

ÚZEMNÍ STUDIE KŘIŽANY

ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

Zadavatel: p. Jindřich Horák

Datum: 04/2021

Vedoucí projektu: Ing. arch. David

Vypracovali: Ing. arch. Svobodová,

Ing. arch. Feigl, Ing. arch. Jirásko

Zakázkové číslo: D/20-056-STD

Obsah

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
ZÁVAZNÁ ČÁST	4
A. Návrh urbanistické koncepce	4
A.1 Kompoziční uspořádání	5
A.2 Přehled ploch	6
B. Návrh řešení dopravy, občanské a technické infrastruktury, požadavků civilní ochrany vč. ochrany před povodněmi	7
B.1 Návrh řešení dopravy	7
B.2 Návrh řešení občanské infrastruktury	7
B.3 Návrh řešení technické infrastruktury	8
B.3.1 Zásobování vodou	8
B.3.2 Splašková kanalizace	8
B.3.3 Dešťová kanalizace	8
B.3.4 Zásobování elektrickou energií	9
B.3.5 Veřejné osvětlení	9
B.3.6 Vytápění	9
B.3.7 Stanoviště pro separovaný odpad	9
B.4 Návrh řešení požadavků civilní ochrany	9
C. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ..	11
D. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.....	12
D.1 Funkční regulativy	12
D.2 Prostorové regulativy.....	13
D.3 Další požadavky.....	15
E. Návrh etapizace	16
ODŮVODNĚNÍ	17
A. Vymezení řešeného území včetně limitů využití území a vazeb řešeného území na širší okolí	17
A.1 Vymezení řešeného území	17
A.2 Limity využití území	17
A.3 Podmínky využití území dle platného Územního plánu obce Křižany	17
A.4 Podmínky využití území dle připravovaného Územního plánu Křižany.....	18
A.5 Vazby řešeného území na širší okolí	18
B. Vyhodnocení souladu s platným Územním plánem obce Křižany.....	19
B.1 Vyhodnocení souladu s platným Územním plánem obce Křižany	19
B.2 Vyhodnocení souladu s připravovaným Územním plánem Křižany	19
C. Vyhodnocení splnění zadání	20
D. Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	22
E. Stanoviska příslušných správců sítí	23

Obsah grafické části

C1. Situace širších vztahů

C2. Koordinační situační výkres

C3. Komplexní urbanistický návrh

C4.1. Situační výkres technické infrastruktury

C4.2. Vzorové řezy A-A' a B-B'

C5. Výkres etapizace

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce :	Územní studie Křižany, Lokalita „BI9/Z6, BI10/Z5“
Místo:	Křižany
Okres :	Liberec
Kraj:	Liberecký
Pořizovatel:	Magistrát města Liberce, Odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednavatel:	Jindřich Horák, I. etáží 4660/6h 466 01 Jablonec nad Nisou Projektový atelier DAVID spol. s r.o.
Zpracovatel:	Ruprechtická 199/122 460 14, Liberec 14
Vedoucí projektant :	Ing. arch. David, autorizovaný architekt ČKA 01 487
Autorský kolektiv :	Ing. arch. David, Ing. arch. Svobodová, Ing. arch. Feigl, Ing. arch. Jirásko

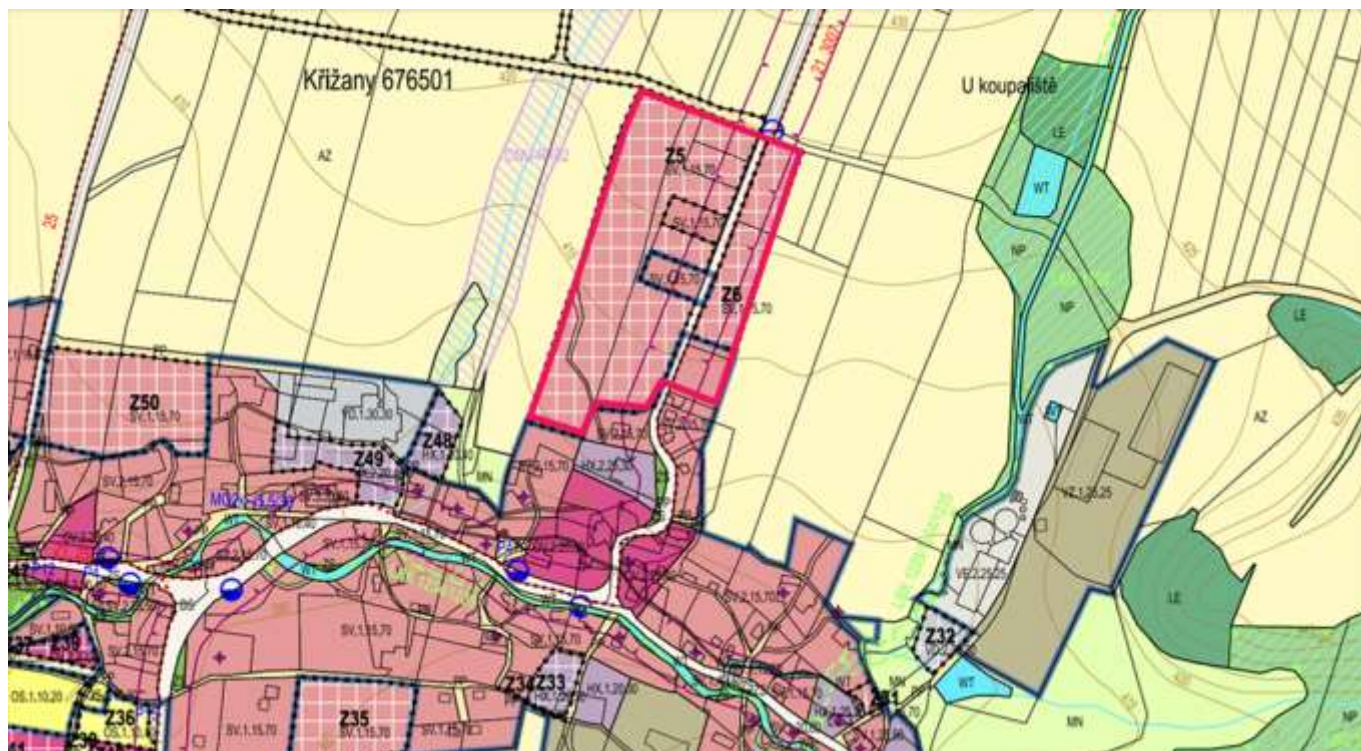
ZÁVAZNÁ ČÁST

A. Návrh urbanistické koncepce

Územní studie je zpracována pro lokalitu ozn. „**B110** dle platného ÚP/ **Z5** dle připravovaného ÚP (dále jen B110/ Z5) a **B19** dle platného ÚP/ **Z6** dle připravovaného ÚP (dále jen B19/ Z6)“ dle zadání pro zpracování územní studie.



