

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Stráž nad Nisou lokalita Zlatý Kopec (v textu též studie, Zlatý Kopec)
Fáze:	čistopis
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Obec Stráž nad Nisou Schwarzova 262 463 03 Stráž nad Nisou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5 IČ 42159130
Číslo zakázky zhotovitele:	009/2014
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	10/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Radek Zahradník

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	5
C	Vymezení veřejně prospěšných staveb	12
D	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	13
E	Zásady organizace výstavby	16
F	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	18
G	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	18
H	Ochrana před povodněmi	18
I	Návrh lhůt aktualizace	18
Textová část návrhu územní studie obsahuje 18 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
A	Vymezení řešeného území, limity, vazby	19
B	Soulad s ÚPO Stráž n/N a dalšími dokumenty	21
C	Vyhodnocení splnění zadání	22
D	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	23
E	Stanoviska příslušných správců sítí	24
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 6 stran textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000
Grafická část územní studie obsahuje 3 výkresy formátu „A0“ a 1 výkres formátu A3		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPO Stráž nad Nisou v řešeném území Zlatý Kopec navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech návrhovými plochami téže funkce v rozsáhlé rozvojové lokalitě, která je tvořená zemědělsky nevyužívanou půdou (TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Lokalita je s ohledem na svou velikost řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití s doplněním integrovaného občanského vybavení do monofunkčního obytného území a prostorového uspořádání pohledově exponovaného okraje městského organismu dosud rozvíjeného poněkud chaoticky bez respektování dříve stanovených prostorových pravidel.

Lokalita je rozdělena na víceméně pravidelné uliční bloky stávající i navržené zástavby rodinných domů. Vzhledem k jejímu rozsahu a izolované poloze se na vyvýšeném místě terénního hřbetu navrhuje nové veřejné prostranství o výměře cca 2.000 m² formou náměstí s parkovou úpravou umístěné jak v těžišti lokální dopravní sítě, tak koncentrovanější zástavby rodinných domů a v neposlední řadě i s ohledem na dotčené vlastnictví pozemků.

Vymezení zástavbových uličních bloků ne zcela odpovídá výkresu „Regulací zástavby“, který byl podkladem pro tvorbu ÚPO v roce 1998, protože jeho nezávazná podrobná koncepce byla postupným zastavováním lokality vícenásobně porušena. Navíc se dlouhodobě navrhovaná koncepce vyvíjela s postupnou zástavbou lokality v souladu s ÚPO, upřesňováním technické infrastruktury podrobnými dokumentacemi a dopravní infrastruktury podle námitek vlastníků dotčených pozemků.

Stávající rodinné bydlení realizované podél ulic Zlatý Kopec, Stříbrný Kopec a Mezi kopci je doplňováno zahušťováním stavební struktury více méně pravidelných uličních bloků respektujících původní koncepci ale i její pozdější narušení a vlivy stabilizovaných tras VN elektrických vedení.

V jádru lokality na severním svahu je navržena hustší geometrická regulace zástavby izolovaných RD, z nichž vybrané na dostatečně velkých pozemcích (cca 1000 m²) mohou být řešeny jako vícebytové RD, směrem severním a západním k přechodu do volné krajiny pak struktura zástavby řídne a ztrácí pravidelnost při zachování předpokladů pro potlačení chaosu nového okraje zástavby obce. Ohraničení lokality dopravními a přírodními koridory je příčinou i jejího výrazného prostorového ohraničení doprovodnou linií zelení svahů vymezujících tyto koridory.

Na vstupu do řešeného území je podél rozšířeného profilu ulice Zlatý Kopec navržena jednostranná alej zdůrazňující její kompoziční i dopravní význam. Skupiny vzrostlých stromů budou umístěny i do parkové úpravy veřejného prostranství při respektování OP VN elektrického vedení.

Podél ostatních komunikací mezi obytnými pozemky se počítá s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP inženýrských sítí spíše s uplatněním keřových porostů v souladu s jejich detailním dělením na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Výšková hladina RD je jednotně omezena na max. 10 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a kde je to možné minimálně 5,0 m (6 m k vratům garáže), na stranách bez vstupů a oken obytných místností a na vzájemných hranicích obytných pozemků minimálně 3,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Studie vymezuje **40.861 m²** rozvojových ploch pozemků pro RD s kapacitou 38 nových RD (pro výpočty dopravní a technické infrastruktury s ohledem na možnost výstavby vícebytových RD uvažována kapacita 52 bj), dalších nových 8 RD je umístěno do stabilizovaných ploch jako doplnění stávajících 32 RD.

Minimální velikost stavebního pozemku pro 1 RD vymezovaného dělením nebo slučováním pozemků po projednání územní studie se stanoví na 800 m².

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPO vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství:

Plochy stabilizované

2.B.10.20.60 – vymezena oproti ÚPO v souladu se skutečným využitím odpovídajícím plochám bydlení v rodinných domech spíše než plochám smíšeným.

3.B.10.20.60 – vyčleněna z návrhové plochy bydlení jako stabilizovaná v souladu se skutečným využitím.

9.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO, část přiřčeněna z návrhové plochy bydlení jako stabilizovaná v souladu se skutečným využitím.

10.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO, část přiřčeněna z návrhové plochy bydlení jako stabilizovaná v souladu se skutečným využitím.

11.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO.

12.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPO, část přiřčeněna z návrhové plochy bydlení jako stabilizovaná v souladu se skutečným využitím.

13.B.10.20.60 – vyčleněna z návrhové plochy bydlení jako stabilizovaná v souladu se skutečným využitím.

14.B.10.20.60 – vyčleněna z návrhové plochy bydlení jako stabilizovaná v souladu se skutečným využitím.

Plochy rozvojové - návrhové

1.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

2.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPO.

