

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Světlá pod Ještědem Rozstání pod Ještědem – plocha Z56 (v textu též ÚS, studie)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Obec Světlá pod Ještědem Hodky 48 463 43 Světlá pod Ještědem
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	009/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	12/2016

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. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
	Kapitola	Strana
	ZÁVAZNÁ ČÁST	3
A	Návrh urbanistické koncepce	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Urbanistická koncepce	3
B	Návrh řešení dopravy, technického a občanského vybavení	3
B1	Doprava	3
B2	Vodovod	4
B3	Kanalizace	5
B4	Energetika	6
B5	Občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň a životní prostředí	8
B6	Civilní ochrana	8
C	Vymezení pozemků pro VPS a asanační úpravy	8
D	Regulativy	9
D1	Regulační prvky plošného uspořádání	9
D2	Regulační prvky prostorového uspořádání	13
E	Plán organizace výstavby	15
E1	Etapizace	15
E2	Organizace výstavby	16
	ODŮVODNĚNÍ	17
A	Vymezení řešeného území vč. limitů využití území a vazeb	17
A1	Vymezení řešeného území	17
A2	Specifické charakteristiky řešeného území	17
A3	Vazby řešeného území na širší okolí	17
A4	Limity využití území	18
B	Vyhodnocení souladu s územním plánem	19
C	Vyhodnocení splnění zadání	19
D	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	20
E	Stanoviska příslušných správců sítí	20

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

Textová část studie obsahuje 20 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A3.

ZÁVAZNÁ ČÁST

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie plochy Z56 je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a začlenění aktuálních záměrů některých vlastníků do celkové koncepce lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným Územním plánem Světlá pod Ještědem z roku 2014 (dále též ÚP) a nad jeho rámec stanovit podrobnější prostorové regulativy.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na pozemky a napojení na infrastrukturu z hlediska zájmů jednotlivých současných i budoucích vlastníků se zájmem obce i dotčených orgánů na stanovení koncepce lokality na pomezí nové obytné zástavby a rekreační příměstské krajiny vč. zajištění odpovídajícího dopravního napojení, prostupnosti území a vymezení veřejných prostranství.

A2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Vymezení pozemků a způsob zástavby dvou stávajících RD jsou respektovány.

Lokalita tvořená jednou rozvojovou plochou pro smíšené bydlení je v souladu s doporučením platného ÚP rozdělena na 11 stavebních pozemků pro nové RD podle obcí již dříve pořízeného geometrického plánu číslo 307-287/2001 – 9 RD na obecních pozemcích, 2 RD na soukromých pozemcích.

V jižní části lokality je na desátém z vymezených obecních pozemků je umístěno veřejné prostranství.

Lokalita je využita pro bydlení v RD, v rámci kterých jsou umožněny i další funkce v souladu s regulativem ploch bydlení smíšeného platného ÚP.

Parcelace jednotlivých pozemků včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu každého pozemku je řešeno tak, aby nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek RD, byla 8 m.

Lokalita nemá s ohledem na svoji velikost vymezeno vlastní podružné lokální centrum.

Nová zástavba je řazena převážně podél bezejmenné obslužné ulice na západním okraji lokality ve víceméně pravidelném řadovém rytmu, jehož žádoucí narušení v rostlé venkovské struktuře je umožněno závaznými regulačními čarami.

Umístění čtyř RD dále k východnímu okraji lokality má na přechodu do příměstské krajiny již vyloženě rozptýlenou strukturu.

Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 9 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky minimálně 5,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků minimálně 5,0 m avšak v součtu tak, aby vzájemné odstupy RD byly min. 20,0 m.

Studie vymezuje 4.413 m² stabilizovaných pozemků dvou stávajících RD, 20.008 m² rozvojových pozemků s kapacitou 11 nových RD (průměrná velikost pozemku pro 1 RD 1.819 m²) a 1.669 m² rozvojové plochy pro veřejné prostranství tvořené sídelní zelení a vodní plochou.

B NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

B1 DOPRAVA

Dopravní řešení zajišťuje bezproblémový provoz aut, cyklistů, chodců, vozidel hromadného záchranného systému a pro odvoz odpadků a odklizení sněhu.

Z hlediska širších vztahů jsou místní komunikace tvořící obvod lokality napojeny na základní komunikační systém obce pomocí dalších bezejmenných místních komunikací vedených západním a severním směrem k lokálnímu centru Rozstání a odtud po hlavní obslužné komunikaci s autobusovou zastávkou „Zdravotní středisko“ dále západním směrem k silnici III/2783.