Obr. 1 Vyznačení řešeného území na podkladu platného Územního plánu obce Křižany



Obr. 2 Vyznačení řešeného území na podkladu připravovaného Územního plánu Křižany

Řešené území se nachází nedaleko středu obce Křižany, podél silnice II/ 592. Řešené území tvoří hranici zastavěného území a obhospodařované zemědělské půdy. Západní hranici plochy „B19/ Z6“ tvoří silnice II/592, východní hranici tvoří uměle vytvořená linie. Východní hranici plochy „B110/ Z5“ tvoří silnice II/592, západní hranici tvoří uměle vytvořená hranice. Severní hranici obou ploch tvoří polní cesta, jižní hranice obou ploch území navazuje na zastavěné plochy.

Lokalita je řešena v návaznosti na stávající zástavbu v obci se strukturou tzv. „silniční vsi“. Obě lokality budou dopravně napojeny na silnici II/592.

Plochy „B110/ Z5 a B19/ Z6“ jsou určeny pro rozvoj individuálního bydlení venkovského charakteru s podmíněnou možností lokalizace občanské vybavenosti, podnikatelských aktivit, řemeslné a drobné výroby, služby a dalších činností souvisejících s funkcí bydlení bez negativního vlivu.

Možnost napojení na technickou infrastrukturu (vedení elektro NN, vedení vodovodu) je významným determinujícím prvkem pro návrh celkové urbanistické koncepce a uspořádání veřejného prostranství ulice. Svažitosť terénu od severu k jihu vytváří předpoklad pro proslunění zástavby i zahrad. Hlavní osu navržené zástavby tvoří silnice II/592 – spojnice nádraží a obce ve směru S – J. Dopravní napojení navazujícího území umožní navržená místní obslužná komunikace, která je navržena rovnoběžně s komunikací II. třídy k nádraží.

A.1 Kompoziční uspořádání

Uspořádání zástavby je navrženo podél stávající komunikace II/592 k nádraží. Postupné rozšiřování zástavby podél této komunikace od severu i od jihu směřuje do budoucna k propojení těchto dvou lokalit. Silnice II/592 bude v dohledné době rekonstruována, vč. výstavby chodníku pro pěší, osvětlení, výsadeb. Navrhovaná obslužná

komunikace, která je rovnoběžná se stávající silnicí II/592, bude na tuto dopravně napojena ve dvou krajních místech řešeného území. Kompozice zástavby je soustředěna podél těchto komunikací. Rozmístění rodinných domů na pozemcích je navrženo rozvolněně.

Výšková hladina rodinných domů bude max 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení. Výšková hladina odpovídá výškové hladině zástavby rodinných domů v obci.

Veřejné prostranství, součástí kterého je navrhovaná obslužná komunikace, je navrženo v šířce 8,5 m až 11,3 m. Podél této komunikace jsou navrženy 3 polozpevněné plochy pro parkování vozidel (3x2 místa pro OA) a plochy veřejné zeleně s výsadbami stromů. Komunikace je navržena v režimu obytné zóny o šířce 3,5 m (podélná část) a 5 m (příčná část).

Na jihu řešené lokality je navrženo veřejné prostranství o velikosti 4520 m². Tato plocha bude mít vesnický charakter, potenciálně možný k přizpůsobení pro potřeby lokality (dětské nebo sportovní hřiště, prostranství s výsadbami apod.). V rámci tohoto prostranství je navržena poloha ČOV ve variantě 2 pro tuto lokalitu.

A.2 Přehled ploch

Územní studie vymezuje:

Tab. 1 Základní bilance ploch

Účel	Forma	Výměra (ha)
Rozvojové plochy pozemků	Rodinné domy	3,94 ha
Veřejné prostranství	Zeleň	0,87 ha
	Plocha silniční dopravy celkem	0,33 ha
	z toho místní komunikace	0,18 ha
	z toho krajská komunikace	0,15 ha
	Plocha chodníků a sjezdů	0,09 ha

Tab. 2 Předpokládaná intenzita využití

Označení stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku	Kapacita (předpokládaný počet bytových jednotek)
P1	2 237 m ²	1
P2	1 642 m ²	1
P3	1 551 m ²	1
P4	1 550 m ²	1
P5	1 551 m ²	1
P6	1 550 m ²	1
P7	1 614 m ²	1
P8	1 614 m ²	1
P9	1 614 m ²	1
P10	1 619 m ²	1

P11	1 619 m ²	1
P12	1 506 m ²	1
P13	1 506 m ²	1
P14	1 506 m ²	1
P15	1 648 m ²	1
P16	1 694 m ²	1
P17	1 662 m ²	1
P18	1 611 m ²	1
P19	1 561 m ²	1
P20	1 539 m ²	1
P21	1 601 m ²	1
P22	2 069 m ²	1
p.p.č. 1186/17 a 589	1 676 m ²	1
p.p.č. 1186/21 a 627	1 610 m ²	1
CELKEM	39 350 m²	24

B. Návrh řešení dopravy, občanské a technické infrastruktury, požadavků civilní ochrany vč. ochrany před povodněmi

B.1 Návrh řešení dopravy

Z hlediska širších vztahů je řešené území dopravně napojené na silnici II/592, která vede mezi Mníškem a Osečnou, a je pro řešenou lokalitu pátevní komunikací. Ta je navržena v minimální šíři 10,4 m s jednostranným chodníkem. Na ní je napojena navrhovaná obslužná komunikace. Nové křižovatky jsou navrženy jako obousměrné v šíři 5 m s poloměrem oblouků 4 - 6 m.

