pilířky plotu resp. s podezdívkou.

5 Regulativy pro veřejná prostranství

5.1 Vymezení pozemků

Veřejná prostranství jsou v grafické části územní studie vymezena uličními čarami. Úpravy vymezení se nepředpokládají.

5.2 Využití pozemků

Podmínky využití veřejných prostranství vycházejí z územního plánu a jsou dále upřesněny s ohledem na charakter lokality.

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití (je určující při rozhodování o všech ostatních využitích):

- ulice, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné každému bez omezení

Přípustné využití (slouží ve prospěch hlavního využití):

- místní obslužné komunikace, obytné zóny, účelové komunikace, pěší cesty,
- krátkodobá parkovací stání, vjezdy na sousední pozemky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, kapličky, boží muka a podobně, mobiliář pro relaxaci,
- hygienická zařízení,
- dětská hřiště včetně nezbytného oplocení,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- drobné vodní plochy,
- související technická infrastruktura (veřejné osvětlení, objekty hospodaření s dešťovými vodami, vedení sítí pro obsluhu okolních pozemků a podobně),
- nezbytné terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Další podmínky využití:

- dešťové vody budou zasakovány do veřejné zeleně nebo likvidovány jiným vhodným způsobem co nejblíže místu jejich spadu, nebudou odváděny do splaškové kanalizace,
- bude zamezeno stékání dešťových vod na přilehlé stavební pozemky,
- síť technické infrastruktury budou umisťovány tak, aby nekolidovaly s vymezenými plochami pro stromy,
- vysazované dřeviny budou listnaté domácího původu, případně zdomácnělé.

5.3 Druh staveb

V rámci veřejných prostranství budou umístěny především stavby dopravní a technické infrastruktury, modrozelená infrastruktura, drobná architektura a mobiliář a další stavby v souladu s regulativy, uvedenými v kapitolách 5.2 a 5.4.

Dostatečný prostor bude věnován zeleni, především stromům a vodopropustným ozeleněným povrchům.

5.4 Prostorové regulativy

V souladu s územním plánem a se zadáním stanoví územní studie podrobné prostorové regulativy, které pomohou vytvořit adekvátní prostor jak pro automobilovou dopravu, cyklisty a pěší, tak pro technickou infrastrukturu, hospodaření s dešťovou vodou a veřejnou zeleň, pomohou ochránit krajinný ráz a vytvoří podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

5.4.1 Plochy s dopravní funkcí

Dvojpruhová komunikace

- komunikace bude řešena jako Zóna 30, doporučuje se výstavba zpomalovacího prvku na vjezdu do lokality od západu (dlouhý zpomalovací práh),
- šířka vozovky neklesne pod 5,0 m, doporučená šířka je 5,5 m,
- sklon komunikace v západní části území (mezi parcelami A1 a A22) nepřekročí 8,33%,
- podél vozovky bude realizován chodník o šířce minimálně 1,75 m,
- u vozovky se doporučuje živčný povrch nebo maloformátová betonová dlažba, chodníky budou dlážděné maloformátovou betonovou nebo kamennou dlažbou,
- u výhledového úseku lze ponechat zatravnění, popřípadě vytvořit povrch ze zpevněného kameniva nebo maloformátové betonové dlažby.

Jednopruhová komunikace s výhybnami

- komunikace bude mít jednopruhové uspořádání s výhybnami a bude řešena jako Zóna 30 nebo Obytná zóna se sdíleným komunikačním prostorem pro motorovou a bezmotorovou dopravu (pěší, cyklisté),
- šířka vozovky neklesne pod 3,0 m, doporučená šířka jednopruhového úseku je 3,5 m,
- doporučuje se užití psychologických zpomalovacích prvků (např. lokální změny povrchu),
- u vozovky se doporučuje maloformátová betonová dlažba, popřípadě živčný povrch,
- u výhledového úseku lze ponechat zatravnění, popřípadě vytvořit povrch ze zpevněného kameniva nebo maloformátové betonové dlažby.

Cesta pro pěší

- šířka samostatné cesty pro pěší (= ne v souběhu s vozovkou) neklesne pod 1,5 m,
- doporučuje se maloformátová betonová nebo kamenná dlažba, popřípadě štěrkový či mlatový povrch.

Krátkodobé parkování

- bude vybudováno minimálně 9 krátkodobých parkovacích stání, z toho 2 ve východní části řešeného území (ve vazbě na parcely B1 – B9),
- stání budou mít vodopropustný povrch, doporučuje se použití betonové dlažby (lze zatravňovací).

5.4.2 Plochy s rekreační funkcí, modrozelená infrastruktura

Veřejné prostranství

- v řešeném území neklesne celková výměra veřejných prostranství pod 1890 m², přičemž do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace (vyhláška č. 157/2024 Sb.),
- budou vytvořeny podmínky pro odpočinek a setkávání obyvatel (lavičky, hřiště, piknikové místo, apod.),
- většina povrchů bude nezpevněných a zatravněných,

