



DLOUHÝ MOST

DLOUHOMOSTECKÉ VÝHLEDY

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

ÚZEMNÍ STUDIE - 2026

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

KOMPLETNÍ DOKUMENTACE



ZHOTOVITEL
ING. ARCH. PLAŠIL
FUČÍKOVA 137/10
460 01 LIBEREC 5

SPOLUPRÁCE

OBJEDNATEL
OBEC DLOUHÝ MOST
DLOUHÝ MOST 193
P. S. Č. 4 6 3 1 2
PORIZOVATEL
MML ODBOR ÚZ. PLÁNU
NÁMĚSTÍ DR. E. BENEŠE 1
460 59 LIBEREC



ZÁKLADNÍ ÚDAJE**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Dlouhý Most – Dlouhomostecké výhledy Územní studie - 2026 (v textu též územní studie, ÚS)
Pořizovatel:	Magistrát Města Liberec Odbor územního plánu Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec
Objednatel	Obec Dlouhý Most Dlouhý Most č.p. 193, 46312
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	008/2026
Datum zpracování:	07/2026

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
	Identifikační údaje, autorský kolektiv	2
	Obsah územní studie	3
	ZÁVAZNÁ ČÁST	4
A	Návrh urbanistické koncepce	4
B	Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání	5
B.1	Funkční regulativy	5
B.2	Prostorové regulativy	6
	ODŮVODNĚNÍ	11
A	Vymezení řešeného území včetně limitů využití území a vazeb na širší okolí	11
B	Vyhodnocení souladu s územním plánem obce Dlouhý Most	12
C	Vyhodnocení splnění zadání	13
D	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	14
E	Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části	16

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
A	Situace širších vztahů	1:5000
B	Hlavní výkres vč. regulací	1:1000
C	Schéma regulací	1 : 200

Výkresy vloženy do textové části

ZÁVAZNÁ ČÁST

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce lokality je nadstandardně podrobně zafixován do územního plánu Dlouhý Most (Štěpánek, 2015) podrobným rozčleněním rozvojové lokality na dílčí urbanistické bloky vymezené navrženými veřejnými prostranstvími (místními komunikacemi), komplexním stanovením funkční náplně a dílčím stanovením prostorových regulativů.

Návrh plošného uspořádání byl následně potvrzen geodetickým rozdělením jednotlivých urbanistických bloků lokality o výměře cca 4,16 ha na stavební pozemky a jejich rozprodáním, aniž byl respektován požadavek legislativy na vymezení příslušného veřejného prostranství o výměře min 2.080 m² v rámci lokality.

V souvislosti s tím byla vypracována DSP na komunikace a inženýrské sítě (Nýdrle, 2020), jejichž realizace byla částečně zahájena.

Územní studie tudíž z hlediska urbanistické koncepce může pouze dodatečně vymezit veřejné prostranství v dohodnuté poloze a rozsahu a splnit svůj hlavní úkol – stanovit podrobné prostorové regulativy pro zástavbu jednotlivých stavebních pozemků.

Mezi zpracováním Územní studie Dlouhý Most – Dlouhomostecké výhledy v roce 2021, která uvolnila možnost zástavby lokality a Územní studie - 2026 Dlouhý Most – Dlouhomostecké výhledy došlo k realizaci sedmi RD v souladu s podmínkami plošného umístění, úkolem Územní studie - 2026 není řešit soulad těchto RD s prostorovými regulacemi původní Územní studie, avšak dle požadavku obce tyto regulativy upravit.

