

# **ÚZEMNÍ STUDIE ZLONÍN – ÚS 1 LOKALITA Z12**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

03/2022

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### **Objednatel**

OÚ Zlonín  
Zlonín 8, 250 64 Měšice

### **Požizovatel**

Ing. arch. Martina Bredová  
Alešova 404, 250 82 Úvaly

### **Zhotovitel**

Ing. arch. Jan Bürgermeister  
ČKA 04171  
Všehrdova 11  
118 00 Praha 1 Malá Strana

## ZADÁNÍ

### 1) Cíle a účel pořízení územní studie

---

Požadavek na vypracování územní studie pro lokalitu Z12 je obsažen ve schváleném Územním plánu Zlonín, ve kterém je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

Účelem zpracování této územní studie, jakožto územně plánovacího podkladu je stanovit hlavní plošné a prostorové zásady a vytvořit základní legislativní podklad územního rozhodování pro výstavbu v předmětné lokalitě. Současně bude sloužit i jako podklad pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a využití území v řešené lokalitě.

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost zástavby území s vazbou na stávající plochy obce v souladu s regulativy určenými schváleným ÚP, prokázání možnosti a podmínek napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní studie bude řešit zejména:

- vjezd do lokality
- typ zástavby
- typ oplocení
- výšku zástavby
- komunikace
- zeleň včetně plochy parku K19
- inženýrské sítě

Cílem územní studie Zlonín – ÚS 1 lokalita Z12, jakožto územně plánovacího podkladu, je funkční a prostorové řešení daného území tak, aby byly dodrženy podmínky platného územního plánu. Navržené uspořádání území bude navazovat na charakter okolní zástavby a bude respektovat okolí území.

Územní studie bude navržena jako základní koncepční materiál, navrhující hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití dané lokality. Obec tak získá velmi zajímavý, veřejně prospěšný prostor, kde bude docházet k sociálnímu kontaktu občanů, bez izolace jednotlivých věkových skupin, s možností využívat různé služby

### 2) Vymezení řešeného území

---

Lokalita leží na západním okraji obce Zlonín. Z východu je vymezeno železniční tratí. Z jihu tvoří hranici koryto Zlonínského potoku. V platném územním plánu Zlonín je vyznačena jako lokalita Z12 (OV) a K19 (ZU).

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (Z12 a K19)	36 800 m <sup>2</sup>
Celková plocha zastavitelného území (Z12)	21 134 m <sup>2</sup>
Maximální celková plocha zastavěnosti v území	10 567 m <sup>2</sup>
Celková plocha dopravní infrastruktury (kom., chodníky apod.)	5 975 m <sup>2</sup>
Plocha vymezeného parku (veřejného prostranství) (část K19)	12 461 m <sup>2</sup>

Studie bude respektovat specifické charakteristiky lokality, stávající inženýrské sítě a jejich ochranná pásma. Nenaruší základní podmínky ochrany přírodních a kulturních hodnot území.

Seznam dotčených pozemků:

Pozemky parc.č. 105/10, 11, 12 v k.ú. Zlonín

### **3) Požadavky na obsah řešení územní studie**

---

Územní studie bude navržena jako základní koncepční materiál, navrhuující hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití území. Navrhne i rámcové dopravní řešení.

Územní studie bude zpracována tak, že umožní pokračovat na jejím podkladě již v zadávání a pořízení dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu či společného povolení (DSP).

### **4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

---

ÚS bude zpracována přiměřeně v rozsahu vyplývajícím z platné legislativy, a to:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Dokumentace bude zpracována v tomto rozsahu:

Textová část územní studie:

1. Analýza
2. Návrh
3. Regulace území

Grafická část územní studie

- Situace širších vztahů
- Situace urbanistická

Dokumentace bude vyhotovena ve 4 kompletních paré a v el. formě, umožňující prezentaci na internetových stránkách obce (formáty pdf, jpg, word, excel apod.)