3.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

5.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

7.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

8.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

9.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

10.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

11.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPO při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav / návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
2	Plochy bydlení v RD (B)	825	1 RD / -	10.20.60
3	Plochy bydlení v RD (B)	2.867	2 RD / 1 RD	10.20.60
9	Plochy bydlení v RD (B)	7.707	5 RD / 2 RD	10.20.60
10	Plochy bydlení v RD (B)	8.280	5 RD / 2 RD	10.20.60
11	Plochy bydlení v RD (B)	4.729	3 RD / 2 RD	10.20.60
12	Plochy bydlení v RD (B)	6.081	11 RD / -	10.25.50
13	Plochy bydlení v RD (B)	3.890	4 RD / 1 RD	10.20.60
14	Plochy bydlení v RD (B)	1.346	1 RD / -	10.20.60
Celkem	Plochy bydlení v RD (B)	35.725	32 RD / 8 RD	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení v RD (B)	6.117	6 RD	10.25.50
2	Plochy bydlení v RD (B)	2.648	2 RD	10.25.50
3	Plochy bydlení v RD (B)	1.983	2 RD	10.25.50
5	Plochy bydlení v RD (B)	12.766	10 RD	10.20.60
7	Plochy bydlení v RD (B)	9.622	11 RD	10.20.60
8	Plochy bydlení v RD (B)	2.988	3 RD	10.25.50
9	Plochy bydlení v RD (B)	2.077	2 RD	10.20.60
10	Plochy bydlení v RD (B)	1.162	1 RD	10.20.60
11	Plochy bydlení v RD (B)	1.498	1 RD	10.20.60
Celkem	Plochy bydlení v RD (B)	40.861	38 RD	

B NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVA

Lokalita Zlatý Kopec je rozdělena na víceméně pravidelné uliční bloky stabilizovanými i navrhovanými místními obslužnými komunikacemi, které by měly kromě vlastního napojení nových i stávajících RD umožnit „zokruhování“ místní dopravy při principiálním řešení odpovídajícího napojení na základní dopravní kostru vč. možnosti výhledového napojení lokality na MHD.

Z hlediska širších vztahů je řešené území napojené především na místní komunikaci Zlatý Kopec protaženou ve směru na centrum obce přes úrovněvé křížení s železniční tratí Liberec – Frýdlant a k prostorově nevyhovujícímu podjezdu pod silnicí I/35 (tubosider pro bezmotorovou dopravu) do ulice Oblouková.

Toto napojení je navrženo k posílení zaústěním přes komunikační systém servisní zóny s ČSPHM nově vybudované u I/35 za východním okrajem řešeného území, v aktuálním řešení s napojením prostorově vyhovujícím podjezdem ulice Stříbrný Kopec pod I/35 do ulice Londýnská (tubosider pro motorovou dopravu), výhledově napojením do MÚK Oblouková zakotvené v rozpracovaném ÚP Liberec (jako VPS bude zakotveno i v novém ÚP Stráž nad Nisou).

Další napojení ulic Stříbrný Kopec ve směru ke Stráži nad Nisou k areálu NAVETA, ve směru k Liberci do ulice Londýnská, ve směru k Ostašovu do ulice Pod Strání a ve směru k Machnínu do ulice Heřmánková jsou pouze doplňková s ohledem na těžko řešitelné prostorové poměry a dopravní závady.

Ve výhledu budou úrovněvá křížení ulic Zlatý Kopec, Stříbrný Kopec s železniční tratí Liberec – Frýdlant a Pod Strání s železniční tratí Liberec – Hrádek nad Nisou výrazně omezena, ne-li uzavřena. V takovém případě budou řešena mimoúrovňová křížení s železničními tratěmi jako vyvolané investice optimalizace těchto tratí.

Napojení směrů do Heřmánkové ulice a k NAVETĚ mimo řešené území je navrženo k vylepšení pomocí např. malých okružních křižovatek, avšak nedostatečné šířkové, směrové i výškové parametry celých tras neřeší.

Dopravní síť řešeného území

Komunikační kostru řešeného území tvoří triangl stávajících ulic Zlatý Kopec, Stříbrný Kopec a Mezi Kopci doplněný navrženým rastrem nových místních komunikací.

Vybrané úseky stávajících ulic jsou místně navrženy k rozšíření na požadovaný profil: minimální prostor místní komunikace 10,0 - 8,0 m (6,5 m při jednosměrném uspořádání), hlavní dopravní prostor 5,5 m (3,5 m), návrhová rychlost 30 km/h („zóna tempo 30“) a spolu s nově doplněnými úseky vytvoří „zokruhovanou“ síť obslužných přístupových komunikací ideálně s jednostranným chodníkem a pásem doprovodné zeleně, která umožní dosáhnout této lokality v koncové poloze vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (MHD, výstavba, TSML, stěhování, apod.). V případě nedohody s vlastníky navazujících pozemků tvoří doprovod vozovky plochy doprovodné zeleně na soukromých pozemcích a výhybný.

Tato páteřní síť je doplněna stávajícími úseky místních komunikací v parametrech: minimální prostor místní komunikace 8,0 (6,5 m), hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h s obousměrným provozem s možností doplnění směrových šikan, příčných prahů, zvýšených ploch křižovatek, zelených pásů pro uložení inženýrských sítí, výhyben v místech vjezdů na pozemky, vystřídání parkovacích stání a osazení dřevin, resp. keřů.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky. Uspořádání uličního prostoru je patrné z příložených vzorových příčných řezů a obrázků (pro inspiraci).

Rozvojové pozemky jsou dopravně napojeny na tuto stávající nebo místně doplněnou komunikační síť. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové.

Kapacitní posouzení

V řešeném území je navrženo cca 46 nových rodinných domů (cca 60 bj.). Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 390 osobních a 42 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 75% vozidel směřuje k centru Stráže nad Nisou i k centru Liberce ulicí Zlatý Kopec ke křižovatce ulic Stříbrný Kopec x Londýnská. Cca 10% vozidel směřuje k okraji lokality po ulici Zlatý Kopec ke křižovatce s ulicí Stříbrný Kopec u NAVETY, cca 15% ulicí Mezi Kopci ke křižovatce ulic Stříbrný Kopec a Pod Strání, z toho cca polovina vozidel bude směřovat k Machnínu a druhá polovina vozidel bude směřovat k Ostašovu (v závislosti na uzavření železniční trati).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období do roku 2035):

- Zlatý Kopec na křížení s tratí:	770 / 80 voz/ 24 hod (běžný provoz!),
- Stříbrný Kopec u OK:	650 / 70 voz/ 24 hod,
- Stříbrný Kopec u NAVETY:	490 / 40 voz/ 24 hod,
- Mezi Kopci (Zlatý Kopec – Stříbrný Kopec):	320 / 30 voz/ 24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek (Stříbrný Kopec x Oblouková x Londýnská, Stříbrný Kopec x Pod Strání, Stříbrný Kopec x Zlatý Kopec u NAVETY) bude i ve výhledovém období dostatečná. Pokud se týká kapacity komunikací, zejména stávajících mimo řešené území (bez možnosti zásadního rozšíření), je potřeba je v rámci možností upravit tak, aby alespoň místa sjezdů na přilehlé pozemky fungovala jako přirozené výhybny.