B REGULATIVY VČ. REGULAČNÍCH PRVKŮ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

B1 FUNKČNÍ REGULATIVY

Urbanistické bloky Z1 a Z2 jsou v souladu se zařazením rozvojových ploch Z1 a Z2 územního plánu zařazeny do **ploch bydlení – bydlení individuální**.

hlavní využití –	bydlení v izolovaných rodinných domech víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí
přípustné využití –	stavby podmiňující bydlení v rodinných domech stavby rodinné rekreace stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky) plochy parkovacích stání a garáže pro osobní automobily (pouze v souvislosti s hlavním využitím)
nepřípustné využití –	stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím
podmíněné využití –	drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, rehabilitace), ubytování a stravování, chov drobného hospodářského zvířectva nenarušující hygienické poměry bydlení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)

Urbanistický blok Z41 je v souladu se zařazením rozvojové plochy Z41 územního plánu zařazena do **ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura**.

hlavní využití –	veřejné občanské vybavení
přípustné využití –	stavby a pozemky pro vzdělávání a výchovu, kulturu, veřejnou správu, sociální služby a péči o rodinu zájmovou činnost a ochranu obyvatelstva stavby dopravní infrastruktury, plochy parkovacích stání související s hlavním využitím
nepřípustné využití –	stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Urbanistické bloky Z46 a Z47 jsou v souladu se zařazením rozvojových ploch Z46 a Z47 územního plánu zařazeny do **ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava**.

hlavní využití –	dopravní plochy
přípustné využití –	stavby a pozemky dopravní infrastruktury – silnice R 35 odstavná plocha pro osobní automobily při konání významných akcí ve sportovně rekreačním areálu Vesec s vazbou na navrhovanou odstavnou plochu v území Liberce silnice III. třídy místní a účelové komunikace, pěší chodníky stavby a pozemky stavebně související se stavbou hlavní (například mosty, násypy, zářezy, opěrné zdi)
nepřípustné využití –	stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

B2 PROSTOROVÉ REGULATIVY

Stanoví se maximální přijatelná regulace zástavby řešené lokality při vědomí, že zástavba nebude realizována v jedné časové etapě jedním dodavatelským subjektem „na klíč“, ale do jejího charakteru se promítnou i rozdílné zájmy a možnosti jednotlivých stavebníků.

Znamé projektové záměry byly v regulativech, pokud to bylo možné a účelné, zohledněny.

PROSTOROVÉ REGULATIVY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP

Urbanistické bloky Z1 a Z2 jsou v souladu se zařazením rozvojových ploch Z1 a Z2 územního plánu zařazeny do **ploch bydlení – bydlení individuální**,

podmínky prostorového uspořádání:

stavby o 1 nadzemním podlaží a podkroví s možností podsklepení,
max. výška objektu 9,5 m,
domy o 2 nadzemních podlažích a podkroví pouze s ohledem na okolní zástavbu,
max. výška objektu 12 m,
koeficient zastavěnosti pozemku nadzemními stavbami max. KZP = 0,20,
výměra pozemku min. 800 m² v Dlouhém Mostu, v dalším území obce min. 1000 m²,
intenzita využití pozemku – koeficient zeleně min. KZ = 0,60.

Urbanistický blok Z41 je v souladu se zařazením rozvojové plochy Z41 územního plánu zařazena do **ploch občanského vybavení – veřejná infrastruktura**,

podmínky prostorového uspořádání:

stavby maximálně o 2 nadzemních podlažích a podkroví, s možností podsklepení,
max. výška objektu 12 m,
koeficient zastavěnosti pozemku nadzemními stavbami – KZP není stanoven,
výměra pozemku – není stanovena,
intenzita využití pozemku – KZ není stanoven.

Urbanistické bloky Z46 a Z47 jsou v souladu se zařazením rozvojových ploch Z46 a Z47 územního plánu zařazeny do **ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava**,

podmínky prostorového uspořádání – nejsou v ÚP ani ÚS stanoveny.