Kapacita křižovatky je pro účely navržené komunikace a pro předpokládaný objem generované dopravy vyhovující. Vjezd do obytné zóny je navržen 10 m od hranice křižovatky. Bude označen svislým značením a změnou materiálu vozovky v šíři 2 m.

Ulice je navržena v šířce 8,5 m – 11,3 m, šířka komunikace 3,5 m (podélná část) a 5 m (příčná část), návrhová rychlost 20 km/h. Komunikace je navržena jako obytná zóna pro obsluhu přilehlých pozemků. Uspořádání komunikace je navrženo jako dopravně zklidněné se 3 polozpevněnými plochami pro parkování vždy 2 OA. Komunikace je navržena jako průjezdná a obousměrná s využitím sjezdů jakožto míst pro vyhýbání (dle ČSN 73 6110).

Sjezdy na pozemky P2 – P14 jsou pevně stanoveny dle podkladu projektu Správy silnic Libereckého kraje. Pokud je jejich pozice pro vlastníka pozemku nevyhovující, lze ji podmíněně měnit na základě domluvy se všemi účastníky – vlastníky technické infrastruktury a sousedních pozemků.

Sjezdy na pozemky P1 a P15 – P22 nejsou pevně stanoveny. Podmínkou umístění sjezdu a oplocení resp. vjezdových vrat je možnost zastavení OA ve sjezdu před vraty bez omezení průjezdnosti komunikace. Na místní komunikaci musí být vždy průjezdný pruh šíře min.3 m. Sjezdy na pozemky mohou být umístěny libovolně mimo pevně umístěné stavby a navrhovanou výsadbu zeleně.

Při stavebním uspořádání komunikace v obytné zóně je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu tedy i pro pěší a cyklisty.

Podél komunikace jsou navrženy zelené pásy, které mohou být využity např. pro odklizení sněhu.

Parkování bude řešeno pro jednotlivé stavební parcely na vlastním pozemku, pro každý rodinný dům min 2 odstavná stání. Mimo to jsou pro návštěvníky navrženy 3 polozpevněné plochy na veřejném prostranství vždy se 2 odstavnými stáními pro OA.

Tab. 3 Prognóza intenzity dopravy generované navrhovanou výstavbou

	Objem generované dopravy	
	osobní OA	nákladní NA

Rodinné domy	24	168	
Obsluha		10	3
CELKEM		178	3

B.2 Návrh řešení občanské infrastruktury

V řešené lokalitě se nenavrhují stavby občanské vybavenosti.

Podél nově navržené komunikace jsou v ulici navrženy výsadby stromů a dále jsou výsadby navrženy podél hranice parcely P22 a přilehlé nezpevněné cesty.

B.3 Návrh řešení technické infrastruktury

B.3.1 Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na stávající vodovod, který je nyní ukončen na p.p.č. 1186/14 naproti rodinnému domu na p.p.č. 439 k.ú. Křížany. Připojení bude předcházet výstavba vodovodního řadu z PE d90 mm. Vodovod bude ukončen automatickou odzdušňovací a zavzdušňovací soupravou. V nejnižším místě bude osazen hydrant jako kalosvod. Na p.p.č. 1186/14 je navržena čerpací stanice vody, pokud bude dle správce sítě zapotřebí.

Z tohoto vodovodního řadu budou vyvedeny vodovodní přípojky pro jednotlivé rodinné domy. Každý objekt bude mít svou samostatnou přípojku. Předpokládaná kapacita odběru správcem sítě Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. je 1,0 m³/den/ 1 dům.

Umístění jednotlivých vodoměrných šachet je navrženo pro každou parcelu ve C4.1 Výkresu technické infrastruktury. Vedení vodovodu je navrženo podél komunikací na pozemcích investora. Prostorové uspořádání je řešeno ve výkresu C4.2. Vzorové řezy.

Bilance potřeby pitné vody

Denní potřeba pitné vody 96 l/os. den

Koeficient denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,4$

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

Počet obyvatel 24 BJ x 5 os = 120 os

Průměrná denní potřeba vody $Q_p = n \times 96 \text{ l/os} = 120 \times 96 = 11520 \text{ l/den}$

Max. Denní potřeba vody $Q_m = Q_p \times k_d = 11520 \times 1,4 = 16128 \text{ l/den} = 0,187 \text{ l/s}$

$Q_m = 16,13 \text{ m}^3/\text{den}$

Max. Hodinová potřeba vody $Q_h = Q_m \times k_h = 0,187 \times 1,8 = 0,337 \text{ l/s}$

B.3.2 Splašková kanalizace

V obci Křižany se nenachází splašková kanalizace s centrální čistírnou odpadních vod. Dle platného ÚP by měla být vystavěna centrální ČOV na p.p.č. 16/1 k.ú. Křižany. Ke komplexnímu odkanalizování centra obce nedošlo a nepředpokládá se. Dle připravovaného ÚP je navrženo vybudovat parciální systémy ukončené na místních ČOV.

V rámci této územní studie je vypracován návrh na dvě možné lokality pro umístění ČOV:

Ve variantě 1 je ČOV umístěna na p.p.č. 1186/4 na veřejném prostranství v blízkosti obslužné komunikace. Varianta 2 je záložní variantou za předpokladu domluvy s obcí Křižany. Umístění společné ČOV pro letní amfiteátr a centrum obce je navrženo na p.p.č. 313/1. Tato ČOV by fungovala jak pro investiční výstavbu rodinných domů, tak pro obecní objekty občanské vybavenosti v centru obce (MŠ, hasičárna, knihovna, amfiteátr a přilehlé objekty).

Umístění jednotlivých připojovacích šachet je navrženo pro každou parcelu viz C4.1 Výkres technické infrastruktury. Vedení splaškové kanalizace je navrženo podél komunikací na pozemcích investora. Prostorové uspořádání je řešeno ve výkresu C4.2. Vzorové řezy.

V lokalitě „BI9/Z6“ se po vydání nového územního plánu Křižany, jehož pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Křižany dne 23. 6. 2016, umožňuje do doby vybudování splaškové kanalizace včetně ČOV individuální způsob odkanalizování.

B.3.3 Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace se navrhuje podél obou ulic. Podél krajské komunikace řeší návrh dešťové kanalizace odvodnění komunikace a chodníku. Napojovacím bodem je vpusť v úrovni rodinného domu p.p.č. 439.