Bezmotorová doprava, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako zóna „tempo 30“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Rastrová síť veřejných komunikací s hlavním veřejným prostranstvím v těžišti zajišťuje maximální průchodnost území.

Trasa multifunkčního turistického koridoru Odra-Nisa vedená ulicí Stříbrný Kopec a zakreslená ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je respektována, nejkratší bezmotorové napojení na centrum Stráže nad Nisou je posíleno opravou a uvolněním podjezdu pod I/35 do Obloukové ulice od motorové dopravy („malý tubosider“).

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo z autobusové zastávky DPMLJ na křižovatce ulic Londýnská x Oblouková s přístupem stísněným podjezdem. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 500 m. Zlepšení dostupnosti MHD bude závislé na jednání s DPMLJ o zřízení pravděpodobně nekapacitní koncové linky, územní podmínky jsou vytvořeny návrhem odpovídající dopravní kostry lokality s umístěním zastávky na hlavním veřejném prostranství.

Odstavování vozidel

Na 1 bytovou jednotku v RD se požadují minimálně 2 místa pro odstavení vozidel, která mohou být řešena jako garáže, resp. krytá či nekrytá stání – výhradně jako součást objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. 10 stání na hlavním veřejném prostranství pak bude určeno pro návštěvníky lokality, stejně jako případná další odstavná stání navržená v dalších stupních projektové přípravy na dopravně zklidněných komunikacích v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Hluk z dopravy

Vzhledem k tomu, že podstatná část území je zasažena hlukem ze stávajících přilehlých dopravních koridorů, stanovuje se pro nově navržené pozemky pro RD následující podmínka:

„Při umístování staveb měřením prokázat nepřekračování hygienických limitů hluku z provozu na silnici I/35 v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.“

VODOVOD**Bilance****Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality**

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obchodní plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	32	160	17,60	26,40	0,31	0,64
RD-návrh	8	40	4,40	6,60	0,08	0,16
BJ-stav						
BJ-návrh						
centrální aktivity-stav						
centrální aktivity-návrh						
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem	40	200	22,00	33,00	0,39	0,80

Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	52*(bj.)	260	28,60	42,90	0,50	1,04
BJ-návrh						
Občan.vybavení-návrh						
průmysl-návrh						
Celkem						

* 38 RD - započten potenciál vícebytových RD

CELKEM

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	32	160	17,60	26,40	0,31	0,64
RD-návrh	60*(bj.)	300	33,00	49,50	0,58	1,20
BJ-stav						
BJ-návrh						
centrální aktivity-stav						
Občan.vybavení-návrh						
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem RD	92	460	50,60	75,90	0,89	1,84

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť

Návrh provedení

Vlastníkem vodovodního systému v části řešeného území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec.

Do řešeného území je ulicí Pod Strání přiveden stávající vodovod PVC 160, který se větví do rozváděcích řadů PVC 90-110 v ulicích Mezi Kopci, Zlatý Kopec a podél zahrádkářské kolonie. Vodovod je napojen na tlakové pásmo vodojemu Ruprechtice (428,00/422,80 m n m.).

Celá lokalita bude napojena na tento stávající vodovod jeho rozšířením prakticky do všech navržených uličních profilů a zokruhování. Nepřipouští se individuální zásobování vodou.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vdv. řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením).

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

Návrh nového trubního vedení včetně podmínek napojení na stávající řad byl projednán s příslušným správcem sítě.

KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Splašková kanalizace

Vlastníkem veřejné kanalizace v území obce Stráž nad Nisou navazujícím na řešené území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec, kanalizace odvádí odpadní vody na ČOV Liberec. V řešeném území se její zařízení nevyskytují.

Přednostně byla prověřena možnost napojení splašků z lokality na stávající skupinovou ČOV, která se nachází na pozemku p.č. 1315/1 v k.ú. Stráž nad Nisou v blízkosti Ostašovského potoka a na niž je soukromou kanalizací napojena pouze nová zástavba ulice Stříbrný Kopec. Následně byla vyhodnocena jako nerealizovatelná s ohledem na stav zařízení a požadavek komplexního řešení.

S ohledem na tvar terénu řešeného území (terénní hřebínek) bude likvidace splaškových odpadních vod řešena dvěma směry:

- z jihozápadního úbočí hřebínku novou gravitační splaškovou kanalizační sítí propojenou se soukromou kanalizací v ulici Stříbrný Kopec a vedenou dále podél zahrádkové kolonie k nové čerpací stanici splašků v místě křížení místních komunikací na p.p.č.1186 (stávající skupinová ČOV bude vyřazena z provozu),
- ze severovýchodního úbočí hřebínku novou gravitační splaškovou kanalizační sítí napojenou na novou gravitační stoku vedenou ulicí Zlatý Kopec pod zahrádkovou kolonii do místa nové čerpací stanice splašků,
- připouští se i varianta homogenní tlakové kanalizace na celém ŘÚ,
- splašky budou výtlakem vedeným ulicí Zlatý Kopec vedeny směrem k městské ČOV v Růžodole s napojovacím bodem pro řešené území u železničního přejezdu trati na Frýdlant.

Splašková kanalizace – aktualizovaná varianta

Varianta odkanalizování řešené lokality tlakovou kanalizací je navržena z důvodu velmi proměnlivého terénu celé lokality, kdy na rozdíl od gravitačního odkanalizování není nutné budovat čerpací stanice splašků s výtlačnými řady pro odvedení odpadních vod z určité části území.

V rámci této varianty je rovněž navrženo vybudování centrální čerpací stanice splašků, odkud budou odpadní vody řízeně čerpány do stávající veřejné tlakové kanalizace. V rámci návrhu není počítáno s využitím potrubí stávající tlakové kanalizace pro odvádění odpadních vod ze stávající i části výhledové zástavby. Stoky A-1, A-1-1, A-1-2 jsou bez označení zakresleny ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3).

Důvodem je skutečnost, že tyto stoky jsou v provedení dimenze d63, která není doporučována jako dostatečná pro stoky tlakové kanalizace (min. d90). Vzhledem k nedostatku podkladů o této kanalizaci, není možné v současnosti reálně zhodnotit její technický stav a její budoucí využití.