PROSTOROVÉ REGULATIVY NAVRŽENÉ V ÚS

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- místní komunikace budou plnit funkci veřejných prostranství charakteru „obytné zóny“,
- nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, bude 8 metrů, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 m,
- na pomezí veřejných prostranství (komunikací) a stavebních pozemků jsou v grafické části definovány úseky pro umístění vjezdů délky 9 – 14 m, jejichž maximální šířka bude 6 m, na každém pozemku RD budou umístěna min. 2 místa pro odstavení automobilů,
- v uličním prostoru bude projektovou dokumentací komunikací konkretizováno umístění pohotovostních stání v počtu 1 stání / 4 RD + 5 stání pro objekt OV,
- v koordinaci s dohodnutým umístěním vjezdů a pohotovostních stání bude nutným upřesněním projektové dokumentace komunikací konkretizováno umístění uličních stromořadí se vzdáleností stromů 10 – 11 m a povrchy – průjezdného profilu asfaltový, pohotovostních stání, vjezdů a prostorů před garážemi dlážděný (jednotně kamenná nebo betonová dlažba), toto upřesnění bude na základě dohody koordinováno s ÚS, původní DSP na komunikace i závazným stanoviskem k povolení kácení stromů a náhradní výsadbě,

- mimo rámec řešeného území se po dohodě s majitelem pozemku vymezuje náhradní plocha veřejného prostranství o minimální výměře 1000 m², jejíž bezúplatný převod do vlastnictví obce stejně jako úhrada příspěvku do fondu na jeho vybudování jednotlivými stavebníky je podmínkou pro zahájení realizace staveb RD,

plocha umožní oddych a denní rekreaci obyvatel území, využití pro parkové úpravy, dětské hřiště, zákoutí, lavičky, prvky drobné architektury, případné umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu apod.

STAVEBNÍ REGULAČNÍ ČÁRY

- stavební regulační čáry vymezují část plochy jednotlivých stavebních pozemků, na které se umožňuje umisťovat nadzemní stavební objekty,
- s ohledem na okrajovou polohu lokality a respektování požadavku co nejvíce jednotného charakteru zástavby v lokalitě stavební regulační čáry umožňují pouze formu zástavby samostatně stojících rodinných domů,
- stavební regulační čáry vymezují prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči sousedním pozemkům, stanoví se jako volné stavební regulační čáry, které nelze překročit, avšak obvod zástavby nemusí být umístěn přímo na nich,
- umístění stavebních regulačních čar je stanoveno graficky ve vztahu k hranicím stavebních pozemků a okótováno,
- stavební regulační čáry zajišťují minimální odstup od veřejných prostranství (komunikací) 6,0 m s ohledem na možnost zastavení vozidel na části pozemku RD před zavřenými vraty do garáže, na vzájemných hranicích stavebních pozemků jsou stanoveny na min. 3,5 m s ohledem na dosažení min. odstupu mezi sousedními RD 7 m, pokud to stanovený tvar pozemků umožňuje, jsou stavebními čarami zajištěny větší rozestupy.

PŮDORYSNÁ VELIKOST A TVAR STAVEB

- na rozdíl od závazných stavebních regulačních čar je umístění hlavních staveb rodinných domů i objektu občanského vybavení v rámci stavebních čar pouze doporučené, stejně jako jejich detailní půdorysný tvar zobrazený v grafické části,
- závazně se však stanoví orientace stavby rodinného domu (hřebene, štítu, delší strany) podél nebo kolmo k veřejným prostranstvím (komunikacím) podle znázornění v grafické části studie,
- závazně se též stanoví poměr půdorysných stran stavby rodinného domu s možností zohlednění vestavěné nebo přistavěné garáže (délka stavby : šířka štítu) na min. 1,75 : 1,0,
- půdorysná velikost stavby rodinného domu vč. vestavěné nebo přistavěné garáže daná koeficientem zastavění stanoveným v ÚP na KZP = 20% se upřesňuje na interval 100 – 200 m²,
- půdorysná velikost stavby občanského vybavení, pro kterou ÚP koeficient zastavění KZP nestanovil, se upřesňuje na interval 235 – 470 m² (25%),
- doplňkové nadzemní stavby, jejichž výstavba je umožněna na základě stavebního zákona, musí být svým plošným a prostorovým uspořádáním přizpůsobeny stavbě hlavní, musí být umístěny v rámci stavební regulační čáry a započítávají se do max. zastavěné části pozemku nadzemními stavbami (20% resp. 25%),
- zpevněná část stavebního pozemku ostatními stavbami bude v souladu s koeficientem zeleně stanoveným v ÚP pro pozemky RD na KZ = 60% zaujímat maximálně rozdíl mezi 40% a procentem skutečného zastavění nadzemními stavbami.
na pozemku OV, kde není koeficient zeleně KZ v ÚP stanoven, bude zpevněná část pozemku ostatními stavbami zaujímat max. 25% jeho výměry,
- zeleň musí tvořit tu část pozemku, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami, na zeleni se nepřipouští umístění zařízení, která by znehodnotila její přírodní charakter včetně konstrukcí zařízení pro čerpání obnovitelných zdrojů energií,

