

# **ÚZEMNÍ STUDIE KYŠKOVICE ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z3**

TEXTOVÁ ČÁST

**Ing. arch. Ladislav Bareš**  
PAFF - architekti

ZÁŘÍ 2016

**PROJEKTANT:**

140 00

**Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123**

adresa:  
Ing. arch. Ladislav Bareš  
5. května 61/1143  
Praha 4

tel./fax: 737 778 952  
email: paff@post.cz

.....  
Ing. arch. Ladislav Bareš

**GRAFICKÁ ČÁST - KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ**

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1) | REGULATIVY   | 1 : 1 000 |
| 2) | DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ OBSLUHA, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ | 1 : 1 000 |
| 3) | CELKOVÁ SITUACE                                    | 1 : 1 000 |

**GRAFICKÁ ČÁST - PŘÍLOHY**

**ÚZEMNÍ STUDIE KYŠKOVICE (ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z3) - TEXTOVÁ ČÁST****a) Účel a cíle pořízení územní studie**

Pořízení územní studie bylo iniciováno ve smyslu ustanovení §30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) z podnětu vlastníka.

Cílem pořízení územní studie je zejména koncepční návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy lokality v rozsahu celé plochy. Pro lokalitu jsou upřesněny podmínky pro novou zástavbu s ohledem na její polohu a dále jsou zpřesněny a doplněny regulativy prostorového uspořádání zástavby.

**b) Vymezení řešeného území**

Území, pro které je pořizována územní studie, je vymezeno platnou územně plánovací dokumentací (s účinností od 28. 6. 2008) jako plocha zastavitelná Z3 s funkčním využitím: plocha výroby (V).

**Současný stav území**

Lokalita se nachází západně od sídla Kyškovice u místní komunikace, která propojuje střední část sídla a silnici III. třídy se zemědělským areálem (Výkrma kuřecích brojlerů Kyškovice). Lokalita se z velké části nachází v pásmu hygienické ochrany (PHO) tohoto areálu. Z jihozápadu sousedí lokalita s lesním pozemkem - v současné době zcela odlesněným. Podél místní komunikace prochází vodovodní řád DN 150. Jižně od lokality je ukončen rozvod STL plynovodu (u stávající zemědělské stavby) a je zde ukončeno také telekomunikační vedení. V blízkosti lokality jsou vedeny trasy elektro VN 22 kV.

Lokalita je využívána k zemědělským účelům jako orná půda, nenachází se zde vzrostlá zeleň.

Pozn.: Území obce Kyškovice se nachází v jižní části okresu Litoměřice, cca 3 km severovýchodně od Roudnice nad Labem. Obec je tvořena sídlem Kyškovice, osadou Hamráček, skupinou rekreačních objektů rozmístěných v nivě vodního toku Labe a několika samotami. Areály zemědělské výroby se nacházejí severozápadně od sídla Kyškovice. V současné době plní sídlo zejména funkci obytnou a individuálně rekreační, doplněnou o funkci výrobní. Občanská vybavenost odpovídá velikosti a významu sídla.

Terén řešeného území tvoří říční terasy vzniklé erozním působením vodního toku Labe. Povrch území se plynule svažuje od severovýchodu k jihozápadu, podél Labe prochází mezi střední částí SÚ Kyškovice a severozápadním okrajem řešeného území výrazný svah. Do řešeného území zasahují, v jeho severozápadní části, výběžky rozsáhlejších lesních porostů (bory) a v nivě vodního toku Labe se nacházejí menší lesní fragmenty (charakter lužních lesů). Většinu plochy řešeného území zabírají orné půdy.

Dopravní vazby na sídla regionálního významu jsou zajištěny silniční dopravou. Podél západního okraje řešeného území prochází silnice II. třídy č. 240 (Praha - Velvary - Roudnice n. Labem - Benešov n. Ploučnic), hlavní dopravní osu řešeného území tvoří silnice III. třídy č. 24053 (Vědomice - Kyškovice - Vetlá - Vrbice - Svařenice).

**c) Soulad řešení územní studie s územním plánem**

Navržené řešení územní studie je v souladu s požadavky uvedenými ve vydané územně plánovací dokumentaci - a to jak z hlediska požadavků na řešení vlastní lokality, tak i požadavků vyplývajících z regulativů funkčního využití území. Dodrženy jsou též požadavky uvedené v návrhu řešení dopravní a technické infrastruktury.

