

ÚZEMNÍ STUDIE

VRÚ LETŇANY – KBELY

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

Podpis:

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce	Územní studie VRÚ Letňany – Kbely
Místo	k. ú. Kbely, k. ú. Letňany, k. ú. Vysočany
Pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje ředitel Ing. Martin Čemus
Zpracoval	Ing. Daniel Novotný
Datum	25. 2. 2022

OBSAH

1. ÚVOD.....	4
2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE	4
3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
4.1 VYMEZENÍ	4
4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	4
5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
I. ANALYTICKÁ ČÁST	5
II. NÁVRHOVÁ ČÁST	6
II. 1 ŠIRŠÍ VZTAHY NÁVRHU A CELKOVÁ KONCEPCE (000/)	6
II. 2 KRAJINA A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (100/)	6
II. 3 MĚSTO (200/)	6
II. 4 VYUŽITÍ ÚZEMÍ A POTENCIÁL (300/ A 400/)	7
II. 5 KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA (500/)	7
II. 6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (600/)	7
II. 7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (700/).....	7
II. 8 VEŘEJNÁ VYBAVENOST (800/).....	8
II. 9 VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	8
II. 10 VYHODNOCENÍ VZTAHU ÚS K PLATNÉ A POŘIZOVANÉ ÚPD	8
II. 11 ETAPIZACE (PODMÍNĚNOST) (900/)	8
II. 12 MAJETKOPRÁVNÍ SOUVISLOSTI A EKONOMIE	9
6. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	9
6.1 POŽADAVKY NA OBSAH JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ ÚZEMNÍ STUDIE	9
I. ANALYTICKÁ ČÁST	9
II. NÁVRHOVÁ ČÁST	9
6.2 DALŠÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	10
7. POUŽITÉ ZKRATKY	11
PŘÍLOHA Č. 1 – SITUAČNÍ ZÁKRES S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	12
PŘÍLOHA Č. 2 – SOUPIS VYBRANÝCH INFORMACÍ O ÚZEMÍ.....	13
PŘÍLOHA Č. 3 – LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU.....	14
PŘÍLOHA Č. 4 – BILANČNÍ TABULKA	15
PŘÍLOHA Č. 5 – SOUPIS ÚPP A ÚPD, MĚSTSKÝCH STRATEGIÍ, DOKUMENTŮ A PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS.....	16
PŘÍLOHA Č. 6 – ZÁKLADNÍ PŘEDPISY A LITERATURA	18

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	25. 2. 2022
VRÚ LETŇANY – KBELY	

1. Úvod

Územní studie VRÚ Letňany – Kbely (dále také studie nebo ÚS) je pořizována z podnětu Rady hl. m. Prahy (usnesení č. 2653 ze dne 1. 11. 2021). Územní studie prověřuje ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) možnosti a podmínky změn v území.

2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

(1) Územní studie bude sloužit jako podklad pro:

- rozhodování v území. Návrh ÚS bude úzce koordinován se změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také územní plán nebo ÚP) pořizovanou na základě podnětu č. 100/2019;
- nový územní plán hl. m. Prahy, tzv. Metropolitní (dále také Metropolitní plán nebo MP);
- přípravu a realizaci investic do výstavby občanské vybavenosti, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury.

(2) Data o schválení možnosti využití ÚS budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

(1) ÚS navrhne a upřesní základní parametry uspořádání a regulace území včetně založení nové udržitelné čtvrti, zejména rozsah, kapacitu a uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch a veřejných prostranství. ÚS prověří kapacity území vzniklé změnou ÚP a definuje podrobnější dopady výstavby v území zejména na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Dále ÚS navrhne v rámci řešeného území koncepci limitování dopadů vystavěného prostředí a výstavby na přirozené vodní poměry, přírodní podmínky a spotřebu energií a zdrojů.

(2) Cílem územní studie je navrhnout/definovat v řešeném území:

- a) koncepci veřejných prostranství – uličních prostranství (ulice a náměstí) a nestavebních bloků (tj. zejm. parků): hierarchie, dimenze a charakter;
- b) koncepci zástavby stavebních bloků a pozemků: charakter zástavby, výšky zástavby (výškové hladiny), způsob využití, kapacity zástavby jednotlivých bloků;
- c) koncepci a řešení infrastruktury: krajinné, dopravní, technické, veřejné vybavenosti;
- d) seznam podmiňujících staveb pro realizaci nové výstavby.

4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 VYMEZENÍ

(1) Řešené území o rozloze cca 123 ha se nachází na rozmezí tří katastrálních území – k. ú. Vysočany, k. ú. Letňany a k. ú. Kbely na území tří městských částí (MČ Praha 9, 18 a 19). Je vymezeno dle hranice Velkého rozvojového území Letňany – Kbely, které je definované v platném ÚP. Vzhledem k tomu, že takto definovaná hranice rozděluje souvislé celky v území (např. areál Výzkumného a zkušebního leteckého ústavu, areál PVA Letňany a park Aerovka) byla hranice řešeného území pro účely zpracování ÚS rozšířena tak, aby byly hranice těchto areálů respektovány.