- do výměry zeleně se započítává i zakrytí podzemních staveb půdní vrstvou dostatečnou pro přirozený růst vegetace, které plynule navazuje z více než 50% na přilehlý přirozený resp. upravený terén.

PODLAŽNOST / VÝŠKA STAVEB

podlažnost zástavby stanovená v ÚP pro rodinné domy na 1NP + podkroví (max. 9,5 m) a pro objekt občanského vybavení na 2NP + podkroví (max. 12,0 m) se v územní studii vzhledem k nejasné definici výšky upřesňuje:

- výška stavby v metrech se definuje od úrovně čisté podlahy 1. nadzemního podlaží do hřebene střechy na:
8,0 m pro RD (výchozí předpoklad – šířka štítu 9,0 m, výška pozednicové hrany 3,75 m, sklon střechy cca 45°),
11,25 m pro objekt OV (výchozí předpoklad – šířka štítu 10,5 m, výška pozednicové hrany 6,85 m, sklon střechy 40°),
- k výšce stavby lze připočíst nad terén vystupující 1. podzemní podlaží, a to v rozsahu:
maximálně na 1/3 obvodu stavby do úrovně – 3,0 m,
minimálně na 1/3 obvodu stavby do úrovně – 0,3 m,
- na zbývajících 1/3 obvodu stavby přechod mezi těmito úrovněmi,
přitom budou stavby umístěny s co možná nejmenším navýšením 1.NP nad rostlý terén,
kromě úprav terénu vyrovnávajících jeho jednotlivé úrovně a propojujících stavební objekty s přirozeným terénem se nepřipouští spekulativní úpravy terénu prováděné za účelem celkového formálního snížení absolutní výšky staveb,
svahování bude provedeno ve sklonu max. 30°,
opěrné zdi k vyrovnání úrovně terénu budou mít výšku max. 1,5 a budou navrženy tak, aby mohly být porostlé vegetačním pokryvem,
do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s obecně závaznými předpisy, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, antény,

TVAR A SKLON STŘECHY

- závazně určuje tvar sedlové střechy o sklonu 40° – 45°,
- stanoví se poměr délky hřebene : šířce štítu RD na min. 1,75 : 1, přitom lze započítat součet délky hřebene hlavní stavby RD a garáže se shodně orientovanou sedlovou střechou, pokud lze takto stanovené délky hřebene sedlové střechy dosáhnout samostatně pro hlavní stavbu RD, připouští se zastřešení garáže plochou střechou,
- střechy budou nasazeny v max. výšce pozednicové hrany 4,5 m,
- na sedlových střechách se připouští střešní okna i vikýře,
- vikýře mohou být zastřešeny plochou nebo pultovou střechou, pokud jsou vikýře odsazené aspoň 0,6 m od líce stěny 1.NP, mohou být spojitě a zaujímat 60% délky příslušné střešní roviny, pokud jsou osazené v líci stěny 1.NP, musí být děleny na úseky max. délky 3,0 m a mohou zaujímat 50% délky příslušné střešní roviny.