Část stoky A-1 je navíc v současnosti v majetku společnosti Imstav Group, s.r.o., stejně tak komunikace k řadovým domům (p.p.č. 1237/1, Ing. Jan Imlauf). Bez předchozího majetkoprávního vypořádání a převedení stavby do majetku Obce Stráž nad Nisou by nebylo možné jakékoliv úpravy stávající kanalizace v tomto úseku realizovat.

Na pozemku určeném výhledově jako zeleň proti čp. 57 bude umístěna hlavní podzemní čerpací stanice ČSOV A, odkud budou odpadní vody řízeně čerpány na konec stávající tlakové splaškové kanalizace na okraji zpevněné plochy areálu Casino Victory.

Čerpání těchto vod bude zajištěno výtlakem A PE 90. Do čerpací stanice bude napojena stoka A-2, která bude umístěna v místní asfaltové komunikaci ul. Zlatý Kopec. Do této stoky budou postupně napojeny další stoky odvádějící odpadní vody jak ze stávající, tak z rozvojové zástavby. Některé, zejména pátevní stoky, budou odkanalizovávat jak stávající, tak i rozvojovou zástavbu. Malá část stávající a rozvojové zástavby v ulicích Mezi Kopci a Stříbrný Kopec bude napojena na stávající stoky A-1, A-1-1 a A-1-2.

Veškeré kanalizační stoky jsou navrženy tak, aby vedly ve veřejných pozemcích (nebo v budoucnu veřejných pozemcích) – v místních nebo obslužných komunikacích.

Nové stoky jsou navrženy v dimenzi 90x5,4 mm z materiálu PE-HD, zároveň je navržena rekonstrukce (náhrada) stávajících stok A-1, A-1-1 a A-1-2 také do dimenze 90x5,4 mm.

Je navržena realizace stoky A-2-4 pro odkanalizování čp. 329, 488 a 489. Trasa stoky je navržena v přístupové komunikaci k těmto domům, část komunikace leží v p.p.č. 1164/17 (vlastník Olga Baštová, Stráž nad Nisou) a p.p.č. 1164/3 (vlastník Obec Stráž nad Nisou). Jedná se o odkanalizování vzdálenějších nemovitostí. Shodně je řešeno také odkanalizování čp. 117 napojením na stoku A-3, zde bude stoka vedena ve veřejné komunikaci v majetku Obce Stráž nad Nisou.

Tato varianta je převzata do grafické části územní studie.

Dešťová kanalizace

Pro odvádění srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace, která bude s ohledem na tvar terénu řešeného území (terénní hřebínek) řešena dvěma směry:

- z JZ úbočí hřebínku novou gravitační dešťovou kanalizační sítí svedenou do navržené dešťové zdrže na pozemku p.č. 1315/1 v k.ú. Stráž nad Nisou s přepadem do Ostašovského potoka,
- ze SV úbočí hřebínku novou gravitační dešťovou kanalizační sítí napojenou na novou gravitační stoku vedenou ulicí Zlatý Kopec zakončenou v trubní dešťové zdrži pod uličkou na severním okraji zahrádkové kolonie s přepadem do Ostašovského potoka. Objem retenčních nádrží stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy.
- variantně je možné napojení do stávající dešťové kanalizace pod silnicí I/35 směrem do ulice Londýnská.

Množství vod odvedených do jednotlivých míst bude závislé na výškovém uspořádání jednotlivých místních komunikací v místě rozvojových ploch.

Srážkové vody ze střech RD a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány s využitím kombinace možností – na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda v RD) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Nová splašková kanalizace pro řešené území bude provedena u gravitačních stok z trub kameninových DN300, tlaková kanalizace z trub PE 63-110, u dešťové kanalizace lze použít např. plastové potrubí.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové gravitační kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN 150.

Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č.274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

(3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

ENERGETICKÁ BILANCE

V řešeném území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbu energetických vstupů:

- Vytápění: plyn, elektrická energie, tepelná čerpadla, sluneční energie,
- Ohřev TUV: plyn, elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla,
- Domácí technologie: elektrická energie.

Z hlediska potřeby elektrická energie její rozhodující spotřebu představují domácí technologie, nelze však vyloučit ani vytápění, přitom každý nový rodinný dům musí mít zpracovaný „Průkaz energetické náročnosti“, ve kterém bude potvrzeno, že jeho měrná spotřeba není vyšší než 135 kWh/m²/rok.

Z toho vyplývá, že RD o ploše 200 m² bude mít roční spotřebu na vytápění ve výši 27 MWh, čemuž odpovídá příkon 10 kW.

V řešeném území je navrženo cca 46 nových izolovaných RD (60 bj při započtení vícebytových RD):

$$P_{\max} = 800 \text{ kW}$$

Maximální příkon odběru bude snižovat využití plynu, tepelných čerpadel a sluneční energie. Naopak bude maximální příkon odběru zvyšovat ohřev TUV a veřejné osvětlení. Proto lze předpokládat, že maximální příkon elektrické energie pro lokalitu Zlatý Kopec bude:

$$P_{\max} = 800 \text{ kW}$$

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka, na kterou má vliv jak nekoncepčnost zákonodárství v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které rovněž nelze předpovědět.

Dalším důležitým faktorem je úsporné chování stavitelů nových objektů. Tento jev je velmi důležitý a je doprovázen využíváním tepelných čerpadel, sluneční energie, tepla dodaného do objektů instalací rekuperátorů tepla, kvalitní izolací obvodového pláště objektů, instalací úsporného osvětlení, automatické ovládní provozního režimu vytápění v objektech. Obecně bude vytěšňováno využívání nekvalitního hnědého uhlí.

Bilance provedené při návrhu územní studie nejsou při postupném zastavování lokality aktualizovány, protože celkový součet stávajících a navržených RD napojovaných na infrastrukturu je konstantní

ELEKTRICKÁ ENERGIE – SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

Přes řešené území prochází dvě nadzemní vedení VN 35 kV. Vedení č.1 o dimenzi 3x95 ALFe a vedení č.2 o dimenzi 3x120ALFe. Z vedení č.2 je vyvedena odbočka, která je osazena úsečnickem a zdvojuje vedení č.1 na severní hranici řešeného území.

V řešeném území je umístěna trafostanice Zlatý Kopec napájející rodinné domy v této části Stráže nad Nisou. Tato trafostanice je vytížena a bude ji možno využít pro zásobování navržené lokality pouze v kombinaci s novými trafostanicemi vybudovanými v rámci této lokality.

Úprava distribučních rozvodů

Pro zásobování potenciálně navržených 60 bytů v rodinných domcích nebude prováděna úprava nadzemního vedení VN. Trasy obou procházejících vedení č.1 a č.2 zůstávají zachovány.