Většina místních komunikací má kvalitní živičný povrch avšak místně ve stávající zástavbě nedosahuje šířky 8 m mezi pozemky požadované pro novou zástavbu. Takovéto formální úpravy nejsou předmětem řešení této studie, případné faktické problémové úseky lze s ohledem na vysokou hustotu sítě a nízkou intenzitu provozu řešit zjednosměrněním nebo výhybnami.

Křižovatky na těchto místních komunikacích jsou řešeny jako průsečné s minimálním plošným rozsahem umožněným vlastnictvím přiléhajících pozemků, zhoršené rozhledové poměry a celkové dopravní zklidnění je zde nutno řešit dopravním značením nebo stavebně technickými opatřeními (zvýšené křižovatkové prahy).

S ohledem na kapacitu plochy Z56 (11 RD) je prognóza dopravy generované výstavbou RD a prověření kapacity navrhovaných křižovek a komunikací provedeno pouze odborným odhadem.

Ve vlastním řešeném území jsou využívány pozemky stávajících místních komunikací vedených po obvodě lokality k návrhu jejich optimalizace dle platných zákonů a norem.

Navržené komunikace navazují na komunikace stávající v křižovatkách s normovými oblouky a rozhledy. Komunikace jsou navrženy vždy jako průjezdné, zaslepený stávající severní a navržený jižní úsek jsou propojeny polní cestou po východním okraji lokality.

Místní obslužné komunikace jsou navrženy jako dopravně zklidněné bez chodníků (režim obytné ulice), obousměrné s minimálním prostorem komunikace (mezi ploty) 8,0 m, hlavním dopravním prostorem 5,0 m a návrhovou rychlostí 30 km/h.

Detailní uspořádání těchto komunikací vč. případného rozmístění uličních stromořadí 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).

Návrh dopravy je zpracován tak, aby směrové vedení a šířkové uspořádání navrhovaných komunikací zajišťovalo bezpečný pohyb všech účastníků provozu, tj. i pěších a cyklistů. Návrhová šířka komunikací zahrnuje i prostor pro chůzi pěších a prostor pro odklizení sněhu (zelené pásy podél komunikací).

Hlavní trasy zajišťující maximální průchodnost území pro pěší i cyklistickou dopravu řešeným jsou vedeny mimo kontakt s řešenou lokalitou. V maximální míře jsou zachovány zvykové cesty a prostupnost do okolní volné krajiny.

Z hlediska VDO je území v současné době obslouženo z autobusové zastávky „Zdravotní středisko“ v lokálním centru Rozstání. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 550 m.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících o kapacitě 2 stání / 1 pozemek RD. Pro návštěvníky lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Cesty pro bezmotorovou dopravu navazující na místní komunikace na přechodu do nezastavitelné části řešeného území budou mít nezpevněný mlatový povrch svým provedením umožňující pojezd vozidel údržby a IZS.

B2 VODOVOD

Bilance

Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu

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	

Plocha rozvojová

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	11	55	5,7	8,6	0,10	0,21
BJ-návrh						
občan.vybavení-návrh						
průmysl-návrh						
Celkem	11	55	5,7	8,6	0,10	0,21

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

Současný stav

Vlastníkem vodovodního systému v části řešeného území je obec Světlá pod Ještědem.

V místních komunikacích po severním a západním okraji lokality jsou vedeny stávající rozváděcí řady obecního vodovodu s dostatečnými dimenzemi pro připojení rozvojové zástavby.

Obecní vodovod je zásobován z místních zdrojů na Ještědském hřbetu, jejichž kapacita je výhledově omezená.

Návrh provedení

Ze stávajícího vodovodního řadu v ulici na západním okraji lokality, který byl dimenzován již s ohledem na zástavbu tohoto území zapracovanou do platného ÚP, bude napojena zástavba této ulice, současně je navrženo prodloužení sítě uličních rozvodů k navrhované zástavbě ve východní části řešeného území.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a BD budou provedeny v profilu PE 32-63.

Vlastní napojení budovaných přípojek na stávající i nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (v oplocení).

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

S ohledem na aktuálně omezenou kapacitu obecních vodních zdrojů a na delší výhled parcelace a zástavby obecních pozemků se za účelem nezatěžování obecního vodovodu a současně neomezování zástavby soukromých pozemků připouští dočasné řešení zásobování vodou z individuálních studní.