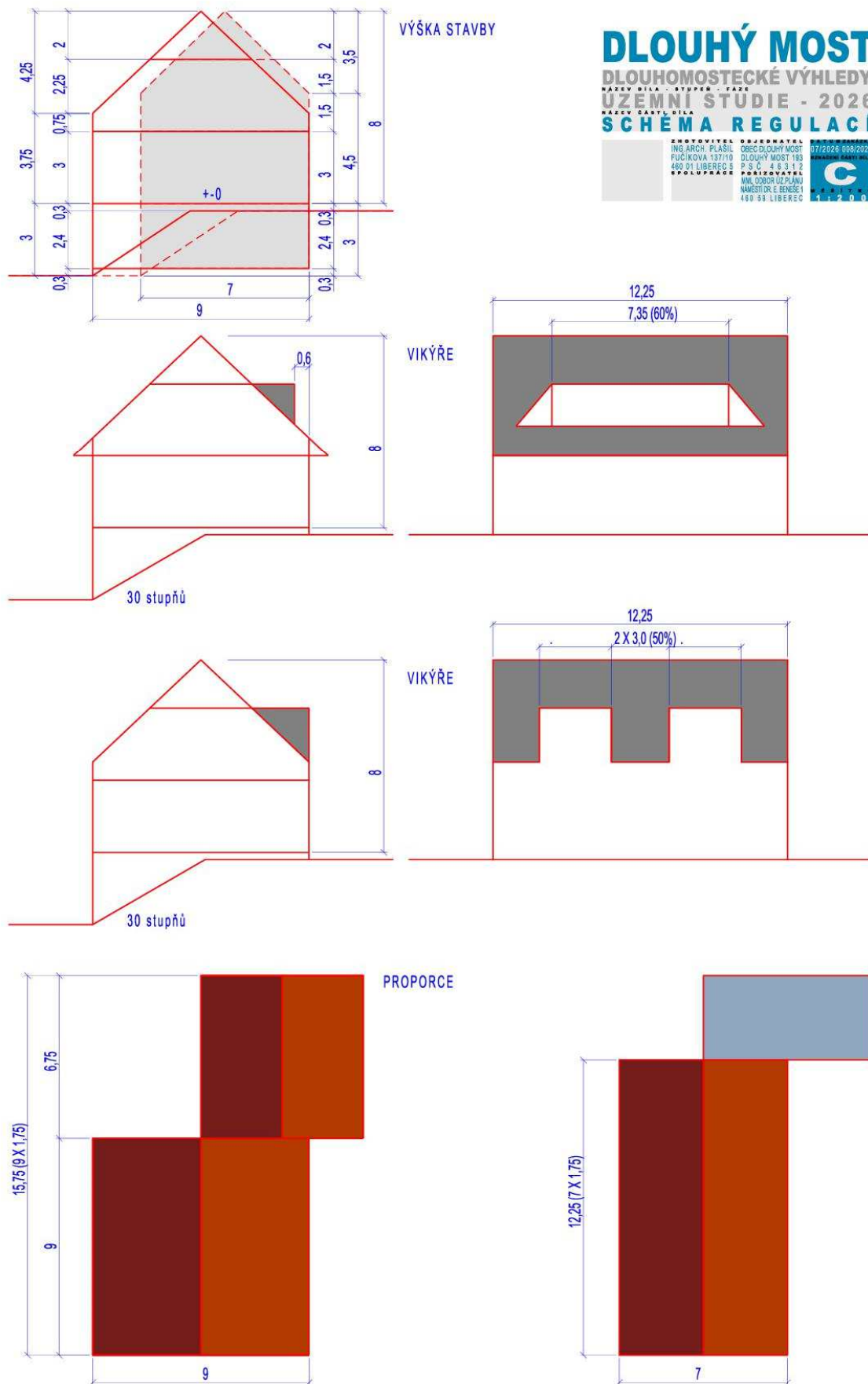
BARVA, MATERIÁLY, CHARAKTER

- umožňuje se výrazné prosklení fasád vč. francouzských oken,
- nepřipouští se výrazné barevné odstíny omítek, to se nevztahuje na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění, barva střešní krytiny bude tmavě šedá resp. červenohnědá,
- vyloučeny jsou srubové domy všech typů, mobilní domy.