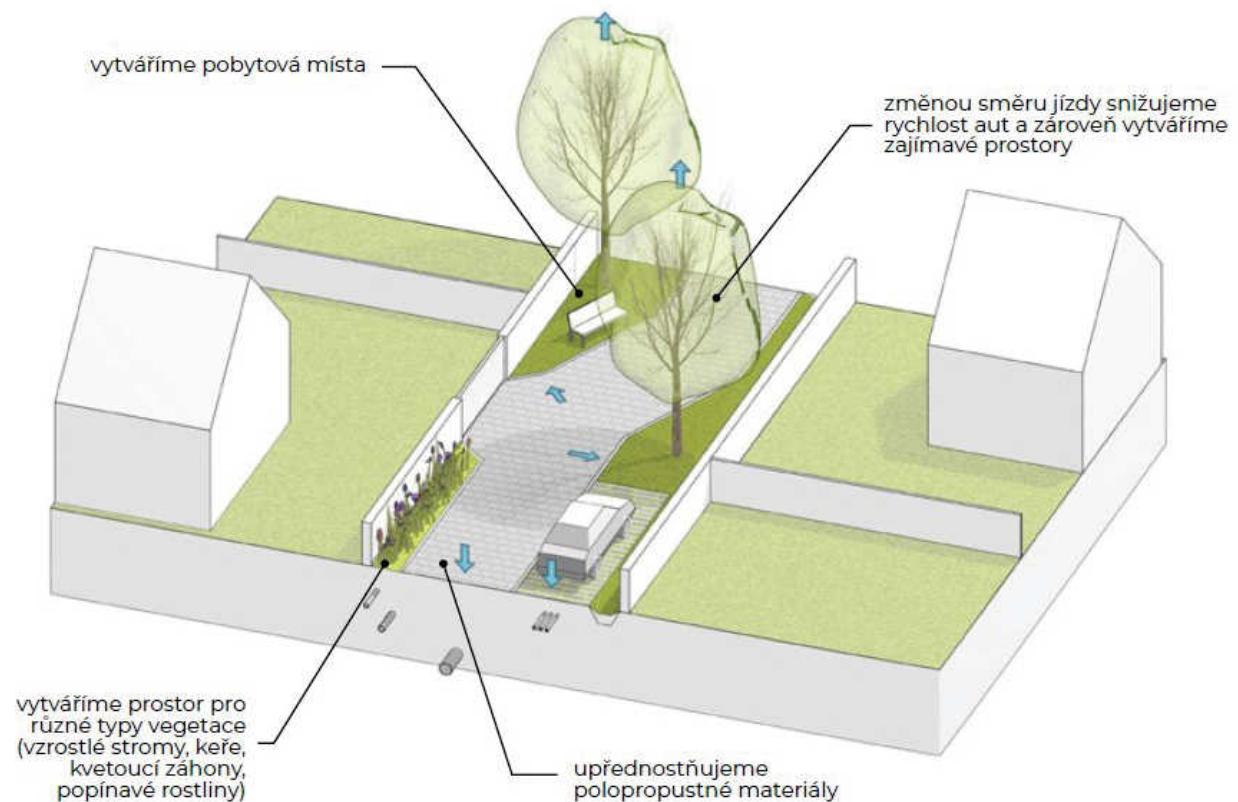
- na vhodných místech budou vysázeny malé a střední listnaté stromy domácího původu, případně zdomácnělé, přičemž:
 - malé stromy mají cílovou šířku koruny 5 - 8 m a cílovou výšku 6 - 10 m, doporučené druhy jsou *Crataegus monogyna* (hloh jednosemenný), *Cornus mas* (dřín obecný), *Malus sp.*, *Prunus sp.*, *Pyrus sp.*, ovocné stromy s klasickou korunou, půlkmeny a čtvrtkmeny,
 - střední stromy mají cílovou šířku koruny 8 – 12 m a cílovou výšku 10 - 15 m, doporučené druhy jsou *Alnus glutinosa* (olše lepkavá), *Alnus incana* (olše šedá), *Sorbus aucuparia* (jeřáb ptačí), *Acer campestre* (javor babyka), *Prunus padus* (střemcha obecná), ovocné stromy s klasickou korunou.

Koridor pro stromořadí

- ve vymezených koridorech je požadováno umístění stromořadí z malých listnatých stromů domácího původu, případně zdomácnělých (velikost a doporučené druhy viz výše),
- konkrétní místa výsadby budou volena tak, aby spon stromů byl maximálně 20 m.

Hospodaření s dešťovou vodou

- dešťová voda bude přednostně zasakována v rámci řešeného území, doporučuje se využití dešťových záhonů, zasakovacích průlehů, přírodních vsakovacích nádrží, částečně zpevněných ploch s možností vsaku (např. zatrvávací dlažba) a dalších přírodně blízkých zasakovacích prvků.



Principy řešení uličního prostoru pro jednopruhovou komunikaci s výhybnami (zdroj: vodavemeste.cz)

6 Projednání územní studie

6.1 Projednání v orgánech města

Návrh územní studie byl projednán v komisích Rady města Kralupy nad Vltavou s tímto výsledkem:

- **Komise výstavby a rozvoje** (projednáno 29. 4. 2025) – Komise souhlasila s návrhem územní studie a doporučila územní studii schválit.
- **Komise dopravy** (projednáno 13. 5. 2025) – Komise doporučila řešit parkování na pozemku, ke každé bytové jednotce dvě parkovací místa. Požadavek komise byl zpracován do kapitoly 3.2.3 Doprava v klidu.

Návrh územní studie byl po všech ostatních projednáních a po zpracování z nich vzešlých požadavků předložen zastupitelstvu města Kralupy nad Vltavou dne 3. 11. 2025 jako materiál č. 6/4. Zpracovatel zde územní studii prezentoval a zodpověděl dotazy zastupitelů i přítomných občanů. Následně byl návrh územní studie usnesením zastupitelstva PŘIJAT.

6.2 Projednání s dotčenými orgány

Návrh územní studie byl zaslán níže uvedeným dotčeným orgánům, jejich požadavky byly do studie zpracovány:

- **Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje**, územní odbor Mělník, Dopravní inspektorát (vyjádření ze 2. 5. 2025) – Dopravní inspektorát požadoval respektovat platné normy, Technické podmínky a vyhlášky. Konkrétní uvedené požadavky jsou buď přímo zpracovány do územní studie (např. řešení vjezdů do zón, opatření pro regulaci rychlosti, šířky jízdních pruhů a chodníků, umístění obratišť), anebo v případech, kdy jde z hlediska územní studie o přílišný detail, jsou vytvořeny podmínky pro jejich zpracování do navazujících stupňů projektové dokumentace (např. požadavky na dopravní značení, bezbariérové užívání staveb, osvětlení, konkrétní řešení parkovacích stání).
- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze** (sdělení ze 6. 5. 2025) – Po prostudování předloženého návrhu územní studie KHS konstatuje, že přijala tento návrh na vědomí.
- **Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování** (vyjádření ze dne 19. 5. 2025) – Odbor výstavby s navrhovaným dopravním řešením souhlasil, přičemž požadoval řešit hlavní napojení lokality od západu novou místní komunikací (územní studie tento požadavek splňuje). Další požadavky odboru výstavby budou zohledněny v navazující projektové dokumentaci (respektovat platné ČSN, vyhlášku č. 146/2024 Sb., dodržet požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, respektovat výše uvedené vyjádření Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, územní odbor Mělník).
- **Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí** (souhrnné stanovisko Odboru životního prostředí ze dne 20. 5. 2025) – Požadavky Odboru životního prostředí byly zpracovány takto:
 - Požadavky na řešení systému odvodnění (co nejvíce propojit prostor pro kořenový systém stromů s prostorem pro vsakování srážkových vod., dodržet bezpečnostní odtok z lokality do dešťové kanalizace max 3 l/s/ha) byly doplněny do kapitoly 3.3.9 Hospodaření se srážkovými vodami.
 - Návrh územní studie byl zaslán Krajskému úřadu Středočeského kraje, který je dotčeným orgánem ve vztahu k přírodní památce (řešené území zasahuje do ochranného pásmá).
 - Pozemky p.č. 505/7, 505/4 a 62/13 jsou ponechány jako zahrady k navrženým parcelám a není navržena jejich zástavba.

