

|               |   |
|---------------|---|
| REVIZE 6.01   | 06/2020   |
| PROJEKT       | ÚZEMNÍ STUDIE X2 JABLONNÉ V PODJEŠTĚDÍ<br>k.ú. Jablonné v Podještědí  |
| OBJEDNATEL    | Město Jablonné v Podještědí<br>Náměstí Míru 22, 471 25 Jablonné v Podještědí                                |
| POŘIZOVATEL   | Městský úřad Jablonné v Podještědí<br>Náměstí Míru 22<br>471 25 Jablonné v Podještědí                       |
| ZHOTOVITEL    | ŽALUDA, projektová kancelář<br>Ing. Eduard Žaluda<br>tel. +420 737 149 299, e-mail: eduard.zaluda@gmail.com |
| STUPEŇ        | ÚZEMNÍ STUDIE   |
| NÁZEV PŘÍLOHY |   |

## TEXTOVÁ ČÁST

|                              |               |                    |             |
|------------------------------|---------------|--------------------|-------------|
| VYPRACOVAL                   |               | KONTROLA           |             |
| Ing.arch. Rostislav Aubrecht |               | Ing. Eduard Žaluda |             |
| DATUM                        | ČÍSLO ZAKÁZKY | POČET FORMÁTŮ      | MĚŘITKO     |
| 01/2020                      | -             | 9xA4               | -           |
| ČÍSLO PŘÍLOHY                |               |                    | ČÍSLO KOPIE |

## TEXTOVÁ ČÁST

### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### A.00 Identifikační údaje

**Název:**

Územní studie X2 Jablonné v Podještědí

**Obec:**

Jablonné v Podještědí

**Dotčené pozemky zastavitelné plochy X2:**

k.ú. Jablonné v Podještědí:

p.č. 502, 544, 550, 52/1, 552/2, 552/3, 552/4, 555/3, 557/1, 557/2, 724, 799/3, 804, 824/1, 826/2, 827/2, 829, 934/1, 834/2, 834/3, 834/4, 834/5, 1332/1, 1332/2, 1402, 1403

**Pořizovatel:**

Městský úřad Jablonné v Podještědí

Náměstí Míru 22, 471 25 Jablonné v Podještědí

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jiří Rýdl, starosta města

Výkonný pořizovatel: Marcela Žitná

**Zadavatel:**

Město Jablonné v Podještědí

Náměstí Míru 22, 471 25 Jablonné v Podještědí

Zastoupený: Jiřím Rýdlem, starostou města

**Zhotovitel:**

ŽALUDA, projektová kancelář

Ing. Eduard Žaluda

Železná 493/20, Praha 1, 110 00

IČ: 735 80 872

Tel. 737 149 299

e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

**Projektant:**

Ing. Eduard Žaluda, ČKA 4077

**Autorský kolektiv:**

Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Rostislav Aubrecht

**Datum:**

01/2020

Revize č.01 – 06/2020

**Stupeň:**

Územní studie

### **A.01 Hlavní cíle řešení**

Hlavním cílem řešení územní studie je stanovit podrobnější podmínky pro využití zastavitelné plochy JZ2 vymezené v územním plánu Jablonné v Podještědí. Požadavek na územní studii vyplývá z platného územního plánu Jablonné v Podještědí (kapitola 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti), kde je lokalita vymezena jako plocha X2. Hlavními úkoly studie je:

- prověřit základní dopravní vztahy
- prověřit umístění jednotlivých staveb
- stanovit optimální velikost parcel
- řešit systémy technické infrastruktury
- vymezit funkčnímu využití odpovídající plochy veřejných prostranství a plochy zeleně
- prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, historickým souvislostem a volné krajině

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout možná řešení uvedené lokality, zejména řešení veřejné infrastruktury a určení prostorových regulativů. Lokalita bude využita pro lehký průmysl s ohledem na místní podmínky v lokalitě.

Územní studie X2 Jablonné v Podještědí bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování o záměru, zejména pro územní rozhodování.