(2) Hranice řešeného území je ohraničena z jihozápadu komunikací Kbelská. Jihovýchodní hranici tvoří komunikace Mladoboleslavská s jižním výběžkem směrem k vojenskému letišti Kbely. Severní hranu území definuje plocha letiště Praha Letňany (dále také LKLT), které bezprostředně navazuje na areál PVA Letňany. Západní hranici řešeného území tvoří koncová část ulice Beranových.

(3) Hranice řešeného území je vyznačena v příloze č. 1.

4.2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Jedná se o vesměs rovinaté území. Mírnou terénní vyvýšeninu představuje násep komunikace Prosecká, která přes okružní křižovatku stoupá do úrovně nadjezdu nad Kbelskou ulicí a budovaná krajinná dominanta Parku Aerovka. Většina území je v současnosti nezastavěná a využívána jako produkční zemědělské plochy, části

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	4

území jsou zcela nevyužity. V centrální části lokality leží dopravní terminál s konečnou stanicí metra C – Letňany a autobusovým nádražím, kde končí část regionálních autobusových linek přijíždějících ze severovýchodního okolí Prahy. Součástí terminálu je rovněž patrový parkovací dům (P+R) s celkovou kapacitou 633 míst. Významným prvkem v území je sportovní letiště Letňany (LKLT), které přímo zasahuje do severovýchodního okraje území řešeného ÚS. Především svými ochrannými pásmy vzletových a přistávacích drah letiště významně limituje možnosti výstavby na okolních pozemcích. Dalším významným výškovým limitem v území je ochranné pásmo radaru z vojenského letiště Kbely. Skrze území prochází historická poutní cesta do Staré Boleslavi – Via Sancta, která zahrnuje i několik solitérních kaplí.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

I. ANALYTICKÁ ČÁST

(1) V rámci územní studie bude zpracována analytická část s doplňujícími průzkumy a rozbory pro ověření a doplnění obsahu Územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) hl. m. Prahy (a dalších podkladů, studií a dokumentů uvedených v příloze č. 5) v rozsahu nezbytném pro zpracování jejího návrhu. Zejména budou zmapovány následující okruhy v řešeném území:

A. ŠIRŠÍ VZTAHY

- a) poloha a vztahy řešeného území vůči městu a širšímu okolí, především pak k nadřazené silniční infrastruktuře a veřejné kolejové dopravě.

B. HISTORICKÉ KONCEPCE

C. KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

- a) přírodní poměry – geomorfologie, hydrogeologie, klima, fauna a flóra, zemědělský půdní fond (dále také ZPF);
- b) stav krajiny a její využití, včetně rámcového zhodnocení stavu vegetace v zastavěné části i otevřené krajině;
- c) ochrana přírody a krajiny;
- d) stav krajinné infrastruktury (krajinařská opatření, územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES)).

D. STRUKTURA ÚZEMÍ

- a) urbanistická struktura a vztahy v rámci lokality a vztah daného území vůči lokalitám sousedním;
- b) veřejná prostranství a prostupnost – struktura, hierarchie, charakter – v plochách navazujících na řešené území a z toho vyplývající návaznosti směrem k nově navrhované struktuře;
- c) využití území;
- d) veřejná vybavenost (občanská a komerční) – zhodnocení jejích kapacit, spádovosti, analýza pokrytí širšího území stavbami pro školství, zdravotnictví, sociální služby a kulturu s využitím dokumentu „Analýza infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy“ (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – dále jen IPR, viz příloha č. 5);
- e) obyvatelstvo – demografie, rezidenční a urbánní hustota.

E. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- a) komunikační síť – hierarchie, režim, směrovost, určení kolizních bodů;
- b) pěší doprava – prostupnost, bariéry, intenzita využití pěších komunikací;
- c) cyklistická doprava – stav infrastruktury, schválené cyklo koncepce (viz příloha č. 5);
- d) městská hromadná doprava (bus, kolejová doprava) – spádovost, kapacity s možností využití dokumentu „Rozvoj linek PID v Praze 2019 – 2029“ (Regionální organizátor Pražské integrované dopravy (dále jen ROPID), viz příloha č. 5);
- e) motorová doprava – intenzity dopravy (zejm. s využitím dat Technické správy komunikací (dále jen TSK), viz příloha č. 5) a zatížení křižovatek;
- f) doprava v klidu – parkovací kapacity, potřeba parkovacích stání dle Pražských stavebních předpisů (dále jen PSP);

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	25. 2. 2022
VRÚ LETŇANY – KBELY	

- g) dostupnost a konkurenceschopnost jednotlivých druhů dopravy s využitím aplikace „Dynamika obyvatelstva“ (IPR, viz příloha č. 5);
- h) (nadřazené) dopravní koncepce: územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy, Plán udržitelné mobility Prahy a okolí, dopravní generely/analýzy MČ, a celoměstské analýzy: ÚAP hl. m. Prahy (viz příloha č. 5).

F. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- a) posouzení stavu a kapacit jednotlivých typů technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování teplem, plynem, elektrickou energií, elektronické komunikace, odpadové hospodářství);
- b) analýza stavu hospodaření s dešťovými vodami.

G. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- a) stručné zhodnocení aktuálního stavu životního prostředí (zejm. hluk a imisní zatížení) vycházející zejm. z údajů uvedených v ÚAP hl. m. Prahy a Středočeského kraje nebo jiných veřejně dostupných zdrojů (viz příloha č. 5);

H. PROCESY A ZÁJMY V ÚZEMÍ

- a) aktuální plánované záměry v území, jejich kapacity a prostorové nároky – prověření, případně doplnění záměrů (viz příloha č. 2);
- b) majetkoprávní vztahy.

(2) Na základě prověření a analýz jednotlivých tematických okruhů bude zpracován problémový výkres zobrazující hodnoty i problémy (případně i příležitosti a hrozby) řešeného území.

II. NÁVRHOVÁ ČÁST

Požadavky na obsah návrhové části jsou uvedeny v kap. 6.1. Kapitola je členěna dle struktury ÚAP:

II. 1 ŠIRŠÍ VZTAHY NÁVRHU A CELKOVÁ KONCEPCE (000/)

Studie prověří možnosti a navrhne cílové prostorové uspořádání a optimální způsoby využití vymezeného území založené na:

- a) prostupnosti a minimalizaci bariér v území;
- b) citlivém začlenění návrhu do stávajících urbanistických struktur;
- c) podpoření a propojení stávající i plánované zelené infrastruktury;
- d) respektu ke stávajícím hodnotám řešeného území i území navazujícího.

II. 2 KRAJINA A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (100/)

Studie prověří principy navržené v Analýze krajinné koncepce Letňany (IPR Praha, 2020) a navrhne případné doplnění koncepce krajiny a jejich převedení do měřítka ÚS, konkrétně:

- a) řešení vztahu mezi zastavitelným územím a krajinným rozhraním;
- b) obnovení staré poutní stezky Via Sancta včetně napojení na sousední lokality;
- c) respektování chráněného území NATURA 2000 v prostoru letiště Letňany a dalšími prvky zvláštní ochrany přírody v území.

II. 3 MĚSTO (200/)

Předmětem studie bude návrh kompaktní zástavby městského typu s adekvátní hustotou obyvatel srovnatelnou se širším centrem Prahy s přiměřeným množstvím služeb a občanské vybavenosti. Studie stanoví:

- a) vymezení uličních prostranství, stavebních a nestavebních bloků pomocí uličních a stavebních čar a míru jejich zastavění;
- b) prověření nových propojení pomocí struktury uliční sítě;
- c) koncepci veřejných prostranství čtvrtového, lokálního a místního významu;
- d) maximální výšku zástavby (stávající a navrhované);
- e) charakter uličních prostranství v řešeném území dokladovaný uličními profilem (viz kap. 6.1.2).

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	6

II. 4 VYUŽITÍ ÚZEMÍ A POTENCIÁL (300/ A 400/)

- (1) Studie zajistí vhodné propojení nově navrhované městské struktury s plochami stávající zástavby i plánovaných záměrů v různých fázích připravenosti. Studie bude počítat se zachováním:
 - a) stávajícího produkčního areálu KNAUF;
 - b) stávajících bloků obytné zástavby v ulicích Hůlkova a Košařova;
 - c) záměrů s pravomocným územním rozhodnutím pro LIDL office centrum v prostoru mezi okružní křižovatkou a ulicemi Tupolevova a Beranových;
 - d) plochy pro prodejní a logistické centrum DEKINVEST jihovýchodně od komunikace Mladoboleslavská;
 - e) záměru parku Aerovka – MČ Praha 19.
- (2) Studie prověří možnosti využití plochy stávajícího dopravního terminálu (redukce plochy, možnost přestavby a doplnění zástavby).

II. 5 KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA (500/)

Studie:

- a) stanoví cíle a principy pro vymezení krajinné infrastruktury včetně její implementace;
- b) bude obsahovat koncepci pro nakládání s dešťovými vodami se zohledněním místních hydrologických a geologických poměrů;
- c) prověří možnosti nahrazení stávajících retenčních nádrží na dešťovou vodu alternativním řešením, které umožní uvolnění těchto ploch.

II. 6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (600/)

Studie bude sledovat dopravní napojení nové zástavby s důrazem na udržitelnou mobilitu osob a zboží. Zároveň bude ÚS řešit dopravní napojení do širších dopravních vztahů v území:

- a) letiště Letňany i vojenské letiště Kbely bude zachováno ve stávajícím územním i provozním rozsahu včetně respektování ochranného pásma zájmového prostoru LKLT, ochranného pásma vzletových a přiblížovacích drah LKLT a ochranného pásma radaru vojenského letiště Kbely;
- b) provoz autobusového terminálu zůstane zachován ve stávající dopravní kapacitě, ale ne nezbytně ve stejném plošném rozsahu;
- c) provoz metra zůstane zachován v podobě konečné stanice, výstupy z metra budou na vhodných místech integrovány do nové zástavby;
- d) bude prověřena možnost vedení nové tramvajové trati skrz území (ve směru Kolbenova – nádraží Čakovice, Ďáblice) a příslušné uliční profily budou dimenzovány tak, aby umožnily umístění tramvajového tělesa;
- e) studie prověří možnosti úpravy mimoúrovňového křížení Mladoboleslavská – Kbelská a okružní křižovatky Prosecká;
- f) stávající kapacita parkoviště P+R u dopravního terminálu bude zachována či navýšena, což nemusí znamenat její plošný nárůst;
- g) pro potřeby řešení kapacity dopravy v klidu bude v území uvažována zóna 4 dle členění v Pražských stavebních předpisech;
- h) pro nemotorovou dopravu budou zajištěny oddělené jízdní pásy a pruhy na všech významných komunikacích, komunikace nižšího významu budou řešené zpravidla formou obytné či pěší zóny.