Podél navrhované obslužné komunikace řeší návrh dešťové kanalizace odvodnění obslužné komunikace. Dešťová voda bude zasakována v zelených pásích s výsadbami. Přebytek bude odveden do stávající malé vodní nádrže s retenčním prostorem na p.p.č. 4056 a 4058 k.ú. Křižany.

Srážkové vody ze střech jednotlivých staveb, se předpokládá, budou v plném rozsahu akumulovány a využity přímo v rodinných domech nebo na zálivku zahrad. Přepady z akumulčních nádrží lze po domluvě se správcem napojit do navrhované dešťové kanalizace, která bude svedena do stávající malé vodní nádrže s retenčním prostorem na p.p.č. 4056 a 4058 k.ú. Křižany.

Trasa dešťové kanalizace viz C4.1 Výkres technické infrastruktury. Prostorové uspořádání je řešeno ve výkresu C4.2. Vzorové řezy.

B.3.4 Zásobování elektrickou energií

Dle připravovaného ÚP je navržena nová trafostanice ozn. TN2 na severní hranici lokality. Z této trafostanice bude řešeno napojení lokality na zásobování elektrickou energií.

Zásobování elektrickou energií je řešeno se správcem ČEZ Distribuce, a.s.. Nové rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny jako samostatná akce ČEZ Distribuce.

B.3.5 Veřejné osvětlení

Stávající síť veřejného osvětlení řeší osvětlení ulice podél silnice II/592. Osvětlení bude rozšířeno do navržené ulice. Napojovací bod VO byl určen správcem sítě (obec Křižany) na p.p.č. 4688 k.ú. Křižany z nové trafostanice ozn. TN1 dle připravovaného ÚP.

B.3.6 Vytápění

V lokalitě není možnost napojení na CZT. Hlavní energií pro vytápění a ohřev TUV bude elektrická energie v kombinaci s obnovitelnými zdroji energie (formou tepelných čerpadel, využití solární energie nebo biomasy).

B.3.7 Stanoviště pro separovaný odpad

Umístění stanoviště pro sběr tříděného komunálního odpadu pro řešenou lokalitu se předpokládá ve vazbě na veřejné prostranství při obslužné komunikaci – umístění je vyznačeno ve výkrese C3 Komplexního urbanistického návrhu. Stanoviště pro sběr tříděného komunálního odpadu musí být řešeno v rámci celkového architektonického řešení daného prostoru (veřejného prostranství). Nadzemní nádoby na tříděný komunální odpad na veřejném prostranství mohou být umístěny za zástěnou nebo v přístřešku, který vkusně reaguje na okolní prostředí.

B.4 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

- Seznamy standardních rizik ohrožení obyvatelstva (analýza rizik – např. povodně, větrné smrště, přívalemý déšť a povodeň, sněhová kalamita, přírodní požáry), rizikových zařízení, zdrojů k zajištění bezpečnosti, hospodářských opatření pro krizové stavy, zón havarijního plánování aj. jsou součástí **Havarijního a krizového plánu Libereckého kraje**.

- Pro správní území obce Křižany není definováno žádné omezení, vyplývající z obecných právních předpisů nebo z pravomocných správních rozhodnutí na úseku civilní ochrany. Jsou respektovány požadavky vyplývající ze zájmů obrany státu a ochrany obyvatelstva a z platné legislativy.

- **Zdrojem požární vody** pro lokalitu se nabízí umělá vodní nádrž na p.p.č. 4699 k.ú. Křižany, která se nachází východně od lokality ve vzdálenosti 250 m. Dle vyjádření správce sítě (SčVK, a.s.) není možné napojení lokality na řad pro zřízení odběrných míst – hydrantů.

- Pozemní komunikace umožňuje zásah požární technikou.

Dále:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,

- v řešeném území se nevyskytují aktivity, které by vyžadovaly respektování zón havarijního plánování,

- v řešeném území se nenavrhují objekty pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování,

- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,
- v řešeném území nejsou navrhovány objekty, které by bylo možno podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce, ani pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí.

C. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření, stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se v lokalitě nevyskytují ani nenavrhují.

D. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání

D.1 Funkční regulativy

Funkční regulativy jsou v souladu s platným i připravovaným územním plánem. Tabulka byla převzata z připravovaného ÚP.

Plochy bydlení individuálního / Plochy smíšené obytné venkovské označení dle platného ÚP / dle nově připravovaného ÚP	
Hlavní využití	
trvalé bydlení v rodinných domech	
Přípustné využití	
Rekreační a volnočasové aktivity <ul style="list-style-type: none">stavby a plochy pro rodinnou rekreaci obdobného charakteru trvalého bydlení	
Promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce <ul style="list-style-type: none">domy smíšené funkce	
Specifické bydlení <ul style="list-style-type: none">domy pro seniory, domy s pečovatelskou službou, chráněné bydlení	
Ubytování <ul style="list-style-type: none">penziony	
Oplocení	
Podmíněně přípustné využití	Obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none">významu v širším územínarušení kvality prostředí resp. pohody bydlenícharakteru a kapacity napojení na infrastrukturuvyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů Specifické podmínky:

<p>obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura, sport, hřiště, bazény sociální a zdravotní služby komerční služby, stravování veřejná správa, bezpečnost</p>	<p>max. velikost pozemku 2 000 m²</p>
<p>obslužné funkce obchodní prodej</p>	<p>max. velikost pozemku 1 000 m²</p>
<p>výrobní funkce (zejména) nerušící výroba, řemeslná výroba, skladování opravny, autoservisy</p>	<p>max. velikost pozemku 2 000 m² neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití</p>
<p>zemědělskovýrobní funkce (zejména) chovatelská a pěstitelská činnost i nad rámec samozásobitelské produkce, rodinné farmy vč. hospodářských budov, zahradnictví, skleníky, kotce</p>	<p>max. velikost pozemku 4 000 m² sousedí s plochami zemědělskými neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití</p>
<p>rekreační a volnočasové aktivity odružené stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu</p>	<p>budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy</p>
<p>správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti</p>	<p>nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí</p>
<p>dopravní infrastruktura parkování a garážování OA</p>	<p>nebude narušen krajinný ráz</p>
<p>integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže</p>	<p>bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím</p>
<p>informační zařízení</p>	<p>do 8 m² informační plochy nebude narušen krajinný ráz</p>
<p>krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m² parkové, sadovnické a zahradnické úpravy</p>	<p>budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy</p>