### **A.02 Podmínky vyplývající z ÚPD**

V Územním plánu Jablonné v Podještědí je plocha X2 vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž se územní plán vydává. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění povinností stanovených stavebním zákonem – schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Plocha X2 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití Výroba a skladování – lehký průmysl (VL), pro kterou jsou stanoveny v územním plánu následující podmínky:

#### hlavní využití:

- lehký průmysl

#### přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura

#### podmíněně přípustné využití:

- zemědělská výroba za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí
- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude omezovat hlavní využití

#### nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

#### podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

Zároveň jsou stanoveny tyto podmínky pro zastavitelnou plochu JZ2:

- zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování
- umožnit realizaci (stanovené jako VPS) mimo/úrovňového křížení silnice I/13 se silnicí III/27014 a přeložkou silnice II/270
- neumožňovat přímé dopravní napojení na silnici I/13
- koeficient zastavění 0,8

### **A.03 Vyhodnocení splnění zadání a souladu s ÚPD**

Hlavním a závazným podkladem pro zpracování územní studie je Územní plán Jablonné v Podještědí, který nabyl účinnosti dne 21. 12. 2018. Řešení územní studie je v souladu s platným územním plánem. Respektuje podmínky využití a prostorového uspořádání stanovené územním plánem pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl, stejně jako podmínky pro pořízení studie stanovené v kapitole 10 Územního plánu Jablonné v Podještědí.

Limity využití území byli návrhem zohledněny.

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem. Studie stanovuje v souladu se zadáním základní parametry plošného a prostorového uspořádání v daném území a vytváří předpoklady pro realizaci výrobních a skladovacích areálů dle platného územního plánu. Výkres širších vztahů je z důvodu zobrazení v širších souvislostech zpracován v měřítku 1 : 10 000. Dokladová část není součástí ÚS, jelikož veškerá jednání s dotčenými orgány a správci technické a dopravní infrastruktury byla prováděna investorem v rámci souběžně zpracovávané dokumentace pro územní řízení. Výsledná vyjádření a stanoviska jsou studií zohledněna.

## B. ŘEŠENÍ STUDIE

### B.01 Vymezení řešeného území

Plocha X2 určená k řešení se nachází v katastrálním území Jablonné v Podještědí v poloze severozápadního okraje města na pozemcích parc. č. 502, 544, 550, 552/1, 552/2, 552/3, 552/4, 555/3, 557/1, 557/2, 724, 799/3, 804, 824/1, 826/2, 827/2, 829, 934/1, 834/2, 834/3, 834/4, 834/5, 1332/1, 1332/2, 1402, 1403 v katastrálním území Jablonné Podještědí. Podle platného územního plánu Jablonné v Podještědí je plocha JZ2 vedena jako návrhová plocha výroby a skladování – lehký průmysl. Předmětem řešení je soubor pozemků u komunikace I/13 o celkové výměře cca 18,29 ha. Pro plochu X2 bude zpracováno konkrétní podrobné řešení v souladu s požadavky uvedenými níže.

Území se nachází na západním okraji obce. Severní hranice je vymezena silnicí I. třídy I/13, zbylé hranice tvoří silnice III. třídy III/27019 a III/27015. Na řešené území navazují další zastavitelné plochy výroby a skladování – lehký průmysl a plochy přírodní, lesnické a zemědělské.

### B.02 Charakteristika a vazby řešeného území

Plocha X2 je plochou pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL) v okrajové části obce. Její severní okraj je vymezen silnicí I. třídy, pro kterou je plánováno nové mimo/úrovňové křížení. Plocha územní rezervy pro křížení zasahuje na severovýchodní okraj řešeného území. V severní části se nachází terénní prohlubeň, jinak se území svažuje převážně k východu. Výraznější terénní zlomy jsou pouze na severním okraji podél silnice I/13.

Dopravní dostupnost je zajištěna komunikacemi III. třídy III/27019 a III/27015. Vzdálenost od centra obce je cca 1,3 km. Vzhledem k terénní konfiguraci terénu je východní strana v exponované pozici z centra obce, především od mlýnského rybníka. Územím prochází trasa bývalého železničního koridoru, jejíž část lze využít pro zřízení cyklotrasy.