B3 KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Současný stav

V řešeném území se nenachází žádná stávající kanalizace. ÚP v lokalitě navrhuje gravitační splaškovou kanalizaci zaústěnou do obecní ČOV navržené na jižním okraji zastavěného území obce ve vzdálenosti cca 700 – 900 m od lokality. Obec ani jiný potenciální provozovatel s výstavbou této kanalizace a ČOV v dohledné době nepočítá.

Návrh provedení splaškové kanalizace

Cílovým řešením studie je napojení veškeré stávající i rozvojové zástavby v lokalitě na tuto navrženou kanalizaci.

Do doby jejího vybudování bude povolen individuální způsob likvidace splaškových vod. S ohledem na připuštění zásobování vodou pomocí individuálních studen v lokalitě v úvahu přichází pouze domovní čistírny bez zasakování na jednotlivých pozemcích – bude tedy nutné přečištěné odpadní vody odvádět do místa jejich likvidace. K tomu se nabízí spojení s řešením odvádění povrchových vod.

Nová splašková kanalizace bude provedena u gravitačních stok z trub kameninových DN300.

Kanalizační potrubí bude uloženo v rekonstruovaných 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 DN150.

Dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace se nenavrhuje.

Vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch obytných pozemků bude zajištěno v rámci vlastních pozemků záchytem a akumulací do individuálních retenčních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro zálivku a pod.

Druhou možností je spojení odvádění těchto srážkových vod a spolu s tím i přečištěných splaškových vod s řešením odvádění povrchových vod stékajících z komunikací, které musí zajistit, že nebudou změněny odtokové poměry v území.

To je navrženo do odkrytých příkopů budovaných podél místních komunikací. S ohledem na nedostupnost dostatečně kapacitní vodoteče v dosahu lokality je navrženo příkopů do centrální retenční nádrže navržené na veřejném prostranství na jižním okraji lokality jako víceúčelová (okrasná) nádrž.

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.

B4 ENERGRIKA

SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

Řešené území je napojeno na NN elektrické rozvody vyvedené z nejbližších VN trafostanic umístěných v centru a na jižním okraji Rozstání. TS jsou napojeny na vzdušná VN vedení přivedená k této části obce z východu i západu.

Podle platného ÚP je pro rozvoj této části obce navrženo přívodní vzdušné VN vedení zakončené novou VN trafostanicí TN3.

Úprava distribučních rozvodů

Lokalita bude napojena na stávající rozvody elektrické energie. S ohledem na delší výhled parcelace a zástavby obecních pozemků se za účelem neomezování zástavby soukromých pozemků připouští napojení 2 RD s navýšením příkonu cca 20 kW na stávající rozvodnou síť NN, jejíž kapacita tomuto účelu vyhovuje.

Zásobování elektřinou postupné výstavby zbývajících 9 RD na obecních pozemcích s navýšením příkonu cca 90 kW (vzhledem k nepřítomnosti plynu avšak jiným možností venkovského území pro vytápění) může být realizováno rozšířením kapacity a rozsahu stávajících distribučních rozvodů NN doprovázeným podle potřeby posílením kapacity stávajících transformátorů VN/NN, které zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí o připojení nových odběrných míst nebo na základě žádosti o připojení lokality.

S ohledem na to, že případná výhledová soustředěná výstavba 9 RD bude v poměrech obce jedním z největších investičních počínů, bylo by vhodné ji spojit s vybudováním přírodního vedení E4 k trafostanici TN3, které mají sloužit pro rozvoj nejen této lokality, ale celé místní části a proto je zachováno jejich vymezení veřejně prospěšné stavby vymezené v platném územním plánu.

Nové distribuční rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích a pilíři s pojistkovými skříněmi, které budou umístěny na hranici stavebních pozemků. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozšíření distribučních rozvodů zajistí v souladu s Energetickým zákonem společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí stavitelů o připojení nových odběrných míst. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou instalovány pilíře s elektroměry, na které budou navazovat pilíře s plynoměry.

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.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

Připojení na plyn se nepředpokládá. S ohledem na vzdálenost stávajícího vedení VTL plynovodu bylo by to bylo neekonomické i pro mnohem rozsáhlejší výstavbu.