## **5. Další požadavky**

---

U lokality Z12 – OV (parc. č. 105/10,11,12) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající železnice.

### **Řešení dopravy, parkování**

Studie bude řešit hlavní vstup do území, uliční profily a dopravu v klidu.

### **Inženýrské sítě**

Studie bude respektovat stávající vedení inženýrských sítí, výsadbou nové zeleně nesmí dojít ke kolizi a jejich narušení.

Budou dodrženy limity v lokalitě:

- podél Zlonínského potoka manipulační 6m prostor
- lokální biokoridor LBK6
- OP železnice

### **Požadavky na projednání a zpracování Územní studie**

1. předložení Zadání územní studie k připomínkování
2. zpracování Územní studie - patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě, tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté
3. předložení čístopisu Územní studie pro informaci zastupitelstvu obce, zastupitelstvu obce však schvalování ÚS nepřísluší
4. zastupitelstvo obce vezme ÚS na vědomí, což je podkladem pro následné schválení možnosti využití ÚS
5. vyplnění registračního listu a podání návrhu na vložení dat o Územní studii do evidence územně plánovací činnosti na Krajský úřad
6. uložení Územní studie u pořizovatele (OÚ Zlonín) a poskytnutí příslušnému stavebnímu úřadu a ÚÚP
7. po zápisu do evidence územně plánovací činnosti Územní studii zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup

V průběhu zpracování Územní studie mohou být svolány nad rozpracovanou dokumentací konzultace mezi projektantem, obcí a pořizovatelem. Nepředpokládá se, že by bylo nutné územní studii projednávat s Dotčenými orgány.

## OBSAH

Identifikační údaje	1
Zadání	2
Obsah	5
1. Analýza	6
1.1. Řešené území	6
1.2. Širší vztahy	6
1.3. Územně plánovací dokumentace	6
2. Návrh	9
2.1. Urbanistická struktura	9
2.2. Krajinná struktura	9
2.3. Veřejná prostranství	9
2.4. Dopravní infrastruktura	9
2.5. Technická infrastruktura	9
3. Regulace území	10
3.1. Funkční a prostorové uspořádání	10
3.2. Bilance	11

## 1. ANALÝZA

### 1.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Zlonín se nachází v severovýchodní části okresu Praha-východ. Obcí prochází několik silnic 3. třídy. Komunikace III/0093 se pak napojuje na silnici I/9 na západě obce. Komunikace I/9 spojuje obec na vyšší správní celky (Neratovice, Praha). Obcí prochází trať 070 Praha – Neratovice – Mladá Boleslav – Turnov. Jedná se o jednokolejnou celostátní trať, linka S3 s intervalem 30 minut ve špičce, mimo špičku 1 až 2 hodiny.

### 1.2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v západní části obce. Z východu je vymezeno železniční tratí. Z jihu tvoří hranici koryto Zlonínského potoku, za kterým se nachází stávající zástavba rodinných domů. Severozápadní část území je otevřena do volné krajiny, které tvoří rovinaté pole. Stávající využití území je obhospodařované pole.

Řešené území je vymezeno nad rámec plochy dané v platném ÚP. Studie řeší částečně i navazující plochy ZU.

### 1.3. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Zlonín má platný územní plán. Níže jsou uvedeny ty části, které se v řešení lokality mohou přímo uplatnit a následně se musejí uplatnit v dalších fázích projektové přípravy jednotlivých záměrů.