II. 7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (700/)

- (1) Studie v závislosti na vyhodnocení bilance potřeb navrhne koncepci napojení území na páteřní síť technické infrastruktury.
- (2) Studie prověří stávající vedení sítí technické infrastruktury a bude-li to účelné, navrhne jejich přeložky. Případně bude definována potřeba zkapacitnění či výstavba nové technické infrastruktury.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	25. 2. 2022
VRÚ LETŇANY – KBELY	

II. 8 VEŘEJNÁ VYBAVENOST (800/)

- (1) Studie prověří deficit veřejné vybavenosti v řešeném území při zohlednění nově navrhované zástavby a případně navrhne kapacity a umístění potřebných zařízení občanského vybavení.
- (2) Studie navrhne zástavbu, která bude vytvářet vhodné podmínky pro umístění potřebné veřejné a komerční vybavenosti v území, a bude především:
 - a) kompenzovat deficit míst v mateřských a základních školách; v návrhu bude počítáno s umístěním odpovídající kapacity mateřských a základních škol dle pracovní verze Harmonogramu rozvoje Letňan a na základě rozvoje okolních městských částí;
 - b) kompenzovat deficit míst v domech pro seniory.
- (3) Podél hlavních komunikačních os budou vytvořeny podmínky pro umístění retailu a drobných služeb, včetně vazeb na veřejný prostor (aktivní parter).

II. 9 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

- (1) Budou respektovány a upřesněny veřejně prospěšné stavby a opatření (dále jako VPS a VPO) z ÚP:
 - a) 22|DK|33 – Praha 18 – páteří komunikace Výstaviště v Letňanech (včetně MÚK s Průmyslový polookruh)
- (2) Studie prověří potřebu vymezení dalších VPS nebo VPO podle stavebního zákona, nad rámec VPS a VPO, které vyplynou ze změny ÚP pořizované na základě podnětu č. 100/2019. Vymezené plochy budou sloužit jako podklad pro nové vymezení VPS a VPO v území v rámci případných dalších změn územního plánu či nového územního plánu.

II. 10 VYHODNOCENÍ VZTAHU ÚS K PLATNÉ A POŘIZOVANÉ ÚPD

II. 10. 1 ÚZEMNÍ STUDIE VE VZTAHU K PLATNÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL. M. PRAHY

- (1) Návrh územní studie bude věcně zpracován v souladu s regulativy stanovenými ÚP a jeho změnou pořizovanou na základě podnětu č. 100/2019 – změna funkčního využití ploch, odstranění VRÚ Letňany – Kbely.
- (2) Součástí územní studie bude kapitola vyhodnocující soulad s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to zejm. s jeho regulativy, formou schématu, doložením výpočtů koeficientů (KPP a KZ) a stručného komentáře.
- (3) Dále bude zpracováno schéma/výkres – promítnutí hlavního výkresu ÚS do výkresu č. 4 platného ÚP. Pokud zpracovatel ÚS dospěje k nutnosti vymezit nové dílčí plochy změn ÚP v řešeném území, zobrazí tyto plochy v rámci daného schématu. Kapacity HPP plynoucí z návrhu ÚS a kapacity HPP z ÚP budou porovnány formou přehledné tabulky s rozepsaným výpočtem koeficientů zeleně (dále také KZ) a podlažních plocha (KPP). Zároveň bude návrh územní studie porovnán s ostatními výkresy a textovou částí ÚP.

II. 10. 2 ÚZEMNÍ STUDIE VE VZTAHU K NOVÉMU ÚP (METROPOLITNÍMU PLÁNU)

- (1) Součástí územní studie bude i kapitola obsahující porovnání jejího návrhu s pořizovaným Metropolitním plánem dle jeho aktuální fáze pořizování, a to zejm. s jeho regulativy obsaženými v krycích listech daných lokalit (jedná se o lokality 179 / U Výstaviště Letňany a 631 / Nové areály) s vazbou do textové části výroku návrhu nového ÚP, ve formě schématu, výpočtů a stručného komentáře.
- (2) Hlavní výkres územní studie bude promítnut do Koordinačního výkresu O 01, případně do Hlavního výkresu Z 02 návrhu nového ÚP (samostatným schématem/výkresem).