Vytápění bude umožněno individuálními systémy, které jsou z hlediska zátěže životního prostředí srovnatelné s vytápěním plynem – elektrická energie v kombinaci s různými možnostmi (dřevo, tepelná čerpadla, solární kolektory), kapalný plyn, olej – nikoliv hnědé uhlí.

SPOJE

V kontaktu s lokalitou neprochází pozemní spojové vedení vyššího řádu, radioreleové trasy probíhají nad lokalitou ve výšce, která nemá vliv na vyžití 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 a VO v komunikacích. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V obslužné komunikaci na západním okraji lokality je stávající veřejné osvětlení. Z tohoto stávajícího systému bude odpojeno veřejné osvětlení v dalších úsecích komunikací, v případě kapacitní potřeby bude zřízeno nové napojovací místo veřejného osvětlení u TN3.

Nové veřejné osvětlení bude vybudováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. 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.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Občanské vybavení v lokalitě je řešeno pouze v rámci regulativu ploch smíšeného bydlení v souladu s platným ÚP, není pro ně vymezena žádná speciální plocha.

Byla prověřena potřeba umístění plochy pro nádoby na separovaný odpad a v řešené lokalitě vyhodnocena negativně s tím, že vhodným stanovištěm se jeví lokální centrum Rozstání se zastávkou MHD ve vzdálenosti cca 300 m.

V rámci lokality je vymezena plocha veřejného prostranství jako plocha umožňující oddych a denní rekreaci obyvatel území – parkové úpravy, dětské hřiště, terénní zákoutí, lavičky, prvky drobné architektury, víceúčelová nádrž.

Plocha veřejného prostranství je vymezena o výměře 1669 m², čímž 1,5 x překračuje minimální požadavek legislativy (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace).

Přežívající vzrostlá zeleň v lokalitě tvořená přestárlými ovocnými stromy může být s ohledem na nízký koeficient zastavění zachována, nemá však pro utváření obytného prostředí ani veřejného prostranství jiný než symbolický význam, smysluplnější se jeví její náhrada novou výsadbou řešenou s ohledem na způsob zástavby a komponování parku.

S ohledem na venkovský charakter zástavby a vysoký koeficient zeleně na obytných pozemcích se jeví umístování alejí podél komunikací jako neúčelné, pokud by alej přesto měly být umístěna podle grafické přílohy, je třeba prvotnímu rozmístění stromů následně přizpůsobit umístění vstupů na pozemky.

B6 CIVILNÍ OCHRANA

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z platného ÚP.

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit, lokalita není dotčena ani standardním záplavovým územím,
- 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,
- místní výrobní areály 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.

C VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO VPS A ASANAČNÍ ÚPRAVY

Řešené území studie je dotčeno a ovlivněno energetickými veřejně prospěšnými stavbami vymezenými v platném ÚP:

Tab.: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury - energetika

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
E4	přívodní vzdušné VN vedení 35 kV	dle ÚP
TN3	VN trafostanice pro posílení rozvoje Rozstání	dle ÚP

Uvedené VPS jsou ve studii zachovány i přes to, že řešení vlastní plocha Z58 je možné i bez nich, protože mají širší význam pro rozvoj celé místní části.

Místní komunikace navržené k výhledové revitalizaci a uložení inženýrských sítí nejsou vedeny jako veřejně prospěšné stavby, protože mají v urbanistické struktuře obce pouze lokální význam stejně jako výstavba RD na nich závislá.

D REGULATIVY

D1 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Studie navrhuje a upřesňuje členění a využití funkčních ploch v souladu s platným ÚP:

- **plochy smíšené obytné (B)** pro rodinné – upřesněné pomocí prostorových regulativů, bydlení venkovského charakteru, možnost spojení s drobnou malovýrobní, chovatelskou a pěstitelskou činností s využitím hospodářských objektů a zahrad rodinných domů,
- **plochy veřejných prostranství (P)** pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků,
- **plochy sídelní zeleně (Z)** pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce venkovské krajiny.

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚP vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací, veřejných prostranství a připravené parcelaci.

Plochy stabilizované

1.B.1.10.80 – vymezena v souladu s platným ÚP,

Vymezení stabilizovaných ploch je upraveno dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozbory pro územní studii, v případech, kde není fyzicky zřejmé, vychází z navržené parcelace na dosud nezastavěných částech

Plochy rozvojové

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch platného ÚP při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství a připravené parcelace.