- Pozemek p.č 62/10 byl odstraněn ze seznamu řešených pozemků (v mezičase byl sloučen se sousedním pozemkem p.č. 62/14). U pozemku p.č. 62/9 a 62/14 je uvedeno, že zasahuje do řešeného území jen částečně (malé kousky na jejich severním okraji).
- Upozornění, že umístění staveb může být omezeno požadavkem zachovat perspektivní stromy, bylo doplněno do kapitoly 2.3.4 Limity využití území.
- Informace o poloze lokality v přírodního parku Okolí Okoře a Budče je uvedena v kapitole 2.3.4 Limity využití území. Požadavky na ochranu krajinného rázu jsou zpracovány do urbanistické koncepce (kapitola 3.1) i do konkrétních prostorových regulativ staveb (kapitola 4.4), přičemž jsou regulovány nejen tvary budov či sklonky jejich střech, ale i jejich venkovský ráz. Je požadováno, aby stavby svým objemem, měřítkem fasád, použitými materiály a barevností navazovaly na vzhled původní vesnické zástavby Zeměch. Při dodržení těchto požadavků není problém v lokalitě umístit ani RD se dvěma byty či dvojdomy, které se ve stávající zástavbě Zeměch také běžně vyskytují (např. v ulicích Pod Špičákem či Na Rybníkách).
- Odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude řešeno při zpracování navazující projektové dokumentace.
- **Krajský úřad Středočeského kraje** (Koordinované stanovisko ze dne 25. 6. 2025):
 - Krajský úřad nesouhlasil s původně vymezenými parcelami B11, B12, B13 a B14 (na východním konci řešeného území), které zasahovaly do ochranného pásmá přírodní památky Sprášová rokle u Zeměch, přičemž uvedl, že okraj rokle nesmí být zastavěn z důvodu zajišťování pravidelné péče o zvláště chráněné a ohrožené druhy (sečení, odstraňování náletových dřevin) a především stability stěn rokle. Návrh územní studie byl proto přepracován, přičemž uvedené parcely nebyly vymezeny a v dotčeném prostoru jsou navrženy parkové úpravy. Upravený návrh územní studie byl Krajskému úřadu zaslán.
 - Dále krajský úřad uvedl, že lze vyložit významný vliv územní studie na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.
 - V rámci své působnosti na úseku ochrany přírody a krajiny neměl Krajský úřad další připomínky. Vyjádření bez připomínek uplatnil také Odbor životního prostředí a zemědělství a Odbor dopravy KrÚ.
 - **Krajský úřad Středočeského kraje** (Změna stanoviska ze dne 7. 10. 2025) – Na základě provedených úprav změnil Krajský úřad původní stanovisko na souhlasné, přičemž uvedl, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000, jakož i vymezení regionálních prvků územního systému ekologické stability nemá žádné připomínky.
 - **Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí** (souhrnné stanovisko Odboru životního prostředí ze dne 11. 11. 2025) – Stanovisko obsahuje požadavky na Žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, které se uplatní až při povolování jednotlivých záměrů v území. Dále stanovisko konstatuje, že ostatní úseky státní správy v působnosti odboru ŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou nejsou dotčeny.

6.3 Projednání se správci sítí technické infrastruktury

Návrh územní studie byl zaslán níže uvedeným správcům sítí, kteří uplatnili tato vyjádření:

- **ČEZ Distribuce, a.s.** (vyjádření ze dne 16. 4. 2025) – ČEZ s územní studií souhlasil, přičemž upřesnil způsob připojení lokality a jednotlivých parcel (zpracováno do kapitoly 3.3.5 Elektřina). Ostatní uplatněné požadavky se týkaly navazující projektové dokumentace a realizace stavby, nikoli územní studie.

- **GasNet, s.r.o.** (stanovisko z 5. 5. 2025) – GasNet s návrhem územní studie souhlasil, předběžně souhlasil také s navrženými místy připojení. Požadavek na respektování stávajících vedení plynárenských zařízení územní studie splňuje. Ostatní uvedené požadavky se týkaly navazující projektové dokumentace a realizace stavby, nikoli územní studie.
- **Vodárny Kladno-Mělník, a.s.** (vyjádření z 5. 6. 2025):
 - Z hlediska zásobování pitnou vodou požadují vodárny zkapacitnit vodovod PE 90 v p.č. 172/3 (západní okraj lokality) a dále zkapacitnit přivaděč PVC 110, který přivádí do Zeměch pitnou vodu od lokality Na Cikánce – v obou případech je důvodem nedostatečnost stávající vodovodní infrastruktury pro napojení uvažovaného počtu nových obyvatel. Obě tyto stavby se nacházejí mimo území, řešené územní studií.
 - Konkrétní řešení vodovodu v řešené lokalitě bude předmětem navazující projektové dokumentace, přičemž řešení bude zvoleno s ohledem na navrženou parcelaci a potřebu vody v jednotlivých místech.
 - Pro napojení na kanalizaci poskytly vodárny situaci využitelných revizních šachet s potřebnými kótami, které byly v územní studii zohledněny (výkres Koncepce technické infrastruktury).

6.4 Projednání s vlastníky pozemků

Návrh územní studie byl průběžně konzultován s vlastníky pozemků v řešeném území a jejich požadavky byly do územní studie zapracovány.



Pozn.: Polohy staveb a parkovacích stání na parcelách jsou ilustrativní. Zobrazené uspořádání uličních prostranství je doporučené. Podstatné jsou regulatyvy, uvedené v příslušných kapitolách textu a v regulačním výkresu.

STAVEBNÍ POZEMKY

- navržená parcelace / výměra parcely (900 m²)
- ilustrativní stavby
- parkovací stání (dlouhodobá)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- vozovka / zadlážděná část vozovky
- vjezd na pozemek / parkovací stání (krátkodobé)
- chodník
- pěšina, stezka pro pěší
- prvky pro zasakování dešťových vod
- nízká uliční zeleň
- stromy
- pobytové veřejné prostranství - parková úprava

DALŠÍ JEVY

- hranice řešeného území
- hranice parcel dle KN
- slučky dle KN
- vrstevnice á 1 m (zdroj: zaměření a základní technická mapa)
- vrstevnice á 1 m v místě navržených úprav terénu