II. 11 ETAPIZACE (PODMÍNĚNOST) (900/)

- (1) Pro zajištění potřebné koordinace může studie navrhnout vzájemnou podmíněnost staveb či opatření ve vztahu k veřejné infrastruktuře (dopravní, technická, občanská vybavení a veřejná prostranství), využití pozemků, staveb a opatření ve formě popisu a schémat.
- (2) ÚS stanoví rozsah výstavby a opatření, které je třeba realizovat před zahájením výstavby.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	8

II. 12 MAJETKOPRÁVNÍ SOUVISLOSTI A EKONOMIE

- (1) Budou prověřeny majetkoprávní souvislosti a případně budou navrženy doporučení a požadavky na úpravy majetkoprávního uspořádání ve formě schématu a tabulky s komentářem.
- (2) Navržená struktura zástavby bude koncipována tak, aby umožňovala v co nejvyšší možné míře prostorovou nezávislost jednotlivých bloků a budoucích záměrů v rámci nich s ohledem na majetkoprávní poměry v území. (V maximální možné míře bude respektována současná vlastnická struktura.)
- (3) Součástí územní studie bude stručný komentář k hodnocení ekonomických nároků i dopadů na území.

6. OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

6.1 POŽADAVKY NA OBSAH JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ ÚZEMNÍ STUDIE

I. ANALYTICKÁ ČÁST

A. Textová část

- a) Strukturovaný text doplněný názornými schématy/výkresy obsahující zejm. témata dle kap. 5., část I. („analytická část“) vypracovaný na základě ÚAP, doplňujících průzkumů, rozborů a dostupných informací o území a předaných podkladů
- b) Kapitola shrnující východiska pro návrh územní studie (+ schéma tzv. výchozího stavu)

B. Grafická část

- a) Tematické výkresy/schématy dle kap. 5., část I. zadání („analytická část“), nelze-li je čitelně zobrazit v rámci textové části
1 : 5 000/schéma
- b) Problémový výkres
1 : 5 000/dle uvážení

II. NÁVRHOVÁ ČÁST

A. Textová část

- a) Popis a zdůvodnění návrhu ve struktuře dle kapitoly 5., část II. zadání („návrhová část“)
- b) Kapitola shrnující (případně vysvětlující) hlavní zásady a regulativy návrhu
- c) Bilance řešeného území – bilanční tabulka (vycházející ze vzoru v příloze č. 4) uvádějící hodnoty stavové: stav dle ÚP / hodnoty návrhové, a to pro:
 - uliční prostranství (ulice, náměstí) jako celek:
 - výměru [m²]
 - počet parkovacích stání
 - množství (odtok) dešťových vod [l/s]
 - pro jednotlivé nestavební bloky
 - výměru bloku [m²]
 - množství (odtok) dešťových vod [l/s]
 - pro jednotlivé stavební bloky
 - výměru bloku [m²]
 - maximální podíl zastavěnosti bloku [%]
 - předpokládané rozložení typu funkcí [%] – zejm. bydlení, administrativa, občanská vybavenost – školství, zdravotnictví, sociální služby, správa aj., komerční vybavenost, sport, rekreace, výroba, případně další
 - maximální výměru hrubých podlažních ploch dle předpokládaného využití [m²]
 - počet obyvatel
 - odhad počtu návštěvníků
 - počet parkovacích stání (návrh dle požadavků PSP)
 - potřeby technické infrastruktury: potřebu vody [l/den, l/s], produkci splaškových odpadních vod [l/s], tepla [kW], plynu [m³/h] a elektrické energie [kW]
 - množství (odtok) dešťových vod [l/s]
 - produkci odpadu [t/rok]

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	25. 2. 2022
VRÚ LETŇANY – KBELY	

- d) Kartogramy zatížení dopravní sítě (stavové i návrhové hodnoty) s ohledem na varianty výhledového řešení komunikační sítě
- e) Životní prostředí
- Stručně (text, tabulka, schéma) bude zhodnoceno řešení a jeho vlivy na okolí, popřípadě město v oblastech:
- geologie,
 - příroda a krajina (zábory ZPF a PUPFL aj.),
 - ovzduší – výčet nových zdrojů znečištění (výroba, doprava, ...),
 - hluk – výčet nových zdrojů hlukových imisí.

B. Grafická část

- | | |
|--|-------------------|
| a) Výkres širších vztahů návrhu | 1 : 10 000/schéma |
| b) Hlavní výkres (regulace, viz následující odst. 2) | 1 : 2 000 |
| c) Výkres prostorového řešení (urbanistická situace/ideální struktura) | 1 : 2 000 |
| d) Koordinační výkres (výkres s vyznačeným řešením infrastruktury) | 1 : 2 000 |
| e) Výkres dopravního řešení | 1 : 2 000 |
| f) Řezy územím | 1 : 2 000 |
| g) Uliční profily vybraných ulic (nadzemní i podzemní uspořádání) | 1 : 500 |
| h) Nadhledová perspektiva hmotového řešení | |
| i) Výkres navržených změn ÚP, je-li to účelné | 1 : 2 000/schéma |
| j) Zákres navržené struktury do majetkoprávních vztahů | 1 : 2 000/schéma |

- (1) Měřítko výkresů jsou dána jako optimální, je možné je (po dohodě s pořizovatelem) uzpůsobit z důvodu zlepšení srozumitelnosti jednotlivých výkresů nebo lepšího znázornění jednotlivých témat. Seznam výkresů a textovou část je možno z téhož důvodu doplnit o další schémata či výkresy.
- (2) Zobrazení návrhu v hlavním výkrese (regulativy) bude vycházet z jasného členění území na uliční prostranství (ulice, náměstí), nestavební bloky (parky aj.) a stavební bloky. V hlavním výkrese bude využito předepsaného grafického zobrazení (viz příloha č. 3).

