

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Starý Kolín - Bašta – V Hejkolci

**Pořizovatel – Obecní úřad Starý Kolín, Náměstí 117, Starý Kolín
zastoupen zástupcem pořizovatele**

Zpracováno 3/2026

Základní identifikační údaje:

Název: **Územní studie Starý Kolín – Bašta – V Hejkolci**

Místo: **katastrální území obce Starý Kolín**, rozvojové plochy označené v územním plánu obce jako Z52 (BI) odpovídající pozemkům č. parc. **624/96**, **parc. č. 624/4** v k. ú a obci Starý Kolín v souladu s územním plánem obce Starý Kolín.

Pořizovatel: **Obecní úřad Starý Kolín**

Zpracoval: **Ing. Martin Tichý**, zástupce pořizovatele

Dne: **17. 03. 2026**

OBSAH:

1. ÚVOD	4
2. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	4
3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE	4
4. ROZSAH, VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
5. POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
6. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE	6
7. DALŠÍ POŽADAVKY	6

1. ÚVOD

Územní studie je pořizována v souladu s § 68, zákona č. 283/2021 Sb., jako podmínka pro rozhodování v území a v souladu s požadavkem územního plánu Starý Kolín (dále též „ÚP“) po změně č. 3.

2. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie (dále též „ÚS“) bude podkladem pro rozhodování v území v souladu s platnou územně-plánovací dokumentací po změně č. 3.

Územní studie a její data budou po schválení možnosti využití pořizovatelem vložena do NGÚP.

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem ÚS je:

Navrhnout a zpřesnit základní podmínky uspořádání a regulace lokality. Navrhnout v řešeném území:

- koncepci veřejných prostor a veřejných prostranství, veřejných ploch, zeleně (tzv. zelené, resp. modro-zelené infrastruktury)
- konceptuální řešení dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, prověřit související občanskou vybavenost a případně navrhnout její koncept
- koncepci zástavby, tzn. urbanistickou koncepci, vč. návrhu parcelace, charakteru a podlažnosti zástavby

Cílem je rozčlenit území na vhodně velké a dobře rozmístěné funkční plochy, navrhnout základní komunikační skelet a trasy, vymežit prostor veřejných prostranství v území a definovat plochy zeleně. Primárním cílem je vytvořit příjemné prostředí pro život obyvatel a vytvořit prostředí podporující komunitní život v oblasti formou vhodného návrhu domů pro bydlení, případně prostor vhodných pro setkávání a volnočasové aktivity, pomocí promyšleného a propustného souboru komunikací v celé řešené oblasti a vytvořením podmínek pro potřebnou občanskou vybavenost. Cílem je návrh zohledňující vhodnou návaznost v kontextu stávající zástavby, případně její doplnění.

4. ROZSAH, VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je dán plochami pozemků č. parc. **624/96**, parc. č. **624/4** v k. ú a obci Starý Kolín. Území navazuje na severní část zastavěného území obce kde převažují obytné domy a v severo-východní části plocha pro lehkou výrobu. Severní okraj řešeného území sousedí s plochou zemědělskou, určenou pro lokální biocentrum. Západní část řešeného území lemuje zastavěné území obce - obytné domy.

Směrem na západ navazuje na řešenou plochu pozemní místní komunikace. Východ řešeného území lemuje poz. č. 576/4 určený a využitelný patrně též pro dopravní obslužnost.

Územní studie bude zpracována nad digitální katastrální mapou jako mapovým podkladem. Hranice řešeného území může být překročena pro napojení veřejné infrastruktury.

5. POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1) Územní studie prověří:

- parcelaci pozemků, vymezení veřejných prostranství (místních komunikací a veřejné zeleně), občanské vybavenosti,
- napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu sídla a začlenění nové zástavby do sídla.

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

- a) Bude řešeno umístění staveb vůči terénu a s ohledem na vymezená ochranná pásma i s ohledem na stavební geologii, aby byla zajištěna bezkonfliktní koncepce lokality z hledisek zakládání staveb a limitů využití území,
- b) řešení veřejné občanské i technické infrastruktury, parcelace a vymezení veřejných prostranství dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území,
- c) bude optimalizovat prostorové uspořádání stavebních objektů a strukturu zeleně na veřejných prostranstvích, včetně zohlednění rázu a povahy místa. Citlivě volit architektonické řešení staveb s ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla.