56.B.1.15.70 – vymezena v souladu s platným ÚP pro venkovské rodinné domy, Kn upřesněn oproti platnému ÚP na 15% a Kz na 70% s ohledem na vyčlenění veřejného prostranství z plochy Z56.

Zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního (uličního) bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2),

Funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám platného ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

B PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
bydlení: rodinné domy venkovského typu	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rodinná rekreace: stavby pro rodinnou rekreaci charakteru rodinného domu venkovského typu	
ubytování: zejména penziony charakteru rodinného domu venkovského typu	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky, kapličky) informační a reklamní zařízení vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) účelové komunikace odstavné a parkovací plochy osobních automobilů vč. objektů k odstavení a parkování osobních automobilů (garáže, dvougaráže), pokud slouží pro přímou dopravní obsluhu příslušných ploch, pozemky a stavby pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost (zejména zahrady, skleníky, kotce, přístřešky, altány a samostatné sklepy) sportovní a intenzivní rekreační plochy vč. hřišť, bazénů, přístřešků a mobiliáře zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, energetické zařízení vč. obnovitelných zdrojů, zařízení elektronických komunikací) sloužící výhradně pro zásobení staveb na daném stavebním pozemku protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření integrované stavby a zařízení pro základní občanské vybavení - zejména předškolní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost, maloobchodní prodej, nevýrobní služby, stravování, integrované stavby a zařízení pro sport a rekreaci, pro správu a údržbu, technologická zařízení, oplocení	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše, neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
občanské vybavení: zejména předškolní výchova, kultura, sociální služby, zdravotní služby, veterinární služby, veřejná správa, bezpečnost, administrativa, obchodní prodej, stravování, nevýrobní služby	charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě a nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení, max. velikost pozemku 2 000 m ²
výrobní služby, pěstitelská a chovatelská činnost: zejména dílny, stáje, chlévy, stodoly	charakterem a kapacitou nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 300 m ²
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého nelze prokázat: že nenaruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy	
pozemky specifických staveb pro rodinnou rekreaci: chaty	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
umístění, objem, proporce bude odpovídat charakteru zástavby v lokalitě stavby	
OSTATNÍ PODMÍNKY	
odstavení vozidel bude řešeno pro plnou kapacitu normového počtu stání na vymezené ploše	

P PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
bezmotorová doprava, shromažďování: zejména místní komunikace, návsí	
motorová doprava: místní komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení: odstavné plochy osobních automobilů	
liniové podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch zastavěných a zastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky, kapličky) informační a reklamní zařízení vodní plochy do 200 m ² , vodoteče doprovodná a ochranná, veřejná zeleň (včetně parkových úprav) veřejné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů pozemky a stavby pro správu a údržbu ploch, pozemky pro skladování a manipulaci nesloužící pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí sportovní a intenzivní rekreační plochy vč. hřišť, bazénů, přístřešků a mobiliáře zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, energetické zařízení vč. obnovitelných zdrojů, zařízení elektronických komunikací) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protiexhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření, technologická zařízení, oplocení	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nezatíží nadměrně komunikace, inženýrské sítě, nenaruší kvalitu prostředí a pohodu bydlení na vymezené ploše, neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití vymezené plochy
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 300 m ²
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití u kterého nelze prokázat: že nenaruší kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na sousedních plochách, že jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení neomezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, že nenaruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
Kn 100, Kz 0, výšková hladina 1	
OSTATNÍ PODMÍNKY	
respektovat stávající uliční aleje i prostor pro umístění nových uličních alejí	