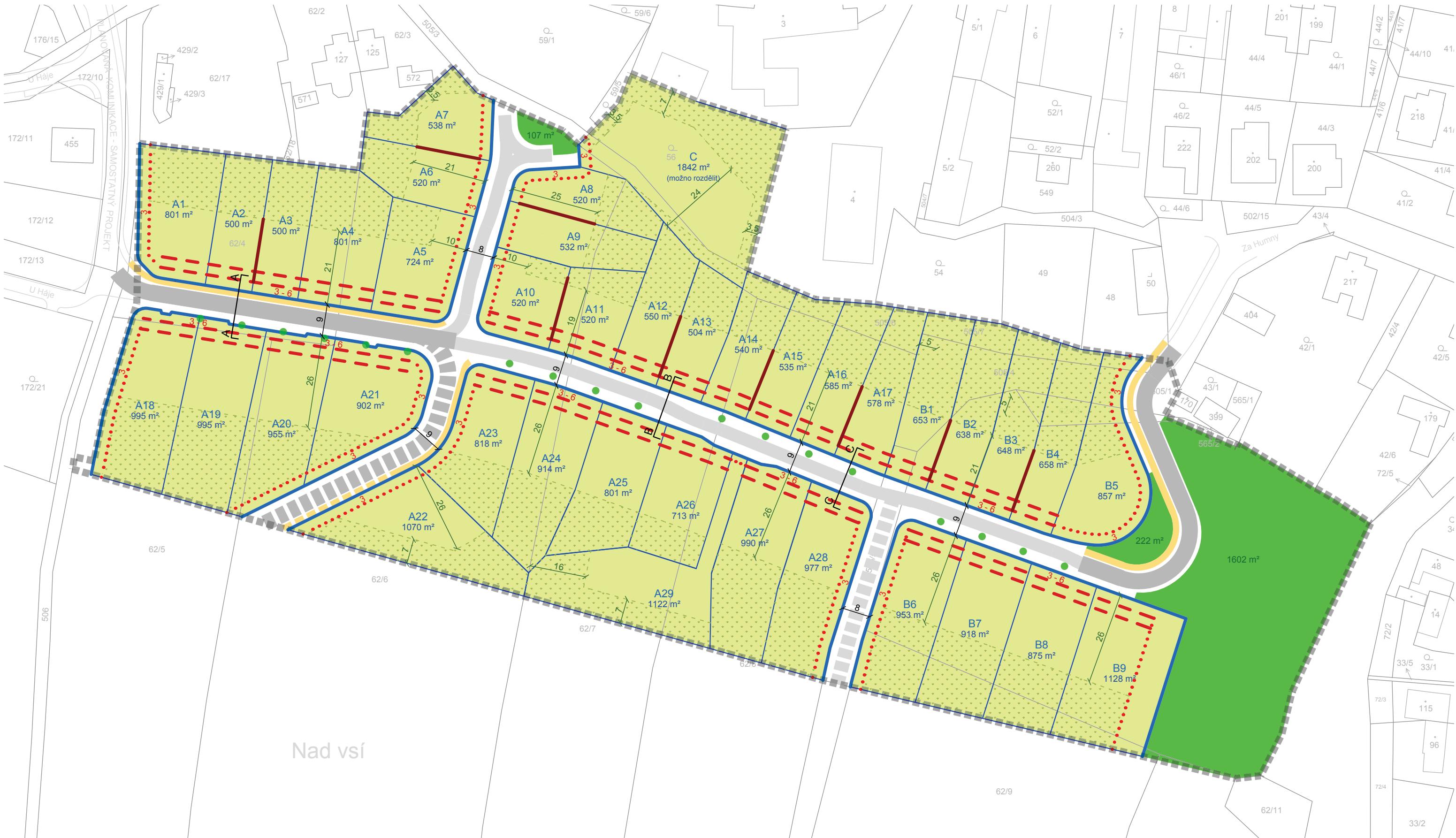
0 25 50 m 1 : 1000



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 04

Lokalita ZEMĚCHY NAD VSÍ / lokalita Z04 dle ÚP Kralupy nad Vltavou/
zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502
datum: 11 / 2025 čistopis

výkres: URBANISTICKÁ SITUACE



REGULATIVY PRO STAVEBNÍ POZEMKY

- A7 520 m² navržená parcelace / označení parcely / výměra
- otevřená stavební čára
- nepřekročitelná stavební čára
- rozhraní dvojdomy
- vzdálenost stavební čáry od uliční čáry
- zahraniční část pozemku
- poloha rozhraní zahraniční části pozemku

REGULATIVY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- uliční čára
- komunikace dvoupruhová š = 5,5 m (návrh / výhled)
- komunikace jednopruhová š = 3,5 m s výhybnami (návrh/výhled)
- chodník, cesta pro pěší (návrh/výhled)
- koridor pro stromořadí
- šířka uličního profilu
- veřejné prostranství (v rozsahu dle § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb.)