Pro krytí příkonu spotřeby řešené lokality jsou navrženy dvě trafostanice TN1 a TN2, každá o příkonu 630 kVA, kioskové, umístěné při vstupu a při výstupu vedení č.1 z řešeného území, jak je zakresleno ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3).

Po vybudování trafostanic TN1 a TN2 bude část stávajícího odběru trafostanice Zlatý Vrch převedena na tyto trafostanice a stávající trafostanice TS převezme zásobování navržených objektů jižně od ní.

Rozvody NN zde budou kabelové 3 x 240 + 120 AYKY. Před každým objektem bude PSR pilíř, do kterého bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude objekt napojen. Kabely NN se budou pokládat v souběhu s dalšími rozvody při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a veřejného osvětlení.

Ochranná pásma

Zařízení pro distribuci elektrické energie vybudovaná v době platnosti Energetického zákona č. 458/2000 Sb. jsou chráněna ochrannými pásmy dle tohoto zákona. Pro zařízení vybudovaná před účinností Zákona č. 458/2000 Sb. platí ochranná pásma dle Vládního nařízení č. 80/1957 a Vyhlášky MPE č. 153/1961.

Způsob napojení lokality Zlatý Kopec ve Stráži nad Nisou na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl projednán 23.1.2015 na pobočce ČEZ, ulice Tatranská, Liberec.

ZEMNÍ PLYN

Stávající plynovody

Řešené území není plynofikováno. Obec Stráž nad Nisou je plynofikována, její plynofikace je vymezena z jižní strany komunikací I/35, přes kterou již plynovody nejsou převedeny. Nejbližší stávající STL plynovod ve Stráži nad Nisou je ve vzdálenosti cca 400 metrů – konec sítě ve Stráži nad Nisou u nového mostu přes Nisu.

Zemní plyn je přiveden i do firmy NAVETA, která má vlastní regulační stanici, ze které nelze distribuovat plyn pro obyvatelstvo. Plynofikována je i průmyslová zóna Liberec – Sever, vzdálenost k STL plynovodu cca 600 m.

Úpravy plynovodů

V roce 2010 byla zpracována Studie plynofikace Liberce, ve které je navržen propojovací STL plynovod mezi systémem Stráž nad Nisou a Libereckou středotlakou plynovodní sítí 300 kPa, zakresleno ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3).

Z projednání se společností RWE GASNET s.r.o. Ústí nad Labem, která byla objednatelem Studie plynofikace Liberce, vyplynulo, že propojovací STL se bude stavět v delším časovém horizontu, nebo se vůbec stavět nebude. Trasa tohoto STL propojovacího plynovodu byla navržena do cesty pod zahrádkami, která navazuje na ulici Zlatý Kopec. RWE nebude v této lokalitě investovat žádné STL plynovody.

Z výše uvedených důvodů nebyla původně oproti platnému ÚPO navržena plynofikace lokality Zlatý Kopec. Hlavní energií zde měla být elektrická energie. Se schválením výstavby Kasína v areálu ČSPHM u silnice I/35 se otevírá možnost vybudovat na náklady stavebníků RD v celé lokalitě soustavu distribučních STL plynovodů napojených na nový napojovací bod u přejezdu ulice Zlatý Kopec přes železniční trať na Frýdlant.

Možnost plynofikace lokality Zlatý Kopec ve Stráži nad Nisou byla projednána s RWE Ústí nad Labem dne 27.1.2015.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Plynovody jsou chráněny ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

TEPLÁRENSTVÍ

Řešená lokalita není v dosahu oblasti zásobování teplem z SCZT Liberce.

SPOJE

Řešeným územím neprochází pozemní spojové vedení vyššího řádu, radioreleové trasy probíhají nad lokalitou ve výšce, která nemá vliv na využití lokality.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a veřejného osvětlení.

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude vyvedeno ze stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení umístěného na křižovatce ulic Zlatý Kopec a Mezi Kopci. Odtud bude proveden rozvod veřejného osvětlení kabelem CYKY 4 x 10 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ63 mm.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Ve vzdálenosti 35 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05 nebo obdobná. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně OP podzemních inženýrských sítí.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

Způsob provedení veřejného osvětlení lokality Zlatý Kopec ve Stráži nad Nisou byl projednán s firmou provádějící údržbu a opravy veřejného osvětlení ve Stráži nad Nisou, dne 26.1.2015.

C VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

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 je předmětem platného ÚPO Stráž nad Nisou.

Řešení území studie není ovlivněno veřejně prospěšnými stavbami či opatřeními vymezenými v platném ÚPO Stráž nad Nisou – jedná se vesměs o již realizované stavby za okrajem řešeného území nebo odstraněné staré ekologické zátěže.

Přestože územní studie s ohledem na proces projednání a schvalování nevymezuje nové VPS, navrhuje jako podklad pro zpracování nového ÚP Stráž nad Nisou zařadit do veřejně prospěšných staveb:

- dopravní napojení ulice Zlatý Kopec do křižovatky Oblouková umístěné částečně na území města Liberec (zde řešeno v souladu) jako jediný adekvátní dopravní přístup do lokality.

D REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPO a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚPO:

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

- **Plochy bydlení v rodinných domech (B)**

hlavní využití:

bydlení v rodinných domech, pro stavby rodinné rekreace, s možností doplnění ubytovacího zařízení, drobné výroby a služeb,

přípustné využití:

bydlení v rodinných domech a ve stavbách rodinné rekreace,

doplňující využití podnikatelské činnosti k rodinnému domu pro ubytování, drobnou výrobu a služby,

komunikace, pěší chodníky, technické vybavení,

plochy pro odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku pro potřebu území skupin domů,

nepřípustné využití:

pěstitelská nebo samozásobitelská činnost s vlastními účelovými stavbami

maximální výška 10m, maximální koeficient zastavění 20% (25% v blocích 1, 2, 3, 8), minimální koeficient zeleně 60% (50% v blocích 1 a 2).

- **Plochy pro výrobu, výrobní služby a skladování (E)**

mimo řešené území.

- **Zahrádkové kolonie, zahrádky (R)**

mimo řešené území

- **Plochy dopravy a dopravního vybavení**

hlavní využití:

liniové prvky dopravy s hlavním využitím ploch dopravního vybavení,

přípustné využití:

parkování a odstavování vozidel na vyhrazených pozemcích

zastávky a obratiště autobusů, čekárny,

nepřípustné využití:

veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s danou funkcí.