<p>základní vybavenost území</p>	<p>Představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.</p>
<p>Nepřípustné využití</p>	
<p>zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že:</p> <p>naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné - venkovské</p>	

D.2 Prostorové regulativy

Územní studie navrhuje podmínky prostorového uspořádání pomocí regulačních prvků:

1) Hranice parcel

- vymezují jednotlivé stavební pozemky a ostatní plochu veřejného prostranství;
- **minimální výměra stavební parcely pro 1 rodinný dům je určena na min. 1500 m².**

2) Stavební čára volná

- stavba rodinného domu může být v rámci stavební parcely umístěna pouze na části vymezené **stavební čárou volnou**;
- **stavební čáru volnou** nelze překročit, zároveň zástavba nemusí zasahovat až k ní.

3) Regulační čára volná pro doplňkové stavby

- **stavby doplňkové** mohou být umístěny libovolně na části vymezené regulační čárou volnou pro stavby doplňkové, v případě požadavku na výstavbu doplňkových staveb na hranici pozemku, tedy mimo tuto regulační čáru volnou, musí s umístěním souhlasit majitel sousedního pozemku;
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (kůlna, dřevník, zahradní altán, sauna, stavba hospodářského využití apod.) nebudou umístovány směrem do veřejného prostranství.

Dále platí:

- na každém stavebním pozemku může být umístěn **jeden rodinný dům**, minimální **odstup** sousedních rodinných domů se určuje na 10 m;
- na každém stavebním pozemku budou navržena min. **2 odstavná stání** pro osobní automobily;
- výměra části pozemku v procentech (%), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem zastavění nadzemními stavbami max 15%**; do výměry všech částí příslušné plochy se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě § 79 odst. 2 stavebního zákona např. Samostatné podružné stavby, garáže, skleníky, kryté bazény;
- výměra části pozemku v procentech (%), která musí být tvořena **zelení**, je stanovena **koeficientem zeleně min 70%**; tato plocha nesmí být zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami nebo umístěním staveb či konstrukcí, které by znehodnotily její přírodní charakter;
- **minimální zastavěná plocha hlavní hmoty** je stanovena na **80 m²**, přičemž součástí této hmoty může být nevytápěná část např. garáž;
- výšková hladina zástavby (podlažnost) je určena na **max. podsklepení, 1 nadzemní podlaží a podkroví**;
- výšková hladina zástavby v metrech je určena **max. 9 m**;
- v zájmu zabezpečení rozmanitosti a nahodilosti zástavby typické pro strukturu zástavby obce se nesmí **žádné 3 sousední stavby hlavní dotýkat stejné linie zástavby** - nevytvářet uliční čáru;
- dále **žádné 3 sousední stavby nesmí mít stejnou orientaci hřebene (v případě patové situace se povolují právě 3)** ;
- nepřipouští se veškeré tvarově nesourodé, asymetrické a narušující přílepký, tvary a **prvky netypické pro místní zástavbu** (např. vystupující tvary několikastranných hranolů, věžičky, složité půdorysné tvary staveb);
- zástavba bude svým umístěním a měřítkem **respektovat stávající zástavbu obce**;

- zástavbou nebude narušen **krajinný ráz**.

Územní studie navrhuje základní podmínky na architekturu a vzhled:

- **Sklon a tvar střech staveb hlavních** je stanoven na 40°–50°, přípustné jsou střechy sedlové;
- střechy vedlejších staveb se připouští sedlové nebo ploché, přednostně ploché s tzv. „zelenou“ vegetační střechou;
- na žádných stavbách se nepřipouští střechy valbové, stanové, ani mansardové;
- střechy polovalbové se připouští jako tradiční prvek zástavby obce s podmínkou přiměřenosti vzhledem k vybranému architektonickému výrazu;
- **nepřipouští se stavby výrazně dominantní**, které by narušily pohledové panorama obce;
- **nepřipouští se stavby srubové** – jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem;
- **nepřipouští se mobilní domy (tzv. mobil house)** – jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem;
- **nepřipouští se výrazné barevné odstíny omítek**, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění;
- **oplocení** směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,5 m, materiálové řešení oplocení zajistí průhlednost alespoň 30%;
- **garáže** jsou preferovány vestavěné, tj. integrované do stavby hlavní (staveb rodinných domů), nebo přistavěné ke stavbě hlavní. Pouze ve zvláště odůvodněných případech, s ohledem na konfiguraci dopravního napojení (kde je např. pevné umístění vjezdu na pozemek), je možné samostatné umístění garáže;
- **nádoby na komunální odpad** z jednotlivých stavebních pozemků budou umístěny vždy na vlastním stavebním pozemku a budou přístupné pro odvoz, mohou být integrované do oplocení, nádoby na komunální odpad nesmí zasahovat do veřejného prostoru a narušovat jeho estetickou hodnotu, případně omezovat pohyb chodců.

D.3 Další požadavky

- Při umístění staveb je nutné prokázat dodržování hygienických limitů hluku z provozu na stabilizovaných plochách pro dopravní infrastrukturu, výrobu drobnou a služby v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.
- Pro lokalitu „BI10/Z5“ je nutné před zahájením výstavby podat Oznámení o zahájení stavební činnosti na území s archeologickými nálezy.
- V lokalitě „BI9/Z6“ se nachází meliorace v neznámé kondici. Vzhledem k intenzitě obdělávání zemědělské plochy a malému průtoku Krkavčího potoka se očekává její ponížení. Při výstavbě v lokalitě je nutné dbát

zvýšené opatrnosti a co nejmenšího možného zásahu do funkčních melioračních trubek.