DALŠÍ JEVY

- hranice řešeného území
- hranice parcel dle KN
- služky dle KN

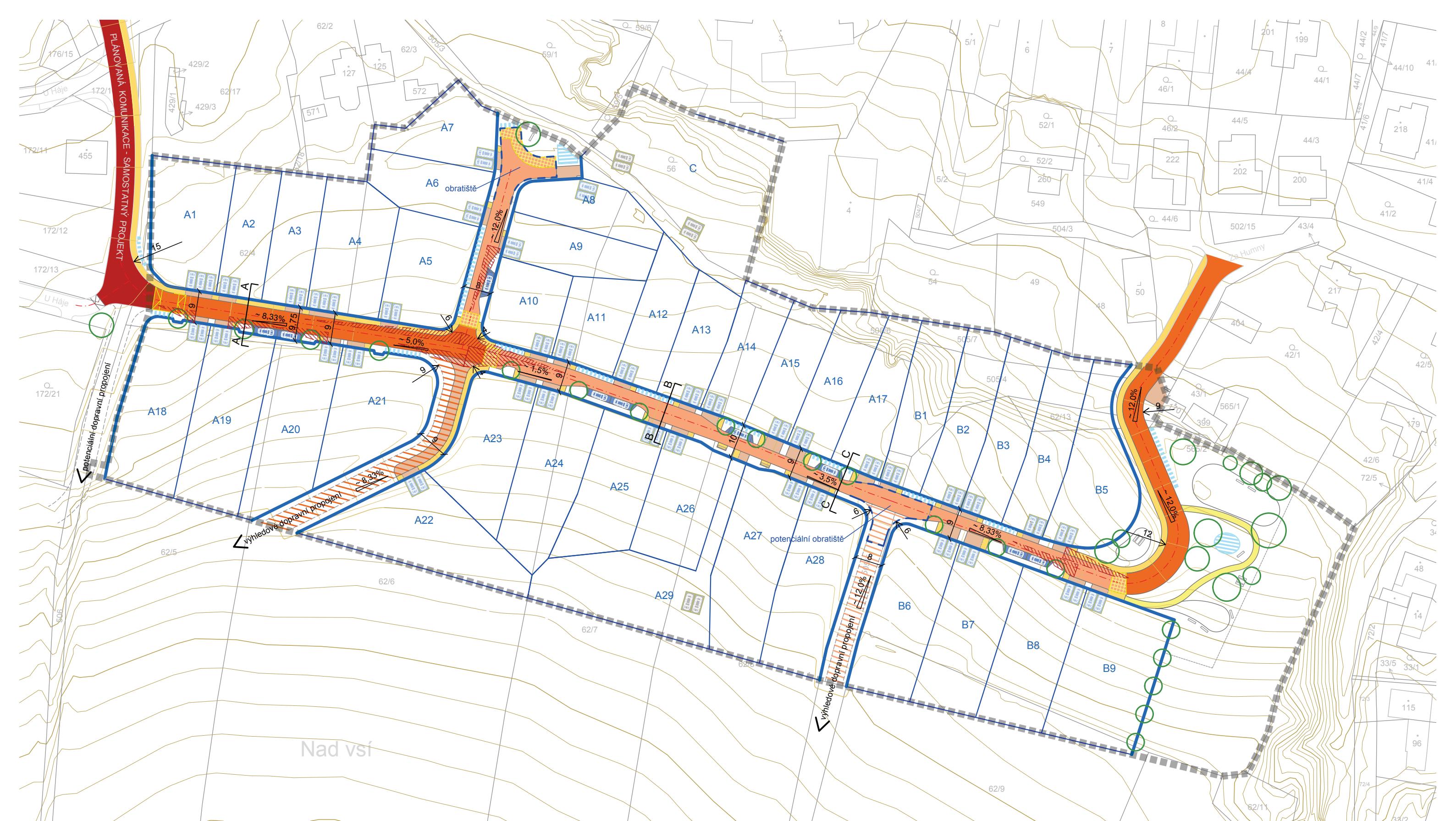
0 25 50 m 1 : 1000



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 04

Lokalita ZEMĚCHY NAD VSÍ / lokalita Z04 dle ÚP Kralupy nad Vltavou/
zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502
datum: 11 / 2025 čistopis

výkres: REGULAČNÍ VÝKRES



Výkres zobrazuje koncepci řešení - to znamená, že přesná poloha a rozsah jednotlivých ploch budou upřesněny až v projektové dokumentaci. Přitom je třeba zohlednit omezení, vyplývající z ostatních výkresů (výsadbové prostory, stavební čáry, atd.).

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

	hlavní dopravní napojení lokality
	zklidněná komunikace - zóna 30 (návrh / výhled)
	zklidněná komunikace - zóna 30, popř. obytná zóna (návrh / výhled)
	chodník / pěšina, stezka pro pěší
	vjezd na pozemek, samostatný sjezd
	parkovací stání krátkodobé (v uličním prostoru)
	parkovací stání dlouhodobé (doporučená poloha / ostatní)

	dložný zpomalovací práh (stavebně provedený) = zpomalovací prvek
	lokální změna povrchu (zadláždění) = zpomalovací prvek
	úvraťové obratiště
	rozhledový trojúhelník
	přibližný podélný sklon komunikace
	prvky pro zasakování dešťových vod
	stromy

DALŠÍ JEVY

	hranice řešeného území
	hranice parcel dle KN
	slučky dle KN
	vrstevnice á 1 m (zdroj: zaměření a základní technická mapa)
	vrstevnice á 1 m v místě navržených úprav terénu
	uliciční čára
	navržená parcelace / označení parcely

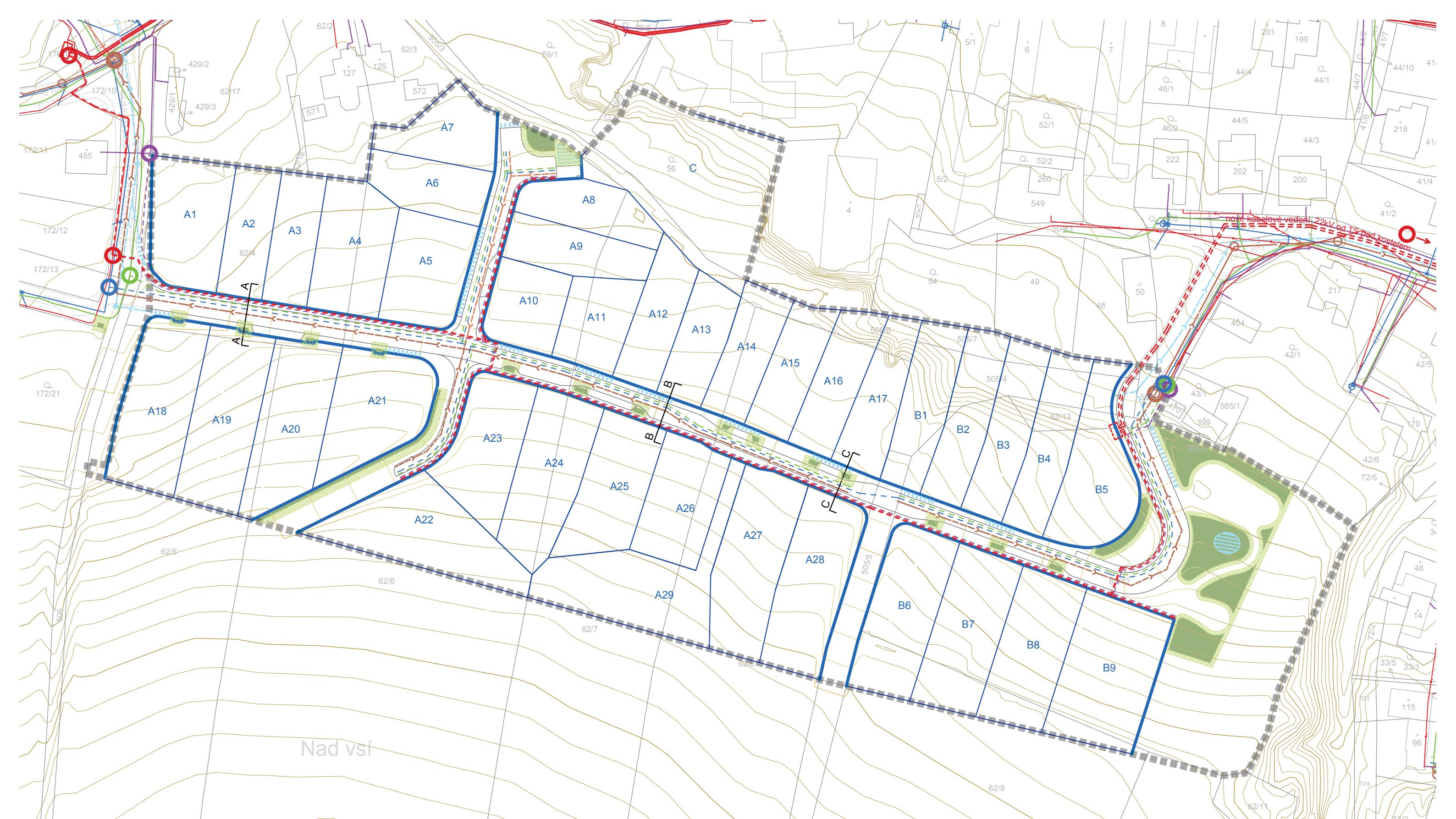
0 25 50 m 1 : 1000



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 04

Lokalita ZEMĚCHY NAD VSÍ / lokalita Z04 dle ÚP Kralupy nad Vltavou/
zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502
datum: 11 / 2025 čistopis

KONCEPCE
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
výkres:



Výkres zobrazuje koncepci řešení - to znamená, že přesná poloha a rozsah sítí budou upřesněny až v projektové dokumentaci. Výsadbové prostory lze posouvat a měnit jejich tvar, musí však být zachován jejich rozsah a minimální šířka.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- - - kanalizace splašková gravitační (stav / návrh)
- - - kanalizace splašková tlaková (stav / návrh)
- - - vodovod (stav / návrh)
- - - plynovod (stav / návrh)
- - - sdělovací vedení (stav / návrh)
- - - elektr. vedení VN podzemní s trafostanicí (stav / návrh)
- - - elektrické vedení NN nadzemní (stav)

DALŠÍ JEVY

- - - elektrické vedení NN podzemní (stav / návrh)
- - - elektrické vedení VO podzemní (stav / návrh)
- - - předpokládané napojovací body
- - - výsadbový prostor pro stromy
- - - ochranná zóna stromu (kde nelze umisťovat sítě)
- - - prvky pro zasakování dešťových vod
- - - kanalizace dešťová

DALŠÍ JEVY

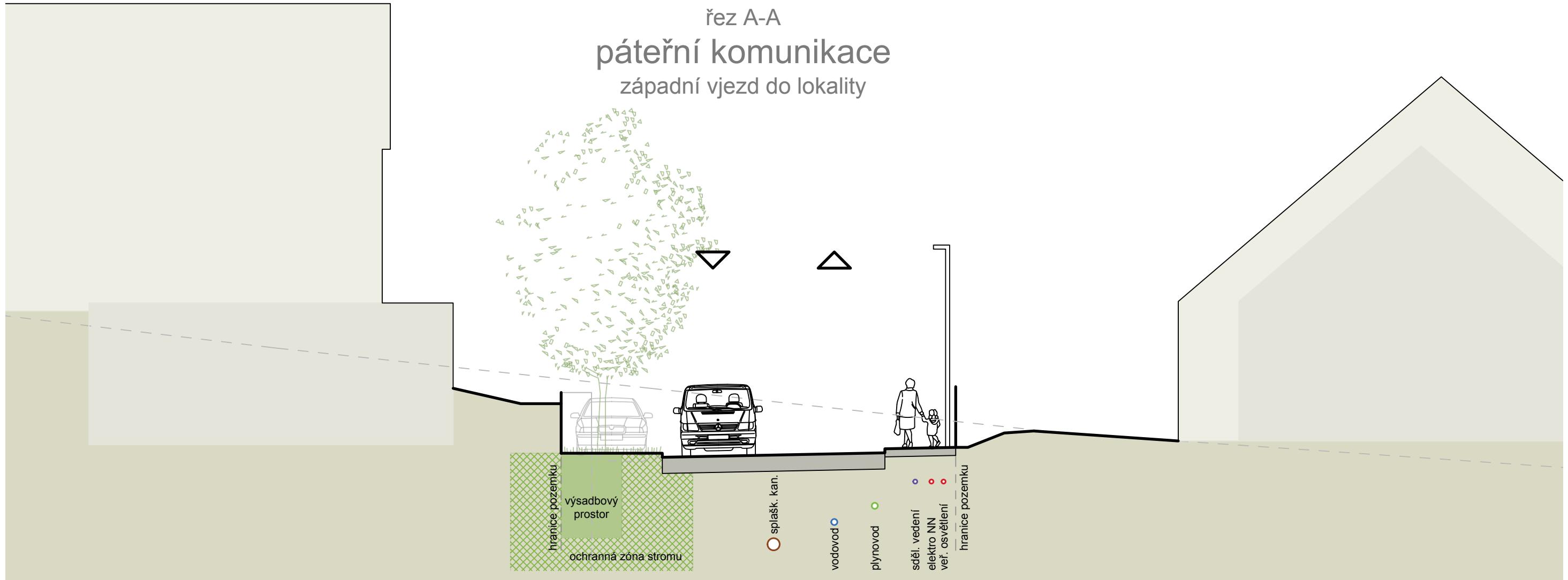
- hranice řešeného území
- hranice parcel dle KN
- služky dle KN
- vrstevnice á 1 m (zdroj: zaměření a základní technická mapa)
- vrstevnice á 1 m v místě navržených úprav terénu
- uliční čára
- A7 navržená parcelace / označení parcely

0 25 50 m 1 : 1000

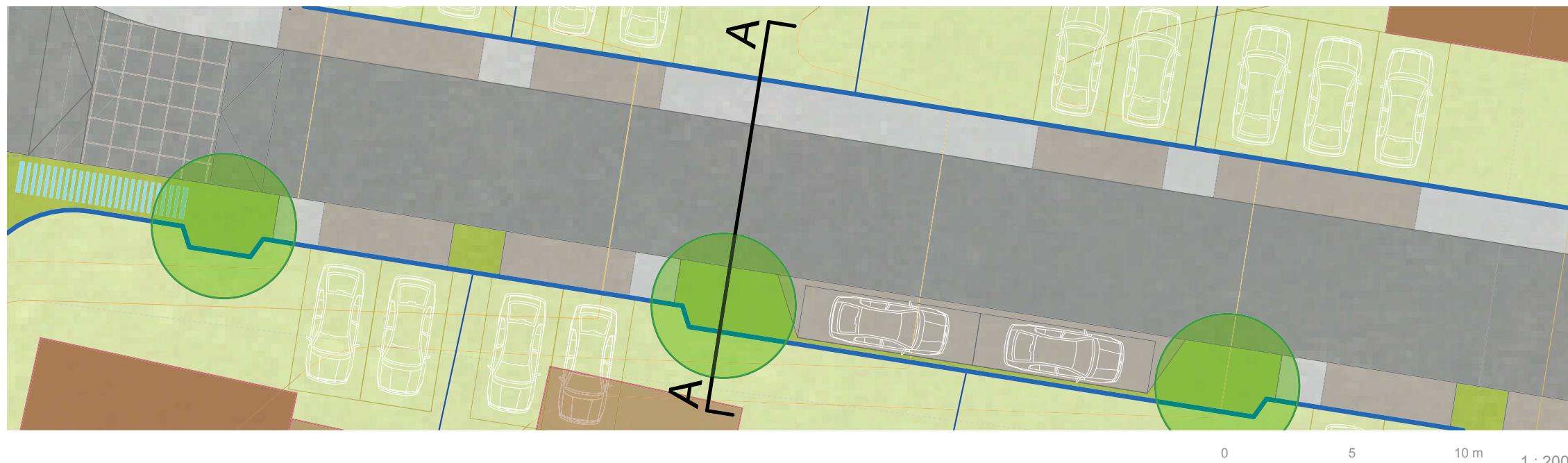
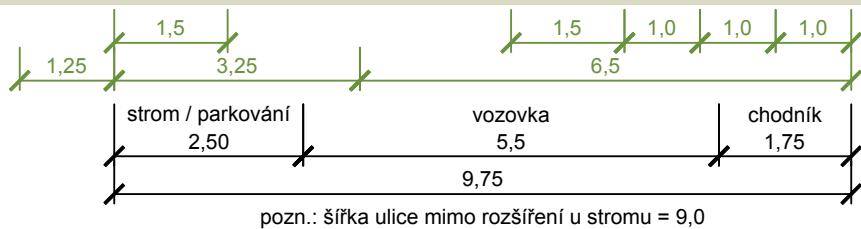
ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 04
Lokalita ZEMĚCHY NAD VSÍ / lokalita Z04 dle ÚP Kralupy nad Vltavou/
zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502
datum: 11 / 2025 čistopis