6.2 DALŠÍ POŽADAVKY NA OBSAH A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

6.2.1 OBECNÉ POŽADAVKY

- (1) Studie bude vycházet z podrobnosti katastrální mapy (polohopisu).
- (2) V návrhu budou zohledněna všechna pravomocná územní rozhodnutí v řešeném území a v jeho bezprostřední návaznosti.
- (3) Pojmosloví navržené podrobné regulace nebude striktně vázáno na platný územní plán. Její systém i použité termíny budou v maximální možné míře vycházet z PSP.
- (4) Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a metodikami (základní uvedeny v příloze č. 6, další pak v příloze č. 5).

6.2.2 FORMA ODEVZDÁNÍ ÚS A JEJÍCH DÍLČÍCH ČÁSTÍ

- (1) Studie nebo její dílčí části v jednotlivých fázích pořízení budou předány v 6 tištěných paré a v elektronické podobě na 6 datových nosičích. Další vícetisky budou dodány na vyžádání za cenu tisku.
- (2) Všechny 6 kusů datových nosičů bude obsahovat přehlednou strukturu složek s textovými i grafickými soubory ve formátech PDF, z toho jeden kus datového nosiče bude obsahovat navíc i zdrojové soubory ve formátech DOCX/INDD (případně tabelární výstupy XLSX), jednotlivé soubory výkresů ve formátech MXD/DWG s prolínanými/napojenými vektorovými daty v odpovídající kvalitě a dále digitální 3D model.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	10

7. POUŽITÉ ZKRATKY

ČSN	Česká státní norma
DÚR	Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí
HPP	Hrubé podlažní plochy
IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
k. ú.	Katastrální území
KPP	Koeficient podlažních ploch
KZ	Koeficient zeleně
LKLT	Letiště Praha Letňany
LPIS	Veřejný registr půdy
MČ	Městská část
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka
MP	Metropolitní plán
PID	Pražská integrovaná doprava
PSP	Pražské stavební předpisy (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy)
PUPFL	Pozemek určený k plnění funkcí lesa
P + R	Parkoviště park and ride „parkuj a jed“
RHMP	Rada hl. m. Prahy
ROPID	Regionální organizátor Pražské integrované dopravy
TSK	Technická správa komunikací
ÚAP	Územně analytické podklady (a jejich aktualizace)
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VRÚ	Velké rozvojové území
ZHMP	Zastupitelstvo hl. m. Prahy
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje (a jejich aktualizace)

PŘÍLOHA Č. 1 – SITUAČNÍ ZÁKRES S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**VYMEZENÍ HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

PŘÍLOHA Č. 2 – SOUPIS VYBRANÝCH INFORMACÍ O ÚZEMÍ**A. HODNOTY ÚZEMÍ (DLE VÝKRESU 0.1 – HODNOTY ÚZEMÍ ÚAP 2020)**

- a) NKP Via Sancta
- b) Zemědělská půda I. a II. tř ochrany v otevřené krajině
- c) Pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy
- d) Natura 2000

B. LIMITY ÚZEMNÍ (DLE VÝKRESU 0.2 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ ÚAP 2020)

- a) NKP Via Sancta
- b) Metro včetně stanic s ochranným pásmem metra
- c) Letiště a plochy leteckých staveb
- d) Ochranná pásma letiště s výškovým omezením
- e) Bezpečnostní pásma VTL plynovodů
- f) Významné vodovodní řady včetně ochranných pásem
- g) Tepelné napáječe včetně ochranného pásma
- h) Natura 2000 včetně ochranného pásma

C. PROBLÉMY ÚZEMÍ (DLE VÝKRESU 0.4 – PROBLÉMY K ŘEŠENÍ ÚAP 2020)

Střety záměru na rozvoj území s limity území:

- a) Plochy kanalizačních zařízení
- b) Bezpečnostní pásma plynovodů a plynárenských zařízení
- c) Nemovitě kulturní památky

D. AKTUÁLNÍ ZÁMĚRY A PROJEKTY

Tabulka zobrazuje aktuální plánované záměry.

ozn. v obr.	název	blížeší informace	k. ú.	fáze	ozn. v ÚPP nebo ÚPD
1	Park Aerovka	Park lokálního významu	Kbely	Projektová dokumentace park Aerovka, (02/2019)	ÚAP P-UP-47
2	Obnova poutní cesty Via Sancta	Obnova poutní cesty Via Sancta v úseku Kbelská – park Aerovka	Kbely, Vysočany		
3	DEK – prodejní centrum	Záměr výstavby prodejního areálu stavebnin	Vysočany		
4	LIDL OFFICE CENTRUM – dříve Administrativní centrum Letňany	Záměr výstavby šesti objektů, účel: kancelářské plochy	Letňany	Rozhodnutí o umístění stavby (06/2009)	
5	Elektrobusová linka č. 159	Zřízení nové stopy MHD přes novou výstavbu na západě Kbel	Kbely, Vysočany, Letňany, Vinoř	Dílčí projekty	

PŘÍLOHA Č. 3 – LEGENDA HLAVNÍHO VÝKRESU

(Aktuální verze v digitální podobě bude předána při podpisu smlouvy.)