Z PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	
pozemky činností, staveb, zařízení, úprav a kultur	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná zeleň: zejména pobytové louky, ochranná, doprovodná zeleň	
intenzivně upravená rekreační zeleň: parky, přírodní sportovně rekreační plochy, přírodní koupaliště	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ochranná a doprovodná zeleň: zejména podél vodotečí a komunikací	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy: zejména náletové louky, pastviny, remízky, břehové porosty, mokřady	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	podmínka
základní vybavenost ploch nezastavěných a nezastavitelných: terénní úpravy (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky a přemostění) kromě těžebních prací a skládek odpadů drobná sakrální architektura (zejména památníky, křížky) informační zařízení vodní plochy do 2000 m ² , vodoteče plošné a liniové porosty doprovodné a ochranné zeleně bezmotorové komunikace, veřejné nemotoristické sportovně rekreační tratě zařízení technické infrastruktury (vodovody a kanalizace, zařízení elektronických komunikací, energetická zařízení mimo výroby energie) protipovodňové a protierozní, protihlukové, protixhalační, ochranné, bezpečnostní stavby a opatření	slouží bezprostředně zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání minimalizované pro zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití dané plochy a neznemožňující prostupnost krajiny
rekreační a kulturní využití a jeho technického zajištění: zejména stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu, přístřešky, pódia, hřiště s nezpevněným i zpevněným povrchem, terénní úpravy, které nemohou podstatně změnit reliéf	slouží bezprostředně zajištění hlavního a přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání minimalizované pro zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití dané plochy a neznemožňující prostupnost krajiny
liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 100 m ²
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého nelze prokázat: že nenaruší kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na sousedních plochách, že nenaruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
Kn, Kz se nestanovují, výšková hladina max. 5 m	
OSTATNÍ PODMÍNKY	
-	

D2 REGULAČNÍ PRVKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec platného ÚP následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP detailněji členěno na **uliční (regulační) bloky**, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměra plochy m² a kapacita daná maximálním počtem objektů RD,
- uliční (regulační) bloky jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami**, které mimo jiné definují umístění potenciálního oplocení bez ohledu na vlastnictví,
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní (v této studii se neuplatňuje),
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- Kn a Kz definované v platném ÚP pro ucelené plochy s rozdílným způsobem využití jsou ve studii transformovány do jednotlivých uličních (regulačních) bloků a v příslušně navýšeny či sníženy s ohledem na podíl samostatně vymezených veřejných prostranství,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v počtu nadzemních podlaží dané 3. znakem regulačního kódu,
- celkovou výšku staveb, kde hodnota 1 nadzemní podlaží představuje 9 m, je možno využít v souladu s platným ÚP pro 1 základní nadzemní podlaží + zakončující podlaží tvořící střechu (podkroví) + vystupující suterén ve svažitém terénu.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav / návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy smíšené obytné (B)	4.413	2 RD / -	1.10.80

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
56	Plochy smíšené obytné (B)	20.008	- / 11 RD	1.15.70

- určujícím typem zástavby ploch smíšených obytných tvořících přechod stávající rodinné zástavby do příměstské krajiny jsou rodinné domy venkovského charakteru s možností spojení s hospodářskými objekty, dvory a zahradami,
- určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- umístování staveb rodinných domů a doprovodných staveb (například garáže) bude řešeno s ohledem na konfiguraci terénu a přírodní podmínky, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- minimální výměra pozemku pro výstavbu rodinného domu se s ohledem na okrajový venkovský charakter zástavby stanoví na 1350 m²,
- na každém pozemku pro výstavbu rodinných domů může být umístěn jeden RD minimální odstup sousedních RD se určuje na 20 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,

- rozsah zastavěné plochy hlavní obytné stavby je 120 – 180 m², rozsah zastavěné plochy doplňkových staveb je 20 – 120 m²,
- tvar objektů RD se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít, jednotný charakter určený takto:
 - sklon střech 40° – 45° vč. jednotné barevnosti krytiny (nepřipouští se stavby charakteru bungalov),
 - orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně s vrstevnicemi při poměru stran 1 : 1,5 až 1 : 2 (viz orientační zobrazení ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (2),
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění (nepřipouští se srubové stavby),
 - oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m bez podezdívky, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- odstavování osobních automobilů na plochách rodinných domů bude řešeno na vlastním pozemku v počtu min. 2 stání / 1 RD, garáže budou součástí objektu RD nebo samostatné,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na vlastních pozemcích nebo 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 v lokálním centru Rozstání u zastávky MHD,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých dřevin (v lokalitě minimum), zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 12,0 m² na každou osobu bydlící v RD v dané lokalitě – lze uspokojit na vyčleněném veřejném prostranství, lokalita navíc bezprostředně navazuje na příměstskou rekreační krajinu.

E PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

E1 ETAPIZACE

Obecně platí, že užívání dokončené stavby pro bydlení (kolaudace) je podmíněna vybudováním a přivedením (kolaudací) veškeré dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách k pozemku stavby a podél jeho hranice.