E. Návrh etapizace

1. ETAPA – podél krajské komunikace pro parcely P1 – P14

1. Podmiňující:

- Výstavba sjezdů na pozemky P1 – P14 (v koordinaci s rekonstrukcí krajské komunikace – investor Správa silnic Libereckého kraje)
- Výstavba technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, vedení elektrické energie)

2. Podmíněné

- Výstavba rodinných domů na parcelách P1 – P14
- Výstavba chodníku

2. ETAPA – nově navržená ulice pro parcely P15 – P22

1. Podmiňující:

- Výstavba tělesa místní komunikační sítě
- Výstavba technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, vedení elektrické energie)
- Výstavba rozvodů veřejného osvětlení

2. Podmíněné:

- Výstavba rodinných domů na parcelách P15 – P22
- Dostavba komunikace (horní definitivní vrstvy komunikace)
- Výsadba stromů

Předpokládá se, že etapizace bude probíhat postupně v krocích po sobě jdoucích. 1. a 2. etapa nejsou navzájem plně závislé a mohou probíhat v opačném pořadí nebo současně.

V rámci každé etapy bude nejprve realizována podmiňující část a následně podmíněná část etap.

Horní definitivní vrstvy komunikace každé z etap je nutno vybudovat před případným předáním komunikace obci bez ohledu na vybudování všech rodinných domů v rámci obou etap.

ODŮVODNĚNÍ

A. Vymezení řešeného území včetně limitů využití území a vazeb řešeného území na širší okolí

A.1 Vymezení řešeného území

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Křižany (676501).

A.2 Limity využití území

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců:

- ochranné pásmo **stávajícího podzemního telekomunikačního vedení (České Radiokomunikace, a.s.)** vedoucího řešenou lokalitou nemá omezující vliv vzhledem k poloze ve veřejném prostranství (zakresleno);
- ochranné pásmo **stávajícího nadzemního telekomunikačního vedení (Cetin, a.s.)** vedoucího řešenou lokalitou nemá omezující vliv vzhledem k poloze ve veřejném prostranství (zakresleno);
- ochranné pásmo **stávajícího elektrického nadzemního a podzemního vedení NN (ČEZ Distribuce, a.s.)** vedoucího řešenou lokalitou nemá omezující vliv vzhledem k poloze ve veřejném prostranství (zakresleno);
- ochranná pásma navržených místních inženýrských sítí nemají omezující vliv vzhledem k vedení převážně ve veřejném prostranství;

A.3 Podmínky využití území dle platného Územního plánu obce Křižany

- **Chodník:** v území bude vybudován jednostranný chodník podél silnice II/592

✓ **respektováno**

- **Kanalizace:** pro výstavbu je podmiňující investicí vybudování kanalizační sítě

✓ **respektováno**

Kanalizace: pro výstavbu je podmiňující investicí vybudování ČOV na p.p.č. 16/1 a kmenová stoka ve směru od nádraží k ČOV

× **nerespektováno:** Územní studie s ohledem na stav pořizování nového ÚP, který je ve fázi před opakovaným projednáním, zohledňuje řešení vyplývající z nového ÚP; tímto řešením je umístění ČOV (ozn. ČOV5) na p.p.č. 1186/4. Druhou variantou je možnost umístění společné ČOV pro letní amfiteátr a centrum obce na p.p.č. 313/1 (ozn. ČOV 6). Tato ČOV by fungovala jak pro investiční výstavbu rodinných domů, tak pro obecní objekty občanské vybavenosti v centru obce (MŠ, hasičárna, knihovna, amfiteátr a přilehlé objekty).

Stoka je navržena ve směru od nádraží k ČOV5 na p.p.č. 1186/4, v případě druhé varianty by stoka vedla

přes pozemky p.p.č. 1186/4, 1168/1, 1172/3, 1237/5, 3156/2 k ČOV 6 na 313/1.

- **Vodovod:** pro výstavbu je podmiňující investicí rozšíření veřejného vodovodu

✓ **respektováno**

Vodovod: pro výstavbu je podmiňující investicí včetně čerpací stanice vody

✗ **nerespektováno:** Územní studie s ohledem na stav pořizování nového ÚP, který je ve fázi před opakovaným projednáním, zohledňuje řešení vyplývající z nového ÚP; tímto řešením je rozšíření vodovodního řadu. Nutnost vybudování čerpací stanice vody nový ÚP neřeší.

- **Podmínky využití a uspořádání:** zástavba bude rozvolněná, převážně formou samostatných rodinných domků, s typickou a obvyklou minimální velikostí pozemků

✓ **respektováno:** podrobně popsáno v odstavci D.2 Prostorové regulativy

- **Podmínky využití a uspořádání:** výška a hmota objektů bude přizpůsobena zástavbě v území (přízemní objekty s obytným podkrovím) a bude vycházet z typů objektů v území obce obvyklých

- **Podmínky využití a uspořádání:** nepřipustné jsou stavby výrazně dominantní, které by narušily pohledové panorama obce

✓ **respektováno:** podrobně popsáno v odstavci D.2 Prostorové regulativy

A.4 Podmínky využití území dle připravovaného Územního plánu Křižany

- **Prostorové uspořádání:** Regulační kód určen **SV.1.15.70**

✓ **respektováno:** podrobně popsáno v odstavci D.1 Funkční regulativy a odst. D.2 Prostorové regulativy

- **HL1** při umísťování staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z provozu na stabilizovaných plochách pro dopravní infrastrukturu, výrobu drobnou a služby v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb

✓ **respektováno:** požadavek je uveden v odst. D.3 Další požadavky této ÚS

- **VP** v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území

✓ **respektováno:** veřejná prostranství jsou územní studií navrženy, jedná se o uliční prostor tvořený komunikacemi, chodníky, zelenými pásy a veřejně přístupnou plochou na p.p.č. 1186/4 a 1186/12

- **TI** v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území, nepřipouštět individuální řešení likvidace splaškových vod. Netýká se plochy Z6, ve které je do doby vybudování kanalizace včetně ČOV umožněn individuální způsob odkanalizování.