- k ozelenění pozemků budou využívány přednostně místní listnaté dřeviny, nepřipouští se živé ploty ze souvislých pásů thůjí (lépe habr, ptačí zob,...) ani solitérní výsadba jehličnanů a vysokou mýtní výškou.

OPLOCENÍ

- oplocení pozemků RD směrem do veřejného prostranství (komunikace) bude umístěno na hranici pozemku,
- oplocení bude vysoké max. 1,6 m s podezdívkou max. nulové výšky, pro vyrovnání rozdílných úrovní terénu budou sloužit výše uvedené opěrné zdi s výškou max. 1,5 m. Průhlednost výplně bude min 30% s výjimkou nosných sloupků a části u vstupů na pozemky, určené pro zabudování nádob na odpad koordinovaně s pilířky technické infrastruktury, směrem k sousedním pozemkům a do krajiny bude průhlednost min. 90% (nevztahuje se na živé ploty doplněné řídkým pletivem).
- materiálové ztvárnění oplocení bude provázáno se ztvárněním hlavní stavby RD a koordinováno s oplocením sousedního pozemku.



ODŮVODNĚNÍ

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČ. LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Plochy Z1, Z2, Z41, Z46, Z47 (souhrnně „Dlouhomostecké výhledy“) určené k řešení se nachází v katastrálním území Dlouhý Most v poloze na svahu Doubského potoka. Podle platného územního plánu jsou plochy Z1 a Z2 vymezeny jako plochy bydlení – bydlení individuální, plocha Z41 je dle ÚP vymezena jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura a plochy Z46 a Z47 jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace. Lokalita je rozparcelována na jednotlivé pozemky pro 31 rodinných domů a 1 pozemek je vymezen pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Celková plocha pozemků je cca 4 ha.

Širší územní vztahy řešeného území územní studie vycházejí z platného územního plánu Dlouhý Most, jehož vazby územní studie nenarušuje.

Širší územní vztahy jsou dokumentovány v „Situaci širších vztahů“ (A) M 1:5000.

Lokalita Dlouhomostecké výhledy navazuje velmi volně na západní okraj zastavěného území kompaktní části obce a propojuje ho s rozptýlenou zástavbou západního okraje katastru obce včetně navazujícího území sousední obce Šimonovice. To představuje asi jediné odůvodnění (omluvu) schválení této lokality, která jinak k prostorovému uspořádání a vnímání zástavby obce pozitivně nepřispívá, v územním plánu Dlouhý Most.

Propojení kompaktní a rozptýlené zástavby ve výrazně členitém terénu je provedeno ve stopě původní polní cesty novou místní komunikací, u níž je problematicky dosahováno podélného sklonu pro pěší a cyklisty.

Propojení zástavby odděluje na severní straně od volné krajiny ucelený blok zemědělské půdy, který s ohledem na členitou morfologii může sloužit spíše rekreačnímu než hospodářskému využití.

Z hlediska širších dopravních vazeb řešené území v souladu s ÚP Dlouhý Most spadáje poněkud nepřehledně, avšak jednoznačně k centru obce po historických cestách, jejichž uvedení do komfortního stavu budou bránit majetkoprávní vztahy.

Při řešení je nutno zohlednit limity v území z dané stávající technickou infrastrukturou:

- komunikační zařízení České radiokomunikace a.s.
- komunikační vedení T-Mobile Czech Republic a.s.

B VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE DLOUHÝ MOST

Územní studie, jejímž hlavním obsahem je upřesnění a prohloubení prostorových regulativů řešené lokality, je ve všech ostatních attributech v plném souladu s územním plánem Dlouhý Most.

Urbanistické bloky Z1 a Z2 jsou v souladu se zařazením rozvojových ploch Z1 a Z2 územního plánu zařazeny do ploch bydlení – bydlení individuální.