Hlavní výkres regulace 1:2000

STRUKTURA	
100/ KRAJINA	
	orná půda
	louka a pastvina
	sad
	les
	jiná plocha přírodě blízka
	jiná plocha – ostatní
	vodní plocha a vodní tok
	orientační prvek v krajině
200/ KOMPOZICE A 400/ POTENCIÁL	
	uliční čára
	uliční prostranství (ulice a náměstí)
	stavební blok
	specifická vegetační plocha ve stavebním bloku (např. park ve volné zástavbě, vnitroblok, předzahrádka, ...)
	nestavební blok
	specifický charakter nestavebního bloku (např. zahrada, park přírodě blízký, lesopark, ...)
	kompozičně významná vodní plocha
	kompozičně významná vegetace (např. stromořadí, skupiny stromů/solitéry, vegetační pásy, ...)
	rozhraní hodnot podlažnosti
	dominanta / kompozičně významná budova
	aktivní parter
STAVEBNÍ ČÁRY A PROSTOROVÁ REGULACE	
	stavební čára – uzavřená
	stavební čára – uzavřená s možností přerušení
	stavební čára – otevřená
	stavební čára – volná
	regulace stavebního bloku
	– m² HPP
	– % zastavěnost bloku
	hladiny dle PSP
	(možnost určení max. počtu NP pro danou hladinu)
	část dominanty s určením max. výšky v metrech
IDENTIFIKACE PRVKŮ	
	identifikace uličního profilu
	identifikace náměstí
	identifikace nestavebního bloku
	identifikace stavebního bloku
	– m²
	– %

INFRASTRUKTURA	
500/ MODRO–ZELENÁ INFRASTRUKTURA	
	vymezení ÚSES
600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
	obruha
	vozovka
	tunel
	cesta / pěšina
	bezmotorové propojení pevnou trasou (veřejné)
	bezmotorové propojení dvou bodů (veřejné)
	bezmotorové napojení bloku / vstup do krajiny
	tramvajová trať (osa kolejí)
	železniční trať (osa kolejí)
	trasa metra (osa)
	autobusová zastávka / autobusové nádraží
	tramvajová zastávka / tramvajová vozovna
	výstup z metra / depo metra
	přívaz / říční přístav
	železniční stanice či zastávka / nádraží
	letiště
	záchytné parkoviště P+R
800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST	
	označení bloku s umístěním zařízení školství
	označení bloku s umístěním zařízení pro sport a rekreaci
	označení bloku s umístěním zařízení zdravotních a sociálních služeb
	označení bloku s umístěním zařízení správy
	označení bloku s umístěním zařízení kultury
	označení bloku s umístěním zařízení obchodu
PŮDKLADNÍ VRSTVY	
	hranice řešeného území
	hranice městských částí
	parcelní kresba a zástavba s pravomocným ÚR
	vrstevnice po 1 m – stav

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	25. 2. 2022
VRÚ LETŇANY – KBELY	

PŘÍLOHA Č. 5 – SOUPIS ÚPP A ÚPD, MĚSTSKÝCH STRATEGIÍ, DOKUMENTŮ A PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO ZPRACOVÁNÍ ÚS