Vodovod: lokalitu napojit na navrženou rozšířenou vodovodní síť

Kanalizace: vybudovat parciální systémy oddílné kanalizační soustavy, tedy splaškovou kanalizaci kombinovaného systému gravitační a tlakové kanalizace ukončené na místních mechanicko biologických

ČOV – pro plochu Z5 ČOV5 (v úvahu dle ÚP přichází společná ČOV6, jejíž vybudování je podmíněno domluvou s obcí Křižany); nepřipouštět individuální řešení likvidace splaškových vod u jednotlivých staveb v ploše Z5

✓ **respektováno:** řešení technické infrastruktury je zpracováno v odst. B.3 Řešení technické infrastruktury a výkresové části C3.1. Situační výkres technické infrastruktury

- **Chodník:** zajistit prostor a postupně budovat alespoň jednostranný chodník šířky min. 1,5m

✓ **respektováno**

A.5 Vazby řešeného území na širší okolí

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržených ve studii, je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v tomto dokumentu. Řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

„Plocha BI10/ Z5 a BI9/ Z6“ se nachází blízko centrální části obce Křižany podél komunikace k nádraží směrem na sever od centra. Řešené území bude plynule navazovat na plochy bydlení. Lokalita „BI10/ Z5“ je částečně bez dopravního napojení. To řeší dopravní připojení této lokality nově navrženou místní komunikací na silnici II/592.

Vazby jsou dány polohou řešeného území. Pěší, cyklistické i automobilové napojení bude přes silnici II/592.

Z pohledu občanské vybavenosti se v obci nachází mateřská škola ve vzdálenosti 150 m od řešeného území, knihovna 350 m, Česká pošta 650 m, obecní úřad ve vzdálenosti 760 m, kostel sv. Maxmiliána ve vzdálenosti 1 km, Základní škola Křižany – Žibřidlice se nachází ve vzdálenosti 4,3 km.

V budově obecního úřadu ordinuje praktický lékař pro dospělé. Větší zdravotní střediska jsou dostupná v Liberci, Jablonném v Podještědí, Mimoni, Hodkovicích nad Mohelkou.

Hromadná doprava osob je zabezpečována autobusovou a železniční dopravou. Docházková vzdálenost zastávky autobusu je ve vzdálenosti cca 270 m, železniční zastávka Křižany 1 km.

B. Vyhodnocení souladu s platným Územním plánem obce Křižany

B.1 Vyhodnocení souladu s platným Územním plánem obce Křižany

V lokalitě „BI9 a BI10“ navrhuje platný Územní plán Křižany po změně č.2 (12/2012) plochu BI – bydlení individuální. V platném ÚP je lokalita z hlediska charakteru území zařazena do segmentu ozn. „B. K Nádraží“, která vyžaduje zpracování územní studie. Segment nezastavěného území je vymezen pro funkci bydlení individuálního v pásu podél komunikace II/592 směrem k nádraží ČD. Lokalita „B. K Nádraží“ je vymezena lokalitou č. 9 a č. 10. Limity v tomto území je vybudování kanalizace s napojením na ČOV I – K₁. Řešení územní studie respektuje závazné části platného ÚP včetně definice segmentu „B. K Nádraží“ ve všech uvedených požadavcích s výjimkou vybudování ČOV I – K₁ na p.p.č. 16/1. Odůvodnění viz výše odst. A.3 Podmínky využití území dle platného Územního plánu obce

Křižany.

Podmínky využití a uspořádání území segmentu – podmínky pro zástavbu, byly zpracovány do této územní studie v odst. D.2 Prostorové regulativy.

B.2 Vyhodnocení souladu s připravovaným Územním plánem Křižany

V lokalitě „Z5 a Z6“ navrhuje připravovaný Územní plán Křižany zastavitelnou plochu smíšenou obytnou – venkovskou (SV) určenou pro rozvoj bydlení, rekreace a přiměřené míry integrace doplňujících činností z oblasti malovýroby, zemědělského hospodaření a služeb při zachování pohody bydlení. Dále požaduje doplňovat další veřejná prostranství v rámci jednotlivých ploch.

Požadavky ÚP na vybudování technické infrastruktury se týkají především rozšíření vodovodního řadu a zajištění odkanalizování s vybudováním vlastní ČOV pro danou lokalitu. Rozpis a odůvodnění viz výše odst. A.4 Podmínky využití území dle připravovaného Územního plánu Křižany.

Funkční a prostorové podmínky připravovaného ÚP pro využití ploch jsou převzaty a jsou uvedeny v této ÚS v odst. D. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.

Pro lokalitu „Z5 a Z6“ je požadováno zpracování územní studie ozn. „US2 – Křižany, k nádraží (plochy Z5 a Z6)“. Tato územní studie splňuje požadavky ÚP pro lokality „ Z6“. Územní studie je připravena pro platnost po vydání nového Územního plánu Křižany.

C. Vyhodnocení splnění zadání

Magistrát města Liberec, Odbor územního plánování, Oddělení úřadu územního plánování, zpracoval zadání územní studie pod č.j. CJ MML 110562/18. Územní studie bude projednána s dotčenými orgány a bude upravena na základě požadavků.

1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu;

1.2 limity využití území jsou zapracovány do ÚS odst. D.3 Další požadavky, vedení inženýrských sítí bylo zakresleno do výkresové části ÚS;

1.3 cíl a účel územní studie je respektován a vypracován touto ÚS;

2.1 požadavky na řešení dopravy – dopravní řešení zajistí bezproblémový provoz aut, cyklistů, chodců, aut hromadného záchranného systému a aut pro odvoz odpadů a odklizení sněhu viz odst. B.1 Návrh řešení dopravy;

- širší vztahy – lokalita je napojena na silnici II/592 ✓ splněno
- kapacita – Prognóza intenzity dopravy je uvedena v Tab.3 ✓ splněno
- vnitřní uspořádání komunikací – navržená obslužná komunikace navazuje na stávající II/592 ✓ splněno
- komunikace je navržena jako průjezdná ✓ splněno
- bezpečnost provozu – šířkové uspořádání je znázorněno ve výkresu C4.2 Vzorové řezy ✓ splněno
- obslužná komunikace je navržena v režimu obytné zóny ✓ splněno
- hromadná doprava – vzhledem ke vzdálenosti centra se zastávkou autobusu a nádraží není zapotřebí navrhovat další opatření ✓ prověřeno
- pohyb pěších – podél silnice II/592 je navržen jednostranný chodník ✓ splněno
- parkování – parkování bude řešeno na vlastních pozemcích, současně jsou navrženy 3 polozpevněné plochy na veřejném prostranství vždy se 2 odstavnými stáními pro OA ✓ splněno