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

- **Plochy veřejné zeleně**

hlavní využití:

veřejná zeleň s doplňujícím vybavením pro každodenní rekreační pobyt v prostředí udržované zeleně,

přípustné využití:

zahradnický udržovaná zeleň

účelové stavby a zařízení opěrných zdí, chodníků a odpočinkových koutků,

vybavení drobnou architekturou,

nepřípustné využití:

účelové stavby a činnosti, které nesouvisí s využitím uvedeným v charakteristice území.

- **Vodní toky a plochy**
mimo řešené území.
- **PUPFL**
mimo řešené území.
- **Mimolesní zeleň, rozptýlená krajinná zeleň**
mimo řešené území.
- **Plochy doprovodné zeleně na soukromých pozemcích**
hlavní využití:
intenzivně upravená veřejně přístupná zeleň na soukromých pozemcích – doprovodná a ochranná, zajišťující předepsanou šířku veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví
přípustné využití:
zpevněné plochy zajišťující dopravní připojení přiléhajících ploch, odstavení vozidel i části systému bezmotorové dopravy, liniové stavby technické infrastruktury
nepřípustné využití:
které naruší kvalitu prostředí navazujících obytných ploch, naruší celistvost a funkčnost komunikace, jejíž je součástí, oplocení.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚPO Stráž nad Nisou následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚPO upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacitu danou počtem objektů RD, bytových jednotek nebo m² celkové užitkové plochy objektů vybavenosti,
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů a parcelace uvnitř bloku ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze orientační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor, ve kterém je možnou umístit nadzemní stavby, jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak obvod nadzemních staveb nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/6 obvodu jednotlivé hlavní stavby (zde rodinný dům) musí zasahovat až k ní, přitom nadzemními stavbami se rozumí ty části nadzemních stavebních objektů, které se započítávají do koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn,
na straně pozemku nesousedící s veřejným prostranstvím mohou být podružné stavby umístovány i mimo plochu vymezenou stavební regulační čarou,
Podružná stavba je stavba o výšce max. 6 m (přitom nepřevyšší stavbu hlavní) a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, podružné stavby nejsou určeny pro bydlení ani pro rekreační bydlení.
podružné stavby mohou být realizovány jako doplněk ke stavbám hlavním na jejich stavebním pozemku.
- určujícím typem zástavby na plochách bydlení jsou rodinné domy (stavby hlavní) s možností spojení s hospodářskými objekty (nikoliv pro zemědělství), dvory a zahradami, přímá stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD) se nepřipouští.

- minimální výměra nově vymezovaného stavebního pozemku pro výstavbu izolovaného rodinného domu se s ohledem na vnitroměstský charakter zástavby stanoví na 800 m², odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, v odůvodněných případech mohou být sníženy 7 m.
- výměra části pozemku, kterou může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb Kn** daným 4. znakem regulačního kódu, zastavěnou plochou nadzemní stavby započítávanou do Kn se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží a podzemních podlaží vystupujících nad přilehlý terén do vodorovné roviny, do zastavěné plochy nadzemního stavebního objektu se počítá i půdorysný průmět vykonzolovaných stavebních konstrukcí, tvořících uzavřené a polouzavřené prostory – lodžie, arkýře, přesahující podlaží a pod, nikoliv vykonzolované balkony, římsy apod. části podzemních podlaží nadzemních staveb případně i vystupující nad přilehlý terén zakryté v průmětu do vodorovné roviny upraveným terénem s přirozeným vegetačním krytem navazujícím z podstatné části plynule na okolní upravený terén se do zastavěné plochy nadzemní stavby nezapočítávají, do zastavěné plochy pro účely Kn se započítává i půdorysná plocha podružných staveb. výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně Kz** daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- tvar objektů RD se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních blocích nebo úsecích uličních prostorů by měly mít pokud možno jednotný charakter určený takto: připouští se ploché i sedlové střechy s barevností krytiny ve škále šedá – černá – tmavě červená, doporučují se „zelené“ ploché střechy, nepřipustnost výrazných barevných (pastelových) odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,7 m s podezdívkou výšky max. 0,5 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty z listnatých dřevin),
- výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- srážkové vody ze střech RD a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány s využitím kombinace možností – na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda v RD) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).
- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- navržené objekty RD budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidujících s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v RD v dané lokalitě – lze uspokojit na hlavním veřejném prostranství,

- odstavování osobních automobilů na plochách rodinných domů v počtu minimálně 2 místa na 1 bytovou jednotku v RD bude řešeno na výhradně vlastním pozemku RD jako krytá či nekrytá stání, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na vlastních pozemcích, návštěvníků lokality na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá na hlavním veřejném prostranství u potenciální zastávky MHD,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy,
- vyloučeny jsou srubové domy všech typů, mobilní domy, rodinné domy typu „bungalov“, „bungalov“ je rodinný dům s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 35°, za bungalov se nepovažuje rodinný dům s 1 NP a plochou střechou,
- k ozelenění pozemků budou využívány přednostně místní listnaté dřeviny, nepřipouští se živé ploty ze souvislých pásů jehličnatých dřevin resp. thují (lépe habr, ptačí zob,...) ani solitérní výsadba jehličnanů a vysokou mýtní výškou.

E ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY

ETAPIZACE

Pořízení studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby v lokalitě Zlatý Kopec při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem obce Stráž nad Nisou na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je plně v souladu s platným ÚPO Stráž nad Nisou z roku 2001 včetně jeho změn, je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Při postupné výstavbě infrastruktury lokality provázané na výstavbu jednotlivých RD je třeba respektovat ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) označené dílčí etapy podmíněné příslušnými podmiňujícími etapami výstavby přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí. To nevyklučuje vybudování infrastruktury celé lokality před výstavbou RD.

Vzhledem k tomu, že dopravní úřad vyhodnotil dopravní přístup do lokality za zcela nevyhovující, je nové principiální dopravní napojení všech částí lokality na vyšší dopravní kostru Stráže nad Nisou i Liberce řešené z ulice Zlatý Kopec podmiňující pro veškerou novou obytnou zástavbu a to včetně na plochách stabilizovaných.

Obdobně je pro veškerou novou obytnou zástavbu podmiňující i realizace komplexního systému odkanalizování vč. nové ČS a výtlačku k napojovacímu bodu.