Na ploše Z41 (pozemek parc. č. 22/29) byla v územím plánu vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura určená pro realizaci bytového domu s využitím pro zdravotní a sociální služby (domov pro seniory...).

Urbanistické bloky Z46 a Z47 jsou v souladu se zařazením rozvojových ploch Z46 a Z47 územního plánu zařazeny do ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava.

C VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

C1 ÚZEMNÍ STUDIE - 2021

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout řešení prostorových regulativů uvedené lokality. S ohledem na již vydaná územní rozhodnutí na dopravní a technickou infrastrukturu a na vyřešenou parcelaci je cílem územní studie vyřešit „pouze“ požadavky na umístování staveb na jednotlivých pozemcích a požadavky na jejich vzhled, tvar a velikost.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z usnesení č. 8/2020 zastupitelstva obce Dlouhý Most ze dne 14. 12. 2020.

Zadání územní studie „Dlouhomostecké výhledy“ zpracované odborem územního plánování Magistrátu Města Liberec v únoru 2021 bylo splněno.

C2 ÚZEMNÍ STUDIE - 2026

Cílem Územní studie – 2026 je stanovit nově prostorové regulativy na základě požadavků obce vyplývajících z komunikace s potenciálními stavebníky. Přitom ostatní atributy původní Územní studie - 2021 jsou zachovány až na aktualizaci zastaveného území provedenou na základě převodu zastavitelných pozemků do zastavěných pozemků dle identifikace realizovaných staveb RD v katastrální mapě 2026.

Požadavek na zpracování Územní studie – 2026 vyplývá z usnesení č. 5/2026 zastupitelstva obce Dlouhý Most ze dne 29. 06. 2026.

Zadání Územní studie - 2026 „Dlouhý Most - Dlouhomostecké výhledy“ zpracované odborem územního plánování Magistrátu Města Liberec je splněno.

Jsou navrženy nové prostorové regulativy uvolňující podmínky oproti původní Územní studii – 2021.

D VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

ZÁSADY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Terén lokality je velmi dynamický, tvořený ostrohem svažujícím se severním, západním i jižním směrem. Z toho vyplývá pohledová exponovanost lokality, na niž reagují poměrně přísné prostorové regulativy zajišťující ochranu krajinného rázu v lokálním i širším kontextu. Jedná se především o závaznost sklonu sedlových střech.

Při návrhu koncepce zástavby územní studie citlivě zohledňuje tvary pozemků i jejich sklonitost, výstavbou by nemělo dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.

Náhorní poloha nad lokálními depresiemi s výhledy na Ještědský Hřbet předurčuje řešené území pro kvalitní v rámci zvolené parcelace co nejvíce rozvolněnou obytnou zástavbu.

Při umisťování staveb, definování jejich objemu a vzhledu a při dalších úpravách staveb, pozemků a veřejných prostranství nad rámec podrobnosti ÚS bude nutné postupovat se zřetelem na ochranu krajinného rázu:

- zachovat rozvolněný charakter zástavby.
- kromě bytového domu (DPS) umístěného na vstupu do lokality neumísťovat další objemově nepřiměřené dominantní objekty a technické prvky, rušící charakter, měřítko a funkci krajiny.

RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK OCHRANY PŘÍRODY

V blízkém kontaktu s řešeným územím se nachází VKP ze zákona údolní nivy Doubského potoka a místní bezejmenné vodoteče.

Řešené území je vymezeno mimo kontakt s lesním pozemky i dosah vzdálenosti 25 m (mýtní výška) a 50 m (vyjádření orgánu SSL).

Řešené území je vymezeno mimo kontakt s prvky ÚSES – nejbliž 60 m BK 188/189.

Řešené území je dotčeno investicemi do půdy (drenážní meliorační zařízení), což bylo akceptováno schválením rozvojové lokality v platném ÚP.