Hlavní požadavky na řešení územní studie uvedené v Urbanistické koncepci (kapitola - c) územního plánu Kyškovice:

<b>Označení plochy:</b>	<b>Z3</b>
<b>Funkční využití:</b>	plochy výroby (V)
<b>Hlavní využití:</b>	pozemky pro stavby výroby a skladování
<b>Členění plochy pro hlavní využití:</b>	min. 2 samostatné areály
<b>Prostorové uspořádání:</b>	max. 2 nadzemní podlaží a 10 m od úrovně terénu
<b>Další podmínky:</b>	Stavební pozemky budou dopravně zpřístupněny ze stávající místní komunikace. Po obvodu plochy v sousedství stávajících pozemků ZPF bude vysázena ochranná zeleň. V zastavitelné ploše bude umístěna distribuční trafostanice. Pro plochu bude provedeno akustické posouzení vlivu výroby na obytnou zástavbu a navržena opatření tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.

Územní plán Kyškovice vymezuje (kapitola - f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z hlediska funkčního využití tyto požadavky a podmínky:

#### **Plochy výroby a skladování (V)**

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a jsou z nich přístupné.

hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u>
přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
podmíněně přípustné využití:	pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení), Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
nepřípustné využití:	Vše ostatní.

#### **d) Návrh řešení územní studie**

##### **Závazné regulativy**

- Zastavitelná plocha Z3 bude rozdělena do 3 areálů. Vzhledem ke členění lokality na samostatné areály není navržena závazná etapizace výstavby.
- Pro umístování staveb v jednotlivých areálech je vymezena zastavitelná část pozemku tak, aby byly zajištěny dostatečné odstupové vzdálenosti (viz. výkres č. 1 - Regulativy) od okolních staveb a byla zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy.
- Pro umístění staveb podél přístupové komunikace je stanovena: stavební čára otevřená ve vzdálenosti 20 od hrany pozemku (viz. výkres č. 1 - Regulativy). Tato stavební čára zajišťuje min. 25 m odstup od hrany pozemku lesa.  
  
Definice pojmu: Stavební čára otevřená vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba stavebního bloku v uličním prostoru nesmí ustupovat a současně nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.
- V lokalitě je přípustné umístění bytů ve stavbách pro bydlení, za podmínky zachování min. 60% zastavěné plochy pro účely výroby a výrobních služeb s charakterem skladování zemědělských strojů ap.
- Prostorové uspořádání lokality: max. 2 nadzemní podlaží a 10 m od úrovně terénu. Pro obytné části staveb je požadováno řešení staveb se sedlovými střechami (symetrické střechy se sklonem 30° - 45°), části výrobních staveb mohou mít také střechy sedlové (o sklonu od 8°), méně významné části staveb střechy pultové nebo ploché.
- Oplocení bude řešeno tak, aby zůstal zachován (v rozsahu ochranného pásma) přístup k vodovodnímu řádu procházejícímu podél místní komunikace.
- Dopravní připojení jednotlivých částí lokality bude zajištěno ze stávajících místních komunikací procházejících po obvodu lokality.
- V lokalitě bude umístěna trafostanice připojená na stávající vzdušné vedení VN 22 kV podzemní kabelovou trasou.
- Pro plochu bude provedeno akustické posouzení vlivu výroby na obytnou zástavbu a navržena stavební opatření a úpravy tak, aby bylo dodrženo max. hlukové zatížení stanovené obecně platným předpisem.
- Po obvodu lokality směrem do otevřené krajiny bude ponechán pás ochranné zeleně o šířce min. 12 m. Tento pás lze lokálně přerušit pro zajištění realizace dopravní a technické infrastruktury (např. vjezd nebo pěší přístup do areálu).

**Zásady dopravního řešení**

Umístění dopravního připojení jednotlivých areálů ze stávající místní komunikace není závazně určeno. V souladu s vyhláškou MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, budou stávající a odstavná stání zajištěna výhradně v rámci řešené lokality tak, aby nevznikaly další požadavky na veřejná prostranství.