Pro účely etapizace se novou podmíněnou zástavbou rozumí uvedení prvních RD v příslušné části do užívání, nikoliv jejich projektová příprava a realizace nebo budování související dopravní a technické infrastruktury v předstihu.

Vzhledem k aktuálnímu zájmu velkých investorů v lokalitě o výstavbu je dopravní napojení lokality ulicí Zlatý Kopec (ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) označeno oranžově) určeno jako podmiňující pro zástavbu navazujících pozemků (označeno žlutě), přičemž časový nesoulad jeho stanovení jako VPS v novém ÚP Stráž nad Nisou musí být řešen individuálním jednáním s majiteli dotčených pozemků.

Dílčí etapy bez ohledu na jejich označení ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) jsou koncipovány jako na sobě nezávislé. Díky způsobu napojení na ulici Zlatý Kopec je výstavba etapy rodinných domů žlutá – podmíněná komunikacemi oranžovými prioritní pro celkovou návaznost dalších na sobě nezávislých etap – bledě zelená podmíněná sytě zelenou a světle žlutá podmíněná okrovou.

Pro stavby RD a stavební pozemky nově vymezované v zastavěném území a na p.p.č. 1306/1, 1306/2 a 1307 označené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) modrofialově budou podmínky etapizace pro dočasné řešení upřesňovány individuální plánovací smlouvou s řešením dočasných napojovacích bodů (u železničních přejezdů k tubosideru a k Ostašovu) při zachování požadavku na respektování konečného koncepčního řešení.

Růžově označená etapa staveb podmiňujících dokončení lokality není pro realizaci obytné výstavby nutná, avšak reprezentuje její dotvoření v celoměstském i lokálním zájmu i případnou potřebu odstranění úrovněvého křížení s železniční tratí. Podmínky její realizace nelze vázat na stavebníky z konkrétně vymezených nově zastavovaných částí lokality, je třeba je zakotvit do případných plánovacích smluv.

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

Každý nový RD nebo koordinovaně připravovaná skupina RD budou umístěny na podkladě územního rozhodnutí nebo sloučeného řízení (ÚR + SP), jehož součástí bude podle charakteru podmiňujících a souvisejících investic kolektivní nebo individuální plánovací smlouva uzavřená s obcí.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

Za této situace je možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic. Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě dlouhodobě zpracované do ÚPO a přitom dosud nevyužité předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Jako přijatelný kompromis se jeví v kapitole „Etapizace“ navržené rozdělení výstavby do několika časově i prostorově nezávislých etap s vlastními soubory postupně propojovaných podmiňujících investic (místní komunikace s uloženými inženýrskými sítěmi).

Výstavba rodinných domů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok bez finální vrstvy, přitom jednosměrné úseky lze do realizace uceleného systému dočasně užívat jako obousměrné,
- každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,

- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými RD do výšky mim 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na stavenišť přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících RD, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.

F VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

G NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z platného ÚPO Stráž nad Nisou resp. ze specializovaných dokumentů složek záchranného systému:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v dosahu řešeného území nejsou vymezeny žádné zóny havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít provizorních úkrytů v RD,
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,
- areálu nedaleké výrobní zóny nelze podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce i 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 jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

H OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešené území lokality Zlatý Kopec není s ohledem na náhorní polohu ohroženo záplavovými územími z nedalekých toků Lužické Nisy a Ostašovského potoka.

I NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPO Stráž nad Nisou zpracovány dokumentace k územnímu řízení. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

ODŮVODNĚNÍ

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY, VAZBY

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Řešené území je součástí územního výběžku vybíhajícího jižním směrem ze zástavby samostatné obce Stráž nad Nisou vklíněné do území krajského města Liberce.

Řešené území je zároveň výrazně ohraničeno územními limity jak přírodními – na západním okraji údolím Ostašovského potoka, tak technickými – koridory komunikace I/35 na severním okraji a železničních tratí na východním a jižním okraji. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Výše uvedené územní limity současně definují hlavní limity využití území spolu s dalšími zákonnými limity vyplývajícími z ÚAP včetně vydaných ÚR, které jsou návrhem studie respektovány:

- severní okraj řešeného území zasahuje vymezené ochranné pásmo silnice I/35 s ohledem na výškové uspořádání území bez praktického dopadu na návrh využití lokality (zakresleno),
- jižní a východní okraj řešeného území zasahuje vymezené ochranné pásmo železničních tratí s ohledem na dotření již zastavěných částí lokality bez praktického dopadu na návrh jejího využití (zakresleno),
- severní, jižní a východní okraj řešeného území zasahuje odborným odhadem stanovené území zasažené nadměrnou hlukovou zátěží z výše uvedených dopravních koridorů, v němž jsou stanoveny specifické podmínky využití (zakresleno),
- středem řešeného území prochází stávajících nadzemní elektrická VN vedení, která budou vč. ochranných pásem respektována (zakresleno),
- za západním okrajem řešeného území je vymezeno ochranné pásmo navržené ČOV u Ostašovského potoka (zakresleno),
- napříč řešeným územím probíhají trasy radioreleových komunikačních vedení bez praktického dopadu na návrh využití lokality (zakresleno),
- na západním okraji řešeného území je vymezeno ochranné pásmo ploch PUPFL ovlivňující umístění 1 RD (zakresleno),
- cca 100 m za západním okrajem řešeného území je vymezen biokoridor ÚSES podél Ostašovského potoka (nezakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikací lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení – splašková kanalizace, uliční vodovody, NN elektrické kabely, spojové kabely (nezakresleno),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleno),
- celá lokality zasahuje do vybraných OP vzletového prostoru letiště Liberec bez praktického dopadu na návrh využití lokality nízkopodlažní zástavbou (zakresleno),
- západně mimo dosah lokality zasahuje záplavové území Ostašovského potoka bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno).

SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita Zlatý Kopec má dle platného ÚPO monofunkční využití – stabilizované i rozvojové plochy bydlení v rodinných domech.

Tato poněkud izolovaná lokalita byla postupným urbanizačním vývojem nedávných let zastavována zahušťovanou chaotickou kobercovou zástavbou rodinných domů nedoprovázenou odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou. To vedlo k ukončení povolování další zástavby do stanovení podmínek výstavby nad rámec ÚPO v územní studii případně následných plánovacích smlouvách.

VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK). ZÚR LK zpracované společností SAUL s.r.o. byly vydány v lednu 2012. Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.46/14/ZK ze dne 25.2.2014 schválilo Zprávu o uplatňování ZÚR LK v uplynulém období. Schválená Zpráva ZÚR LK byla následně využita jako „zadání“ pro zpracování aktualizace ZÚR LK ve smyslu § 42 odst. 4 stavebního zákona. V únoru 2021 byl dokončen návrh Aktualizace ZÚR LK č.1 pro vydání. Aktualizace ZÚR LK č.1 (dále jen ZÚR LK) byla vydána 30.3.2021.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje rovnocenně k obci Stráž nad Nisou i městu Liberec, tyto vazby jsou však obecně zatíženy výrazně oddělenou polohou od obou útvarů, nevyřešeným zásadním dopravním napojením i zanedbanou technickou infrastrukturou.

Lokalita Zlatý Kopec tvořená částí jižního výběžku území obce Stráž nad Nisou má zde zcela okrajové a izolované postavení. Přesto nebo právě proto si žádá posílení včlenění do organizmu obce nejen nezbytným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu, ale i posílením „nadstavbových“ vazeb – MHD, pěší propojení, veřejné prostranství, občanské vybavení.

Studie řeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPO Stráž nad Nisou a to v dopravní vazbě v prostoru nově budované ČSPHM na hranici s městem Liberec.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není pouhou zmenšeninou zákresu koncepce řešení z výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚPO. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

B SOULAD S ÚPO STRÁŽ N/N A DALŠÍMI DOKUMENTY

ÚPO STRÁŽ NAD NISOU

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPO (schválen 25.10.2001), jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých blocích lokality i na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPO a jeho následných změn až na upřesnění nadměrně podrobně vymezených místních komunikací a doplnění odpovídajícího dopravního napojení lokality, které ÚPO neřeší vůbec a bude předmětem řešení nového ÚP.

V lokalitě Zlatý Kopec navrhuje platný ÚPO doplnění zástavby okrajového rozvojového území především téměř vesměs plochami bydlení v rodinných domech, přičemž s ohledem na jeho nadměrnou podrobnost řeší dopravní obsluhu ploch hustou kostrou místních komunikací přirozeně navazujících na ulice Zlatý Kopec, Stříbrný Kopec a Heřmánková bez faktického určení a řešení dopravního přístupu s širšího území odpovídajícího obecným technickým požadavkům.

Jako podklad pro ÚPO byl v roce 1998 zpracován výkres „Regulace zástavby“, který nad rámec ÚPO prověřil orientační parcelaci, umístění stavebních objektů a prostorové regulativy, avšak výše uvedené zásadní problémy neřešil. Jako nezávazný podklad byl následně na více místech stavebním vývojem překonán, přesto jsou jeho použitelné návrhy v ÚS respektovány.

PÚR

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Předmětem této aktualizace byla změna označení záměru silnice č. 43 v úseku Brno – Moravská Třebová. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Předmětem této aktualizace bylo doplnění úkolu Zlínskému kraji vymezit v ZÚR Zlínského kraje plochu pro vodní dílo Vlachovice. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR (úplné znění závazné od 11.9.2020).

Území obce Stráž nad Nisou je v PÚR ČR zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie rozšířením zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce – integrální součásti krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením orientační podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením orientační podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. – stavební zákona jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie v červenci 2014 pod č.j. HAUP/7110/142897/14/St.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
- 1.2 limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML, ochranná pásma nadřazené infrastruktury a hluková zátěž jsou respektovány,
- 1.3 cíl a účel územní studie je respektován – řešení studie směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území, je řešeno napojení na nadřazenou dopravní a technickou infrastrukturu,
- 2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, ze všech hledisek je upřesněn charakter a napojení místních komunikací Zlatý Kopec a Stříbrný Kopec na širší území,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány studií vyvolané přeložky páteřních VN rozvodů, lokalita je kromě plynu komplexně napojena na celoměstské systémy širšího území, navržená řešení byla projednána se správcem sítí,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanizmus jsou respektovány, hranice vymezení uličních prostorů a bloků jsou oproti ÚPO místně upraveny, vyšší koeficienty zastavění pro některé uliční bloky vyplývá ze samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch,
- 2.4 požadavky na občanské vybavení jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚPO do ploch bydlení, nejsou vymezeny samostatné pozemky pro OV, je stanoven minimální koeficient zeleně, podél vybraných ulic jsou navrženy aleje, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno v těžišti lokality,
- 2.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány – jsou stanoveny příslušné podmínky jednotlivých etap výstavby i zásady organizace výstavby,
3. požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou některé části upraveny – např. zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) jsou řešeny textově.

HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie lokality Zlatý Kopec je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně orientačního členění na stavební pozemky a začlenění aktuálních záměrů některých vlastníků do celkové koncepce lokality s ohledem na její problematiku napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným Územním plánem obce Stráž nad Nisou (ÚPO) z roku 2001 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu (ÚP) Stráž nad Nisou.

Studie řeší rozsáhlé plochy bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební bloky a veřejná prostranství z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce dosud opomíjené lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

Je navrženo dořešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a to i v širších souvislostech i mimo vlastní lokalitu.

Po provedení požadované úpravy studie se nepřipouští zástavba řadovými rodinnými domy.

D VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita Zlatý Kopec je v územní studii řešena komplexně se zpracováním 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 i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby a řešení negativního vlivu hluku z přilehlých dopravních koridorů.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability – nejbližším je biokoridor probíhající podél Ostašovského potoka ve vzdálenosti cca 100 m od západní hranice řešeného území.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území. Nadměrné působení hlukové zátěže z dopravních koridorů je řešeno podmínkou jeho vyhodnocení a návrhu konkrétních protihlukových opatření na jeho základě stanovenou pro výstavbu.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními elektrickými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy krajského města a umožněním napojení na centrum obce i krajského města veřejnou dopravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí zahuštění zástavby rodinných domů v jádru lokality ekonomické využití zabíraného půdního fondu. Na druhé straně rozptýlení zástavby rodinných domů v okrajových částech lokality umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch, jejichž veřejné využití je již v současné době zpochybněno jejich soukromým vlastnictvím a jejich zemědělské využití bylo prakticky ukončeno.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že 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.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚPO, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v proluce zastavěného území obce Stráž nad Nisou.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit, nebyl v lokalitě identifikován. Umístění lokality a na půdách IV. a V. třídy ochrany bylo důvodem k jejímu odsouhlasení dotčenými orgány v platném ÚPO Stráž nad Nisou.

E STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly projednány se správci sítí. Stanovisky jsou archivována u zhotovitele.