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou aktuálního řešení požadavků na výstavbu RD vlastníky pozemků, které jsou od navržené infrastruktury oddělené obecními pozemky, které jsou studií připravovány pro pozdější výstavbu při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem obce na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je zcela v souladu s platným ÚP z roku 2014, je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Všechny pozemky určené územní studií pro obytnou zástavbu jsou zařazeny do dílčích etap podmíněných příslušnými podmiňujícími etapami výstavby přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí.

Ve výkresu VPS a etapizace (4) jsou jednotlivé etapy, které je nutno respektovat při územním řízení, znázorněny barevně:

zelená etapa podmiňující veškerou novou obytnou výstavbu v lokalitě – veřejné prostranství parkové zeleně s víceúčelovou vodní nádrží, která i při umožněném individuálním řešení technické infrastruktury podmiňuje likvidaci povrchových i přečištěných splaškových odpadních vod,

zelená etapa – náklady:

jednoduché parkové úpravy cca 1.300 m² 300,- Kč/m² 390.000,- Kč

víceúčelová vodní plocha cca 350 m² 2000,- Kč/m² 700.000 Kč

žlutá etapa výstavby RD na obecních pozemcích podél západní komunikace – podmíněná umístěním příslušné technické infrastruktury do této nedávno opravené místní komunikace – označena oranžově,

oranžová etapa – podmiňující náklady:

otevřený odvodňovací příkop cca 270 m 300,- Kč/m 81.000,- Kč

sdužený výkop vč. splaškové kanalizace, NN, VO a sdělovacích kabelů

cca 300 m 5500 Kč/m 1.650 000,- Kč

zelenomodrá etapa výstavby RD na obecních pozemcích podél jižní komunikace – podmíněná umístěním příslušné technické infrastruktury do této místní komunikace navržené k nové výstavbě – označena modře,

modrá etapa – podmiňující náklady:

otevřený odvodňovací příkop cca 100 m 300,- Kč/m 30000,- Kč

sdužený výkop vč. vodovodu, splaškové kanalizace, NN, VO a sdělovacích kabelů

cca 160 m 7000 Kč/m 1.120.000,- Kč

místní komunikace se zpevněným povrchem

cca 750 m² 1300 Kč/m² 975.000,- Kč

růžová etapa výstavby RD na soukromých pozemcích navazujících na jižní komunikaci – podmíněná umístěním příslušné technické infrastruktury do této místní komunikace navržené k nové výstavbě – označena modře,

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.

E2 ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků projevené na pracovním projednání 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.

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 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.

Výstavba rodinných domů bude realizována 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 u p.p.č.570/35 na severním okraji lokality a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou lokalitu (možno bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou lokalitu 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,
v případech, kdy příslušná komplexní podmiňující infrastruktura bude přípuštěným individuálním řešením odsunuta do vzdálenějších etap, bude plánovací smlouvou zajištěno podílnictví každého stavebníka na úhradě nákladů na její budoucí výstavbu,
- 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 stavenišťě 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.

ODŮVODNĚNÍ

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČ. LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB

A1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie se nachází v katastrálním území Rozstání pod Ještědem a je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie.

Řešené území je tvořené rozvojovou plochou pro bydlení Z56 dle platného ÚP, jedná se o velkou proluku ze západu, severu i jihu ohraničenou stávající venkovskou zástavbou lokality Na Záhumení, na východě přechází do volné příměstské krajiny.

Hranice řešeného území vedená po vnějším okraji ohraničujících místních komunikací je vyznačena ve všech grafických přílohách.

A2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená plocha Z56 má dle platného ÚP využití pro rozvoj bydlení smíšeného s označením B.1.10.80.

V současném stavu je lokalita vymezená obvodovými místními komunikacemi s výměrou cca 33.356 m² tvořena částečně většími pozemky dvou stávajících venkovských RD a převážně plochami sídelní zeleně tvořené rezidui historických ovocných sadů s řídkým porostem přestárých ovocných dřevin.

Území je generelně svažité jižním směrem s výhledy na vrch Hůrka i do českého vnitrozemí. S ohledem na ze severu stínící Ještědský hřbet má výborné mikroklimatické podmínky.

Z hlediska infrastruktury se jedná o okrajové území bez občanského vybavení s vazbou na lokální centrum místní části Rozstání (300m), s nově upravenou komunikací na severním a západním okraji v níž je veden obecní vodovod, NN elektrické rozvody a veřejné osvětlení, jižní a východní okraj lokality tvoří polní cesty.