#### REGULATIVY DLE ÚP

##### Občanské vybavení veřejné – OV

Zahrnuje navrženou lokalitu Z11, Z12, Z6a (část)

##### **Hlavní využití:**

- samostatné objekty občanské vybavenosti - např. veřejná správa, pošta
- stavby pro školství – např. základní škola, mateřská škola
- stavby pro zdravotnictví, sociální služby
- maloobchodní služby
- plochy veřejné zeleně

##### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- komunikace místní, účelové a pěší
- veřejné parkoviště osobních automobilů zaměstnanců a návštěvníků zařízení OV
- administrativní prostory
- sportovní plochy a zařízení
- veřejné stravování
- technická infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- ubytování zaměstnanců – podmínka – plocha pro ubytování nepřesáhne plochy občanské vybavenosti
- seniorské ubytování s asistencí v centrální budově a ubytování bez asistence v parkové zeleni - podmínka – maximální kapacita zařízení 150 osob

#### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

Jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby, zejména individuální bydlení v RD

Nepřipouští se parkoviště typu P+R

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Zastavěnost max. 50 %, min. plocha zeleně 30 %, výška zástavby 12 m nad nejnižším bodem terénu

#### **Plochy parkově upravené ZU**

##### **Hlavní využití**

- zeleň s parkovou úpravou
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry
- parkový mobiliář

##### **Přípustné využití území, činnosti a stavby:**

- hřiště pro malé děti, hřiště pro míčové hry
- multifunkční hřiště na p.č. 105/11
- prvky pro volnočasové aktivity
- přírodní amfiteátr
- malé přírodní vodní plochy s možností koupání
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury

##### **Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

jiné než přípustné činnosti a stavby

##### **Pravidla pro uspořádání území:**

Minimálně 70 % ploch ZU musí být schopno zasakování dešťových vod, stavby nesmí narušovat krajinný ráz

#### **Zeleň ochranná a izolační – ZO**

Zeleň podél železnice, podél silnice I/9 a podél zástavby v jižní části území

##### **Hlavní využití:**

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídle a mimo sídlo ve formě střední a vysoké zeleně (keře, stromy), mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech drobné výroby, dopravních staveb, plochy pro ÚSES



**Přípustné:**

- izolační stěny (protihlukové apod.) zděné, montované a jiné
- pěší cesty
- nezbytně nutné komunikace v minimální míře
- technické objekty na inženýrských sítích

**Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:**

- všechny ostatní stavby

**Pravidla pro uspořádání území:**

Obhospodařování jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí

**Další požadavky kladené na studii územním plánem**

Územní studie bude řešit vjezd do lokality, typ zástavby a oplocení, výšku staveb, komunikace a zeleň včetně plochy parku K19, inženýrské sítě.

U lokality Z12 – OV (parc. č. 105/10,11,12) bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb z provozu stávající železnice.

Limity v lokalitě: lokální biokoridor LBK6 šířky 15 m, podél Zlonínského potoka manipulační, volný pás šířky min. 6 m.

## 2. NÁVRH

### 2.1. URBANISTICKÁ STRUKTURA

Lokalita leží na severojižním okraji Zlonína. Okraje řešeného území jsou špatně přístupné. Především kvůli železniční trati z východu a Zlonínskému potoku z jihu.

Návrh územní studie řeší budoucí areál seniorského a asistovaného bydlení. Navržené uspořádání území navazuje na charakter okolní zástavby. Jedná se o jednoduchou uliční síť vedenou ve směru jih-sever. Uliční struktura vymezuje jednotlivé zastavitelné bloky vně území. Při západní části území se nachází rozsáhlý nezastavitelný blok určený pro zeleň.

Intenzita zástavby je určena územním plánem obce. Zástavba tak bude rozvolněná, spíše solitérního charakteru s respektem k stávajícímu okolí.

Prostorově bude zástavba řešena rovnoměrně, podél komunikací. V parkových prostranstvích jsou vymezeny prostory pro skate park, sportovní obecní hřiště s tribunou a zázemím pro sportoviště, dětské hřiště, in-line dráhu, vycházkovou alej a další rekreační plochy pro obyvatele i uživatele místa.

### 2.2. KRAJINNÁ STRUKTURA

Řešená plocha je v současné době obhospodařované pole, a nenacházejí se zde žádné významné ani charakteristické vegetační nebo krajinné prvky. Návrh podél severní a západní hranice vymezuje plochy pro parkový lem. Tato plocha vytváří přirozený přechod zástavby do krajiny a vytváří filtr mezi zástavbou a intenzivně zemědělsky využívanou plochou polí.