KONCEPCE
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
výkres:

řez A-A
páteřní komunikace
západní vjezd do lokality



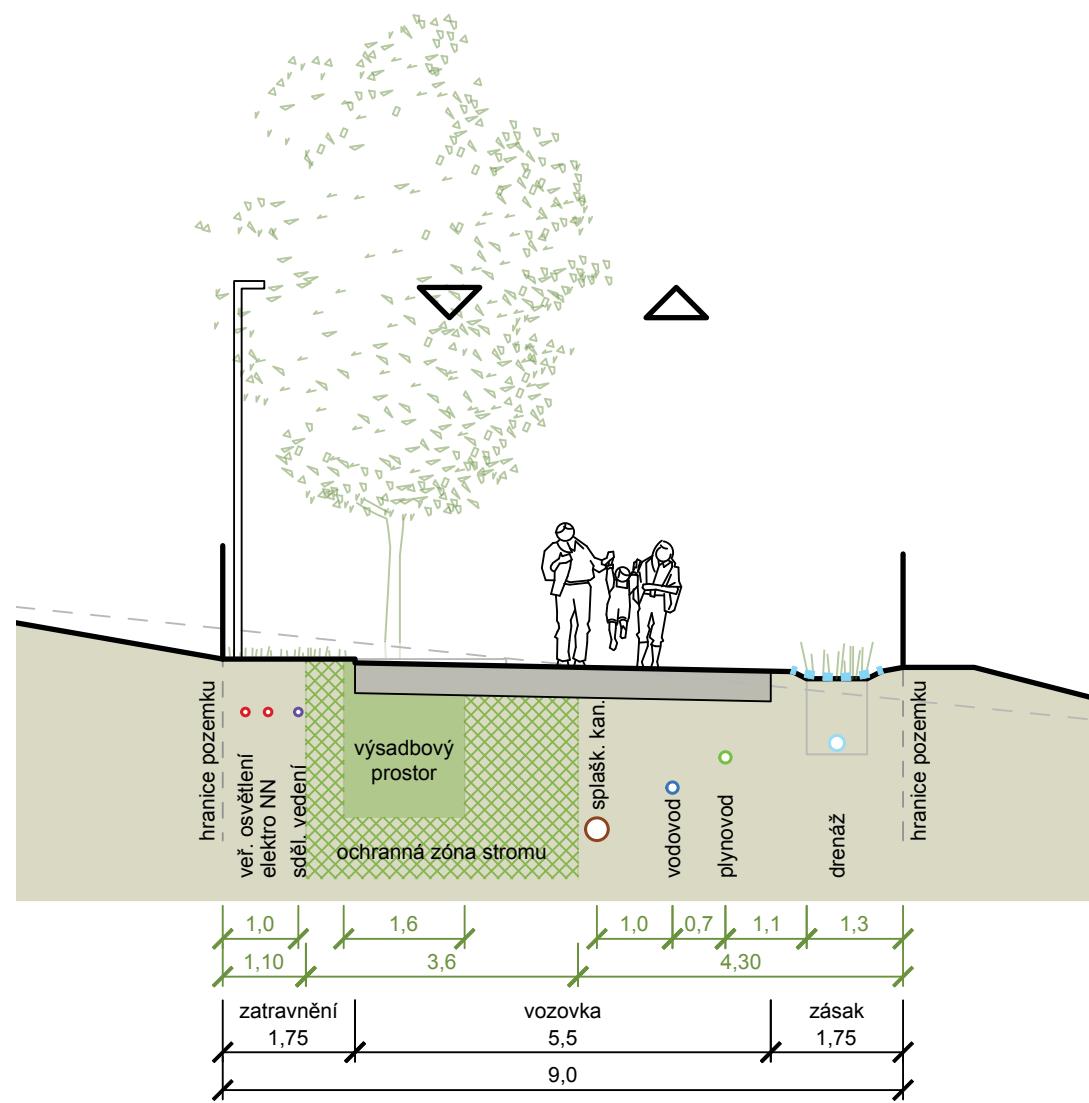
Řez zobrazuje doporučené uspořádání uličního profilu. Sítě jsou uspořádány dle TP103.



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 04
Lokalita ZEMĚCHY NAD VSÍ /lokalita Z04 dle ÚP Kralupy nad Vltavou/
zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502
datum: 11 / 2025 čistopis