A3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Lokalita vyplňuje jednu z větších proluk členitého jihovýchodního okraje zastavěného území místní části Rozstání, která se nachází v jižní části rozptýlené urbanistické struktury obce Světlá pod Ještědem.

Lokalita je tvořená převážně obecními pozemky, které v souladu s ÚP slouží jako dlouhodobý potenciál pro rozvoj bydlení v obci.

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení 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, koridory nadřazené technické infrastruktury navržené v této dokumentaci jsou respektovány.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚP Světlá pod Ještědem. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

A4 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP včetně vydaných ÚR, které jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené území spadá do Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída bez zásadního dopadu na možnost obytné zástavby (nezakresleno),
- severní okraj lokality je v dotyku s vymezeným územím s archeologickými nálezy ÚAN II 03-31-05/2 bez zásadního dopadu na možnost obytné zástavby (zakresleno),
- za západním okrajem lokality se nachází dvě architektonicky cenné stavby, dopady promítnuty do regulativů zástavby (zakresleno),
- celá lokalita leží na zemědělské půdě I. – II. třídy ochrany, vyřešeno jejím zařazením do platného ÚP, dopad na odnětí (zakresleno),
- celá lokalita leží na území Přírodního parku Ještěd, dopady promítnuty do regulativů zástavby (zakresleno),
- napříč řešeným územím probíhají trasy radioreleových spojů bez praktického dopadu na návrh využití lokality (zakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikací lokality respektována bez požadavků na přemístění – rozváděcí vodovodní řad, NN elektrické rozvody, veřejné osvětlení, místní sdělovací kabely (nezakresleno),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleno),
- ochranné pásmo navrženého nadzemního VN elektrického vedení (zakresleno).

B VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného Územního plánu Světlá pod Ještědem z roku 2014, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v lokalitě i na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚP.

V ploše Z56 vymezil platný ÚP návrhovou plochu pro bydlení smíšené s označením B.1.10.80. Zároveň v kapitole „J Vymezení ploch a koridorů k prověření RP, územní studií“ stanovil požadavek na prověření plochy Z56 územní studií, která má řešit:

- vymezení nezastavitelné částí zastavitelných ploch,
- odstupy staveb a návaznosti veřejných prostranství,
- způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- prostupnost území.

C VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie v dubnu 2014 pod č.j. CJ MML 076338/14.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie na výměru 33.356 m²,
- 2 cíl a účel územní studie jsou respektovány – vycházejí z požadavků platného ÚP, řešení studie směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území,
- 3 požadavky na využití území:
 - 3.1 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány, částečné navýšení koeficientů zastavění pro jednotlivé stavební pozemky vyplývá ze samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelné plochy,
 - 3.2 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, s ohledem na kapacitu plochy Z56 (11 RD) je prognóza dopravy generované výstavbou RD a prověření kapacity navrhovaných křižovatek a komunikací provedeno pouze odborným odhadem,
 - 3.3 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, plocha Z56 je komplexně napojena na systémy širšího území, jsou zachovány energetické VPS E4 a TN3, protože neslouží pouze ploše Z56,
 - 3.4 požadavky na občanské vybavení jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch smíšeného bydlení, je vymezen samostatný pozemek veřejného prostranství,
 - 3.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány vč. podmíněnosti výstavby, která je však doplněna přípustností dočasných individuálních řešení infrastruktury,
- 4 požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány,
- 5 požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky jsou respektovány.

D VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Plocha Z56 v Rozstání pod Ještědem je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

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

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

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

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními elektrickými nebo srovnatelnými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s výhledovým napojením na obecní systémy a kvalitním napojením na krajské město Liberec veřejnou dopravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů rozptyl zástavby rodinných domů v okrajové části obce umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch, jejichž 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 ÚP, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu. V ÚP byl rovněž vyřešen zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity.

Zásah melioračních opatření, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit, nebyl v lokalitě identifikován.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch převážně těsně za vnějším okrajem zastavěného území obce Světlá pod Ještědem.

Studie vymezuje v lokalitě o celkové výměře 33.356 m² :

20.008 m² ploch pro bydlení v RD,

11.679 m² ploch veřejných prostranství – komunikací a doprovodné zeleně,

1.669 m² ploch sídelní (veřejné) zeleně vč. vodních ploch.

E STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Stanoviska příslušných správců sítí jsou archivována u zhotovitele nebo byla vydána ústní formou.