### 2.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Severní část parkového lemu umožňuje umístění veřejně přístupných prvků pro sport a rekreaci, jako je skatepark, hřiště nebo in-line dráha.

### 2.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Hlavní vstup do území se nachází na jihu území po stávající komunikaci, která je napojena na hlavní komunikaci v obci (III/0093). Uliční profily jsou řešeny dostatečně pro umístění všech potřebných funkcí (komunikace, doprava v klidu atp.). Komunikace budou jak jednosměrné, tak obousměrné.

### 2.5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

#### Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude připojena z jihu napojením na stávající trafostanici. Nové trasy NN budou vedeny v komunikacích. V severní části areálu je navržena posilující trafostanice

### **Zásobování pitnou vodou**

Lokalita bude z jihu připojena na stávající obecní vodovod.

### **Zásobování užitkovou vodou**

V areálu se počítá s realizací studen pro potřebu údržby areálu případně pro vykrytí části potřeb pitné vody

### **Kanalizace**

V areálu bude vybudována areálová splašková kanalizace, která bude svedena do nově navržené čističky odpadních vod. Z čističky budou přečištěné vody vypouštěny do Zlonínského potoka.

Likvidaci dešťových vod v zástavbě bude decentralizovaný. Jednotlivé objekty si budou likvidaci řešit samostatně. Zpevněné plochy komunikací budou odvodněny do povrchových těles.

### **Odpadové hospodářství**

Sběr a svoz komunálního odpadu bude řešen jako součást fungujícího systému svozu komunálního odpadu obce Zlonín, a to z jednoho bodu na jihu areálu. Zde budou umístěny i nádoby na tříděný odpad.

## **3. REGULACE ÚZEMÍ**

### **3.1. FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

Návrh využití území dodržuje podmínky platného Územního plánu Zlonín. Území je členěno do ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platným ÚP.

#### **ZS – ZASTAVITELNÉ BLOKY**

Zastavitelné bloky jsou charakterizovány rozdělením zástavby na 2 typologie:

- a) Jednopodlažní objekty pro individuální ubytování s rámcem zdravotní a servisní péče v areálu.
- b) hlavní objekty se zázemím pro provoz pečovatelské a zdravotní činnosti v rámci objektu i areálu, pro ubytování personálu a pro občanskou vybavenost obce.

#### **Výšky objektů**

Podzemní podlaží nejsou omezena. Níže uvedené výšky jsou myšleny nad úrovní terénu.

Typ A – max. 1 nadzemní podlaží a podkroví (mezonet)

Výška hřebene v případě šikmé střechy bude max. 7 m a výška okapní římsy max. 3,5 m.

Výška atiky v případě ploché střechy max. 5,0 m.

Typ B – max. 2 nadzemní podlaží

Výška hřebene v případě šikmé střechy bude max. 12 m a výška okapní římsy max. 9,0 m.

Výška atiky v případě ploché střechy max. 9,0m.

## Zastavěnost

ZS – Zastavitelné bloky - Max. 50 %, Min. plocha zeleně 30%

NZ – Parkové plochy – min. 70 % ploch musí být schopno zasakování dešťových vod

## Oplocení

ploty max. výška 1,8m; v případě oplocení sportovního obecního hřiště přípustná výška max. 9 m.

materiál dřevo/pletivo/ beton/kovové prvky.

## 3.2. BILANCE

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (Z12 a K19)	36 800 m <sup>2</sup>
Celková plocha zastavitelného území (Z12)	21 134 m <sup>2</sup>
Maximální celková plocha zastavěnosti v území	10 567 m <sup>2</sup>
Celková plocha dopravní infrastruktury (kom., chodníky apod.)	5 975 m <sup>2</sup>
Plocha vymezeného parku (veřejného prostranství) (část K19)	12 461 m <sup>2</sup>
Maximální počet EO	150 osob