výkres: ŘEZ A-A + DETAIL ULICE

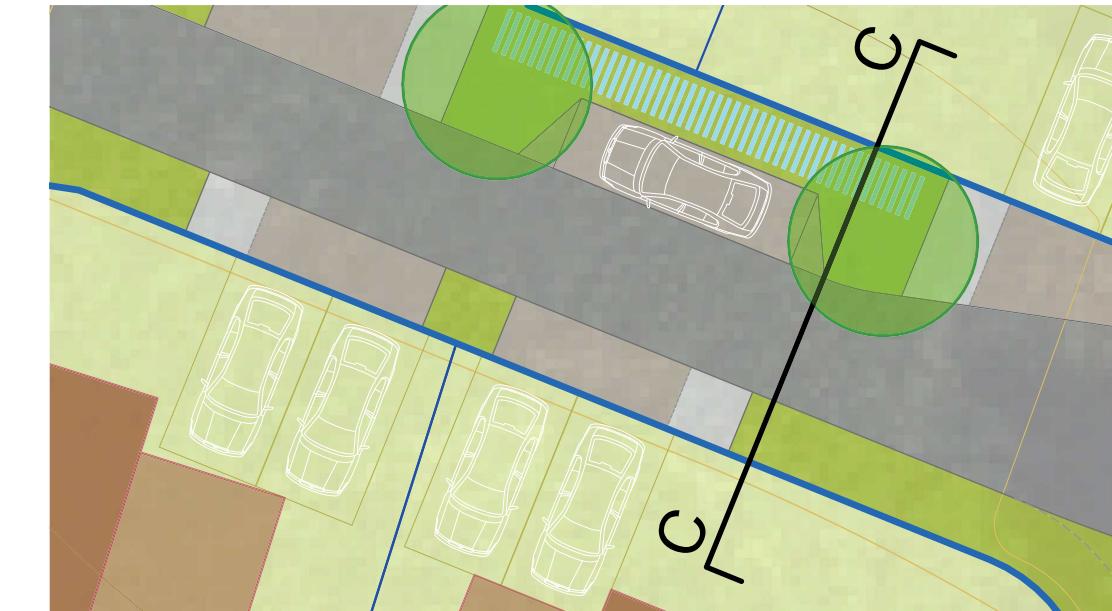
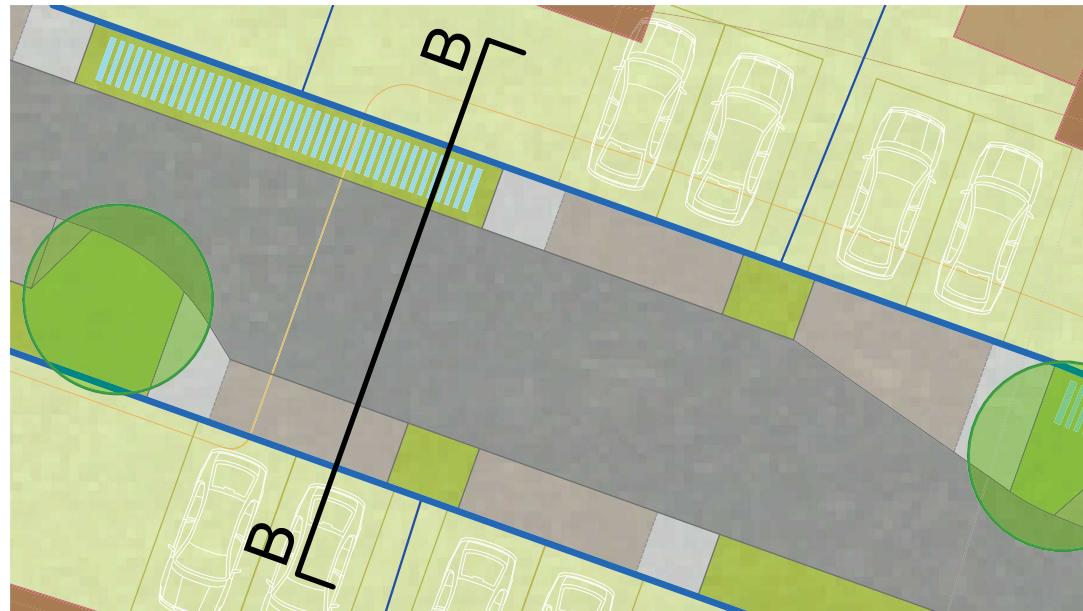
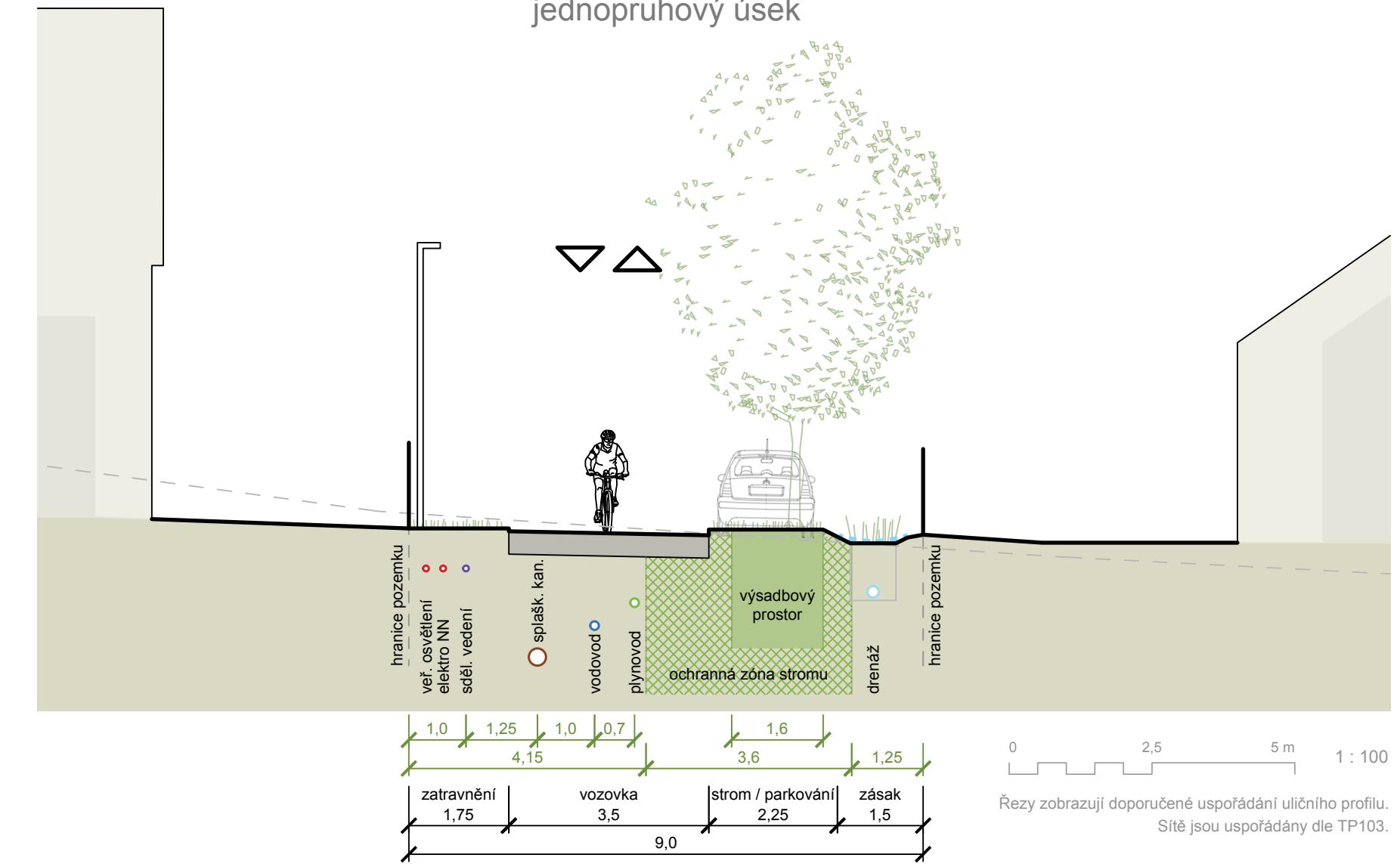
řez B-B páteřní komunikace výhybna



řez C-C

páteřní komunikace

jednopruhový úsek



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 04
Lokalita ZEMĚCHY NAD VSÍ /lokalita Z04 dle ÚP Kralupy nad Vltavou/
zhotovitel: Ing. arch. Marek Bečka, ČKA 04502
datum: 11 / 2025 čistopis

výkres: ŘEZY B-B, C-C + DETAIL ULICE