OCHRANA NELESNÍ ZELENĚ

Koncepce územní studie respektuje stávající kvalitní solitéry a skupiny vzrostlé zeleně po obvodu řešené plochy na okraji údolních niv. Navrhuje se výsadba doprovodné zeleně, zajišťující propojení navrhované zástavby s okolním prostředím obce i s volnou krajinou.

Ucelená plocha nelesní zeleně vznikne v prostoru navrženého veřejného prostranství komponovaného jako rekreační zeleň s podílem zpevněných ploch a s parkovou úpravou přírodního charakteru.

Komponovaná ochranná a doprovodná zeleň podél místních komunikací bude založena v podobě jednostranné aleje drobných dřevin a keřových porostů vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu (rozhledové poměry) a s respektováním umístění rozvodů technické infrastruktury a podmínek jejich ochranných pásem.

PROSTUPNOST KRAJINY

Lokalita je exponovaná z hlediska prostupnosti příměstské krajiny a vhodná pro propojení stávajících cykloturistických tras na ulicích Šimonovická a A. Cihláře vedené po místní komunikaci.

Prostupnost stávající zemědělské příměstské krajiny po zvykových cestách je koncepcí zástavby stanovenou v územní studii zachována i podpořená návrhem dopravní kostry propojující obě výše uvedené ulice.

Vzhledem k malé rozloze řešeného území a návaznosti na zastavěné území není nutné zohlednit trasy pro volně žijící zvěř v navazující krajině (ř.ú. není součástí dálkového migračního koridoru pro velké savce ani migračního území).

PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Lokalita je 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 vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby.

Stanovená koncepce zástavby respektuje a využívá civilizační i přírodní hodnoty lokality a zohledňuje limity využití území.

Stanovená koncepce zástavby zajišťuje vytvoření příznivého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i mimo dosah nadměrného působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s částečným napojením na infrastrukturu obce.

Samostatně je řešen odvod srážkových vod, jejich odtok z území je minimalizován, což přispívá k zachování jejich přirozených cest.

Likvidace odpadu v řešené lokalitě bude napojena na stávající fungující obecní systém třídění, shromažďování a svozu odpadu.

Zajištění kvality lokality i širšího dotčeného území bude dosaženo realizací komplexního dopravního systému na veřejných prostranstvích s odpovídajícími parametry řešícího jak napojení jednotlivých stavebních pozemků, tak i prostupnost území do příměstské krajiny.

Zajištění kvality lokality i širšího dotčeného území bude dosaženo realizací veřejného prostranství s parkovou úpravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí nová zástavba na jedné straně kvalitní obytné prostředí s množstvím soukromé i veřejné zeleně, na druhé straně přiměřené zahuštění zástavby RD povede k ekonomickému využití zabíraného půdního fondu.

Zábor ZPF v lokalitě byl v ÚP Dlouhý Most odsouhlasen příslušným orgánem ochrany ZPF, proto není vyhodnocení záboru ZPF v ÚS provedeno.

Vzhledem k tomu, že z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP, že územní studie do řešeného území neumisťuje záměry, které by měly být předmětem posuzování vlivu na životní prostředí a že řešené území není součástí ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), dotčený orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v územní studii ani na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Zajištění podmínek pro ochranu veřejného zdraví pomocí koncepce územní studie vyplývá z výše uvedených podrobných podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí.

Řešené území není zasaženo hlukem ze stávajících ani navržených dopravních koridorů.

Zajištění podmínek pro požární ochranu pomocí koncepce územní studie vzhledem k tomu, že územní studie nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, spočívá především v požadavcích:

- uspořádání komunikací v lokalitě umožní dosáhnout veškeré zástavby vozidly těžké požární techniky a záchranných složek,
- na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80, z nich vybrané budou sloužit i pro potřeby HZS.

E ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu územní studie vč. základních údajů obsahuje 10 stran formátu A4,
textová část odůvodnění územní studie obsahuje 6 stran formátu A4,
grafická část územní studie obsahuje 2 výkresy formátu „A3“ a 1 schéma formátu „A4“, vše
vložené do textové části.