2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury

- vodovod – pro výstavbu je podmiňující investicí rozšíření veřejného vodovodu – zpracováno viz odst. B.3.1 Zásobování vodou a výkres C3.1 Situační výkres technické infrastruktury ✓ splněno
- vodovod – pro výstavbu je podmiňující investicí včetně čerpací stanice vody ✗ nerespektováno
Odůvodnění: Územní studie s ohledem na stav pořizování nového ÚP, který je ve fázi před opakovaným projednáním, zohledňuje řešení vyplývající z nového ÚP; tímto řešením je rozšíření vodovodního řadu. Nutnost vybudování čerpací stanice vody nový ÚP neřeší.
- kanalizace splašková – pro výstavbu je podmiňující investicí vybudování kanalizační sítě – zpracováno

viz odst. B.3.2 Splašková kanalizace a výkres C4.1 Situační výkres technické infrastruktury ✓ splněno

- kanalizace splašková – pro výstavbu je podmiňující investicí vybudování ČOV na p.p.č. 16/1 a kmenová stoka ve směru od nádraží k ČOV ✗ nerespektováno Odůvodnění: Územní studie s ohledem na stav pořízování nového ÚP, který je ve fázi před opakovaným projednáním, zohledňuje řešení vyplývající z nového ÚP; tímto řešením je umístění ČOV (ozn. ČOV5) na p.p.č. 1186/4. Druhou variantou je možnost umístění společné ČOV pro letní amfiteátr a centrum obce na p.p.č. 313/1 (ozn. ČOV 6). Tato ČOV by fungovala jak pro investiční výstavbu rodinných domů, tak pro obecní objekty občanské vybavenosti v centru obce (MŠ, hasičárna, knihovna, amfiteátr a přilehlé objekty).

Stoka je navržena ve směru od nádraží k ČOV5 na p.p.č. 1186/4, v případě druhé varianty by stoka vedla přes pozemky p.p.č. 1186/4, 1168/1, 1172/3, 1237/5, 3156/2 k ČOV 6 na 313/1.

- kanalizace dešťová – dešťová kanalizace je navržena podél obou komunikací – zpracováno viz odst. B.3.3 Dešťová kanalizace a výkres C3.1 Situační výkres technické infrastruktury ✓ splněno
- elektro – lokalita bude napojena na zásobování elektrickou energií z trafostanice ozn. TN2 na severní hranici lokality – zpracováno viz odst. B.3.4 Zásobování elektrickou energií a výkres C4.1 Situační výkres technické infrastruktury ✓ splněno
- veřejné osvětlení – veřejné osvětlení bude rozšířeno i do ulice s obslužnou komunikací – zpracováno viz odst. B.3.5 Veřejné osvětlení a výkres C4.1 Situační výkres technické infrastruktury ✓ splněno
- vytápění – hlavní energií pro vytápění a ohřev TUV bude elektrická energie v kombinaci s obnovitelnými zdroji energie – zpracováno viz odst. B.3.6 Vytápění ✓ splněno
- nakládání s odpady – je navrženo stanoviště pro separovaný odpad – zpracováno viz odst. B.3.7 Stanoviště pro separovaný odpad a výkres C.3. Komplexní urbanistický návrh ✓ splněno

2.3 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány a zpracovány viz kapitola D. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání: ✓ splněno

- lokalita bude využita pro rozvoj bydlení individuálního venkovského charakteru v souladu s regulativy ÚP;
- parcelace pozemků včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno tak, že minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinných domů, je široká 8,5 m – 11,3 m, což splňuje požadavek zadání ÚS 8 m; ✓ splněno
- vymezení stavebních pozemků dosahuje minimální výměry 1506 m², maximální 2069 m², což odpovídá požadavku ÚP na minimální velikost pozemku 1500 m²; ✓ splněno
- limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí; ✓ splněno
- maximální výšková hladina zástavby bude 1 nadzemní podlaží včetně podkroví, což splňuje požadavek zadání ÚS; ✓ splněno
- maximální výška staveb je omezena na 9 m, což odpovídá 1 nadzemnímu podlaží včetně podkroví dle

regulativů připravovaného ÚP – v zadání ÚS byl požadavek na 12 m; ✗ nerespektováno

- je určen koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami max. 15% a koeficient zeleně min. 70 % dle regulativů připravovaného ÚP, proto není stanovena maximální zastavěná plocha staveb hlavních, a minimální a maximální zastavěná plocha staveb přípustných a doplňkových; ✗ nerespektováno zadání ÚS
- není stanovena pevná stavební čára u pozemků podél silnice II/592, jelikož z požadavku platného územního plánu pro lokalitu „B. K Nádraží“ vyplývá požadavek na rozvolněnou zástavbu
✗ nerespektováno zadání ÚS

2.4 požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství, zeleň a životní prostředí ✓ splněno

- veřejná prostranství – v rámci lokality se navrhuje veřejné prostranství o ploše 4520 m², což splňuje požadavek na 1000 m² veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy; ✓ splněno
- v docházkové vzdálenosti se nachází další občanská vybavenost obce Křižany (mateřská škola, knihovna, obecní úřad, pošta, hřiště, spolky) ;
- umístění stromořadí – v rámci lokality jsou navrženy výsadby stromů podél nově navržené komunikace a na veřejném prostranství (označeno v situačních výkresech a řezech); ✓ splněno
- veřejné prostranství – šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 8,5 - 11,3 m. ✓ splněno

3.1 požadavky na návrh etapizace

- je zpracován návrh etapizace viz kapitola E. a výkres C4. Výkres etapizace ✓ splněno

D. Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL

Řešená lokalita je územní studií řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí. To se týká především vztahu rozvíjejících se ploch bydlení ke stávající zástavbě a jejich dopravního napojení.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i dosah nadměrného působení hlukové zátěže.

Územní studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí

podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Řešené území je tvořeno zemědělskou půdou, v evidenci nemovitostí uvedenou jako trvalý travní porost. Kvalita ZPF je dána zařazením do BPEJ a před zahájením výstavby bude zpracován výpočet odnětí ze ZPF.

V řešeném území se nenachází pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL.

E. Stanoviska příslušných správců sítí

Budou doplněny na základě projednání.

Vypracovali: Ing. arch. Hana Svobodová, Ing. arch. Vojtěch Feigl, Ing. arch. Jan Jirásko