2) ÚS prověří a navrhne z hlediska širších vztahů a z hlediska krajiny a životního prostředí:

- prostorové uspořádání a způsoby využití vymezeného území s ohledem a důrazem na prostupnost v území a dopravní napojení na okolní oblasti (cesty pro pěší a cyklisty, komunikace pro osobní dopravu)
- začlenění do stávající urbanistické struktury, dostatečnost technické infrastruktury
- propojení nově vzniklé veřejné zeleně a zelené infrastruktury se stávajícími plochami
- využití potenciálu plochy pro lokální biocentrum a jejího zohlednění v rámci navrhovaného řešení
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí

3) ÚS prověří a navrhne z hlediska konceptu a urbanistického řešení:

- strukturu a hierarchii ulice/ulic a pozemních komunikací, uliční čáry a vymezení veřejného prostranství
- strukturu a charakter veřejné zeleně, optimálně veřejné zeleně prostupující a propojující celé území
- charakter zástavby a vztah zástavby k veřejným prostranstvím a občanské vybavenosti
- dostatečnost, případně deficit občanské vybavenosti, případně navrhne kapacity občanského vybavení, resp. navrhne řešení, které bude vhodné pro umístění potřebné občanské vybavenosti
- maximální výšku, resp. podlažnost zástavby, plochy zástavby v souladu s ÚPD

4) vyhodnocení vztahu k ÚPD

- návrh ÚS bude zpracován v souladu s platnou ÚPD
- návrh ÚS bude obsahovat vyhodnocení souladu s územním plánem obce

6. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude mít textovou část a grafickou část. Pracovní verze budou vyhotoveny jednou v tištěné podobě a v elektronické podobě ve formátu PDF. Finální verze bude vyhotovena čtyřikrát v tištěné podobě a v elektronické podobě ve formátu PDF.

Textová část:

Textová část bude obsahovat a popisovat podrobnější podmínky pro využití plochy pozemků a upřesní využití lokality územním plánem.

Dále bude obsahovat:

- urbanistickou koncepci zohledňující charakter obce
- zpřesní podmínky prostorového uspořádání v kontextu navrhovaných funkčních celků
- prověření stavu, kapacit a návrh podmínek pro umístění dopravní a technické infrastruktury
- návrh ochrany hodnot území (včetně zohlednění prvků ÚSES) a životního prostředí včetně návrhu veřejné zeleně, resp. modro-zelené infrastruktury

Textová část bude obsahovat bilanci (bilanční tabulku), kde budou obsaženy informace (výměry, počty) zejména o

- o plochách veřejné zeleně, plochách veřejných prostranstvích,
- o plochách určených pro jednotlivé funkce (stavební bloky), případně plochách určených pro občanskou vybavenost
- o počtu stavebních objektů dle typu a předpokládaném počtu obyvatel

Grafická část bude obsahovat výkresy:

- situační výkres širších vztahů
- katastrální situační výkres
- koordinační výkres (výkres využití ploch s regulačními prvky)
- Výkres dopravní a technické infrastruktury
- výkres dělení/scelení pozemků
- výkres urbanistické koncepce

Měřítko výkresů 1:1000 – jedná se o doporučené měřítko, po dohodě s pořizovatelem a vzhledem k charakteru a rozsahu území lze v jednotlivých výkresech měřítko změnit.

7. DALŠÍ POŽADAVKY

- Pracovní verze návrhu územní studie bude v postupujících fázích a během pořizování konzultována s vedením obce, případně s určenými zástupci obce.
- ÚS bude vycházet z podrobnosti katastrální mapy.
- V návrhu ÚS budou zohledněna v té době známá územní rozhodnutí, stavební povolení, rozhodnutí stavebního úřadu atd.
- Pořizovatel stanovuje, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, zajistí zpracování územní studie na své náklady v souladu s § 68, odst. 3) zákona č. 283/2021 Sb.