- d) **Územní plán** sídelního útvaru hlavního města Prahy schválený usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, dostupný na:
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_plan/index.html;
- e) **Metodický pokyn 2019 k územnímu plánu** sídelního útvaru hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady hl. m. Prahy č. 721 ze dne 23. 04. 2019, dostupný z:
http://www.praha.eu/public/ac/23/4/2927994_960904_Metodicky_pokyn_2019.pdf, 31. 10. 2019.
- f) **Zásady územního rozvoje** hl. m. Prahy, vydané opatřením obecné povahy č. 08/2009 schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/59 ze dne 17. 12. 2009, ve znění později vydaných Aktualizací č. 1 – 5;
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/zasady_uzemniho_rozvoje_hmp/aktualne_platne_zur/index.html;
- g) 5. úplná aktualizace **Územně analytických podkladů** hl. m. Prahy 2020 (ÚAP kraj a obec hl. m. Praha) ze dne 17. 6. 2021, usnesení ZHMP č. 28/17, dostupná na: <http://uap.iprpraha.cz/>;
- h) veřejně přístupná verze **návrhu Metropolitního plánu** (dle § 50 stavebního zákona), dostupná na: <http://plan.iprpraha.cz/cs/upp-dokumentace>;
- i) nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, **Pražské stavební předpisy**, v platném znění, dostupné na: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/psp/psp_2018_web.pdf;
- j) **Manuál tvorby veřejných prostranství** hl. m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Praha, 2014, dostupný na:
http://manual.iprpraha.cz/uploads/assets/manual_tvorby_veřejnych_prostranstvi/pdf/IPR-SDM-KVP_Manual-tvorby-verejnych-prostranstvi.pdf;
- k) **Strategický plán** hl. m. Prahy, aktualizace 2016, usnesení ZHMP č. 21/7 ze dne 24. 11. 2016, dostupný na: <http://strategie.iprpraha.cz/>;
- l) **Analýza infrastrukturních potřeb** hl. m. Prahy (zaměřená na infrastrukturu vybrané občanské vybavenosti), zveřejněná v lednu 2019, dostupná na:
<http://www.iprpraha.cz/clanek/1895/analiza-infrastrukturnich-potreb-hl-m-prahy-zamerena-na-infrastrukturu-vybrane-obcanske-vybavenosti>;
- m) aplikace **Dynamika obyvatelstva**, dostupná na: app.iprpraha.cz/apl/app/dynamika-obyvatelstva;
- n) **Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu**, schválená usnesením RHMP č. 1723 ze dne 18. 7. 2017, dostupná na:
https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/Adaptacni%20strategie/adaptacni_strategie_7o17.pdf;
- o) **Plán udržitelné mobility** Prahy a okolí, usnesení ZHMP č. 7/32 ze dne 24. 5. 2019, dostupný na: <https://poladprahu.cz/download/>;
- p) **Generel rozvoje cyklistické dopravy hl. m. Prahy**, aktualizace 2018, dostupný na:
<http://zastupitelstvo.praha.eu/ina/inagetdocument.aspx?par=150213247255250211234219218188006255250211199205199200207198201188255250211200204205203204206>, případně <https://www.praha.eu/jnp/cz/doprava/cyklisticka/Koncepce/index.html>;
- q) dokument **Rozvoj linek PID v Praze 2019 – 2029**. Regionální organizátor pražské integrované dopravy, Praha, 2018, dostupný na: <https://pid.cz/o-systemu/rozvoj-linek-pid-v-praze-2029/>;
- r) data – intenzity dopravy. Technická správa komunikací a. s., dostupná na: <https://www.tsk-praha.cz/wps/portal/root/dopravni-inzenyrstvi/intenzity-dopravy>;
- s) **Atlas životního prostředí**, dostupný na: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/>;
- t) **Veřejný registr půdy – LPIS**, dostupný na: <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>;
- u) open data volně ke stažení ve vektorové formě dostupná na internetové stránce: <http://www.geoportalpraha.cz/cs/opendata>.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	16

- v) Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy (IPR, Praha, PDS, 04/2021)

Pro vypracování návrhu ÚS budou dále použity tyto konkrétní analytické podklady a studie:

- Zadání podkladové studie pro změnu územního plánu VRÚ
- Letňany-Kbely (IPR Praha, 07/2021)
- Analýza krajinné koncepce Letňany (IPR Praha, 2020)
- Nová nemocnice Letňany (FA ČVUT, 2020)
- Posouzení možností vsakování – rešerše (IPR Praha, 2021)
- Harmonogram rozvoje Letňan – pracovní verze 19.5.2021 (IPR Praha, 2021)
- Prodejna pro dům a zahradu, ulice Mladoboleslavská, Praha (Tipro projekt, 01/2019)
- Dokumentace pro územní rozhodnutí – Park Aerovka (Sweco Hydroprojekt a.s., 02/2016)
- Dokumentace pro stavební povolení – Hrubé terénní úpravy k.ú. Kbely (Labron s.r.o, 09/2018)
- Dokumentace pro územní rozhodnutí – Administrativní centrum
- Letňany (CMC architects, a.s., 12/2007)
- Podkladová studie pro změnu územního plánu – Letňany západ (Jakub Cígler architekti, a.s., 03/2020)
- Studie poutní cesty Via Sancta (ve fázi příprava DUR)
- Studie elektrobusu linky 159
- Dokumentace pro územní rozhodnutí Severovýchodní cyklomagistrály, etapa 6.1 a 6.2 (okruh kolem kbelského letiště)
- Studie Krajinný park Havraňák (ve fázi DUR)
- Studie Lesopark Na Pramenech
- Sociodemografické studie městských částí
- Podkladová studie pro zástavbu bývalého areálu ČSAD Klíčov

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	25. 2. 2022
VRÚ LETŇANY – KBELY	

PŘÍLOHA Č. 6 – ZÁKLADNÍ PŘEDPISY A LITERATURA

ČSN 73 6053. Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.

ČSN 73 6102. Projektování křižovatek na silničních komunikacích v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.

ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací v platném znění.

ČSN 75 6101. Stokové sítě a kanalizační přípojky v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.

ČSN 75 9010. Vsakovací zařízení srážkových vod v platném znění. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, Praha.

Metodika vymezování územního systému ekologické stability. Ministerstvo životního prostředí, březen 2017.

Ministerstvo dopravy, 2017: Technické podmínky, Navrhování komunikací pro cyklisty [online], dostupné z: http://www.pjpk.cz/data/USR_001_2_8_TP/TP_179_2017.pdf, 24. 7. 2017.

Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, Pražské stavební předpisy, v platném znění.

Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

TNV 75 9011. Hospodaření se srážkovými vodami [online]. Ministerstvo zemědělství, dostupné z: http://eagri.cz/public/web/file/209372/TNV_75_9011__brezen_2013.pdf, 10. 4. 2017.

Vyhláška č. 48/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

Pořizovatel:	MHMP, odbor územního rozvoje	strana
	Jungmannova 35/29, Praha 1	18