**Zásady řešení technické infrastruktury**

Technická obsluha lokality bude zajištěna prostřednictvím sítí technické infrastruktury v návaznosti na napojovací místa stávajících sítí při respektování urbanistické koncepce zástavby, koncepce dopravní obsluhy a širších územních vztahů.

Pro rozvoj jednotlivých druhů sítí technické infrastruktury a zajištění obsluhy jednotlivých staveb v lokalitě platí koncepce a požadavky uvedené v územním plánu. Ve výkresu jsou schematicky vyznačeny trasy sítí technické infrastruktury a napojovací místa na stávající síť.

- Likvidace splaškových odpadních vod bude zajištěna navazujícími úseky oddílné splaškové kanalizace, připojenými na stávající oddílnou splaškovou kanalizaci. V místech případných nepříznivých sklonových poměrů budou použity čerpací šachty s výtlačnými řady nebo úseky tlakové kanalizace.  
V odůvodněných případech, když nebudou vytvořeny technické a ekonomické podmínky pro připojení stávající nebo navržené zástavby na splaškovou kanalizaci, je podmíněně přípustná i realizace bezodtokových jímek nebo domovních čistíren odpadních vod.
- Připojení na vodovod bude realizováno odbočkou z vodovodního řadu DN 150, přípustné je též (pokud bude postačovat kapacita) prosté napojení na stávající rozvodný řad.
- Pro řešení napojení na vedení elektro VN 22 kV je přípustné využít obou možných směrů připojení, bude použit podzemní kabel VN 22 kV zakončený v trafostanici (nebo trafostanicích). Jejich umístění bude předmětem dalšího řešení. Výstavba trafostanice není podmínkou, lokalitu je přípustné napojit, pokud bude dostačovat kapacita připojovacího vedení, v nejbližším vhodném připojovacím bodě na trasu elektro NN.
- Do lokality bude rozšířeno STL plynovodní vedení.
- Do lokality bude rozšířeno telekomunikační vedení.

**Doplňující informace**

Navržené řešení má co nejvíce připomínat tradiční zastavovací schema hospodářských dvorů, které se v oblasti realizovaly v průběhu 19. a 20. století. Základní koncepce hmotového uspořádání staveb se zobrazuje v grafických přílohách. Hlavní hospodářské budovy jsou orientovány tak, aby tvořily přirozenou barieru chránící obytnou zástavbu. V průčelí areálů jsou situovány administrativní a obytné části zástavby. Po obvodu areálů bude realizována ochranná zeleň. Části lokality by bylo vhodné využívat jako ovocné zahrady tak, aby celkový charakter lokality neměl pouze výrobní charakter.

**Příloha: Přehled vybraných limitů využití území**

Limity využití území omezují, vylučují a podmiňují umístování staveb, využití území a dalších opatření v území.

**Ochrana přírody a krajiny**

(dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění):

Významnými krajinnými prvky jsou, v případě řešeného území - lesy (dle ustanovení §3 odst. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění). Řešené území je součástí ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K10 Labe (Stříbrný roh - Polabský luh).

**Ochrana lesa**

(dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění):

Dle §14, odst. 2, je k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa třeba souhlas orgánu státní správy lesa. Lesy v blízkosti řešeného území jsou zařazeny do kategorie lesů hospodářských. Návrh řešení studie předpokládá umístění staveb na hranici 25 m od okraje lesa.

**Ochrana nerostných surovin**

(dle zákona č. 44/1988 Sb., o nerostném bohatství, v platném znění):

Do blízkosti území zasahuje chráněné ložiskové území Kyškovice (CHLÚ č. 00220000).

**Ochrana podzemních a povrchových vod**

(dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

V území musí být splněny obecně platné podmínky vyplývající ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění, a z Nařízení vlády ČR č. 61/2003 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a z vyhlášky Ministerstva zemědělství ČR č. 470/2001 Sb., v platném znění, kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činnosti související se správou vodních toků.

Území je zahrnuto do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída. Území k. ú. Kyškovice je dle Nařízení vlády ČR č. 103/2003 Sb. zranitelnou oblastí.

**Ochrana před záplavami**

(dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

V řešeném území nejsou stanovena záplavová území, aktivní zóny záplavových území nebo území určená k rozlivům povodní.

Pozn.: Pro významný vodní tok Labe (správce: Povodí Labe s. p.) je stanoveno záplavové území a aktivní zóna záplavového území (Opatření KÚ Ústeckého kraje ze dne 18. 3. 2004).

**Ochrana ovzduší**

(dle zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění):

Pro zařízení „Výkrmna kuřecích brojlerů Kyškovice“ (provozovatel: INTERGRAZ s. r. o. pro ŽV Záhorčí), jako zvláště velký zdroj znečištění ovzduší, bylo vydáno KÚ Ústeckého kraje, odborem životního prostředí, integrované povolení (č. j.: 3457/04/ZPZ/IP-30/Vi ze dne 9. 6. 2004) dle zákona č. 76/2002 Sb., v platném znění.

**Ochrana staveb**

Pro zařízení „Výkrmna kuřecích brojlerů Kyškovice“ (provozovatel: INTERGRAZ s. r. o. pro ŽV Záhorčí) je stanoveno pásmo hygienické ochrany.

**Ochrana památek**

(dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění):

Respektovány budou podmínky Archeologického ústavu AV a organizací oprávněných k provádění archeologických průzkumů.

**Ochrana technické infrastruktury - vodovodních řadů a kanalizačních stok**

(dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění):

Ochranné pásmo řadů a stok do průměru 500 mm včetně je 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky a ochranné pásmo řadů a stok nad průměr 500 mm je 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

**Ochrana technické infrastruktury - zásobování elektrickou energií**

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nadzemního vedení (vodiče bez izolace) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně je 7 m na obě strany od krajních vodičů, ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně je 1 m (po obou stranách krajního kabelu). Ochranné pásmo elektrické stanice stožárové s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od stanice, ochranné pásmo elektrické stanice kompaktní a zděné s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN je 2 m od obrysů stanice.

Pozn.: Takto definovaná pásma se vztahují na nová zařízení, neboť v §98 zákona č. 458/2000 se uvádí, že ochranná pásma stanovená podle dosavadních právních předpisů se nemění po nabytí účinnosti zákona.

**Ochrana technické infrastruktury - zásobování plynem**

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, je 1 m na obě strany od jejich půdorysu. Ochranné pásmo u ostatních plynovodů a technologických objektů je 4 m na všechny strany od jejich půdorysu.

**Ochrana technické infrastruktury - telekomunikace**

(dle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení je 1,5 m po stranách krajního vedení. Územím obce prochází radioreléové trasy RS Buková hora - Roudnice n. Labem.

**Ochrana zájmů obrany státu**

(dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR):

Území obce je vymezeno, v souladu s §175 odstavec 1) zákona č. 183 Sb., v platném znění, Ministerstvem obrany jako území, ve kterém lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jeho závazného stanoviska.

V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky v majetku Ministerstva obrany ČR. Řešeným územím prochází radioreléový spoj Armády ČR s ochranným pásmem.

**Ochrana ZPF**

Přehled BPEJ zastoupených v řešeném území: 1.21.10 (V. třída ochrany) plocha: 1,52 ha

Pozn.: Charakter půdy: Hnědé půdy a drnové půdy (regosoly), rendziny a ojediněle i nivní půdy na písčích; velmi lehké a silně výsušné, mírný svah, všesměrná expozice, půda bez skeletovitá s celkovým obsahem skeletu do 10 %, půda hluboká (60 cm),

**Investice do zemědělské půdy**

Na většině orných půd v okolí řešeného území byly vybudovány zemědělské závlahy. Zásobování vodou pro zemědělské závlahy zde bylo řešeno jako rozsáhlý systém (provozovatel: Závlahy Vltava s. r. o., Lounky), který je součástí systému VLTAVA VII. Voda pro zavlažování řešeného území je odebírána čerpáním z Labe v Brzánkách (ČS Brzánky). Odtud je vedena do zásobovací nádrže Sovice, která obsluhuje zemědělskou půdu o celkové rozloze 3 500 ha. V jihovýchodní části území obce se nachází ČS Kyškovice s návazným systémem systémem zavlažovacích potrubí.