### B.03 Návrh urbanistické koncepce

Cílem urbanistické koncepce je návrh urbanistické struktury efektivně využívající území pro účel výroby a skladování při zachování hodnot území a zajištění vhodných vazeb na okolní zástavbu. Návrh je z velké části determinován limity v území.

Územní studie vymezuje tři zastavitelné plochy (P1-3), pro které jsou stanoveny parametry plošného a prostorového uspořádání. Plochy jsou navrženy tak, aby respektovali všechny limity v území. Plochy P1 a P2 jsou určeny k výstavbě plošně náročných objektů, zatímco plocha P3, orientovaná k centru obce, je určena k výstavbě několika menších průmyslových objektů, aby nebylo narušeno měřítko současné zástavby a pohledy z centra obce.

Pásky vzrostlé zeleně jsou umísťovány v nezastavitelných částech území, vymezených OP dopravní a technické infrastruktury. Zároveň zeleně v těchto pozicích zlepšuje vizuální dojem a člení jinak monotónní fasády plošně rozsáhlých objektů.

Vizualizace hmotového řešení při maximálním využití území



Vizualizace hmotového řešení při maximálním využití území



#### **B.04 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání**

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených v územním plánu. Územní studie plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky využití.

##### podmínky plošného a prostorového uspořádání

- v řešeném území nelze umísťovat stavby s negativními vlivy na okolní stávající zástavbu, zejména stavby těžkého a chemického průmyslu
  - v řešeném území nelze umísťovat monofunkční stavby výhradně pro účely skladování
  - maximální výška umísťovaných staveb v řešeném území je 15 m, vyloučeny jsou výškové dominanty
  - dopravní napojení řešeného území bude řešeno primárně prostřednictvím upravené křižovatky silnic I/13 a III/27019
  - alternativní dopravní napojení, zejména dopravní napojení pro účely osobní dopravy lze řešit prostřednictvím křižovatky silnic III/27014 a III/27019
  - koeficient zastavění max 0,8 (vyjadřuje poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře zastavitelné plochy (nevztahuje se na komunikace, parkovací a další zpevněné plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury apod.)
  - hlavní stavby (stavby pro výrobu a skladování) lze umísťovat výhradně v zastavitelných plochách
  - mimo zastavitelné plochy (v nezastavitelné části území) lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro dopravní a technickou infrastrukturu a další související stavby a zařízení
  - koeficient zeleně v nezastavitelné části území min 0,6
  - zajistit pěší vazbu areálu na centrum města, resp. stávající systém pěší dopravy
- územní studie stanovuje následující podmínky plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé zastavitelné plochy:
- |                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| pro plochu P1 a P2 | - | koeficient zastavění – 0,8   |
|                    | - | max. výška zástavby – 15 m   |
| pro plochu P3      | - | koeficient zastavění – 0,8   |
|                    | - | max. výška zástavby – 12 m   |
|                    | - | max. zastavěná plocha – 6 270 m <sup>2</sup> (platí pro nadzemní části staveb) |

##### Další podmínky stanovené územní studií

- v rámci územního řízení bude posouzen vliv záměru na krajinný ráz, součástí bude i vizualizace navrženého řešení ve vztahu k okolní krajině

### **B.05 Limity využití území**

Ochranné pásmo silnice I. a III. třídy  
Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu  
Ochranné pásmo nadzemního vedení VN  
Pásmo 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa  
Územní rezerva pro přeložku silnice II. třídy II/270

### **B.06 Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení**

#### **Doprava**

##### Dopravní řešení

Řešené území je po obvodu vymezeno silnicemi I/13, III/27019 a III/27014. Na severovýchodním okraji je průsečná křižovatka silnic I/13 a III/27014. V tomto prostoru je územním plánem vymezena plocha územní rezervy pro mimoúrovňovou křižovatku. Pro dopravní obsluhu řešeného území lze využít v současné době nevyužívaný úsek silnice III/27019, který je možné napojit na stávající dopravní infrastrukturu ve dvou bodech (N1 a N2). Bod N1 je napojen stykovou křižovatkou na silnici I/13. Bod N2 je napojen na silnici III/27014.

Dopravní řešení musí být navrženo s ohledem na předpokládané kapacity automobilové dopravy.

##### Doprava v klidu

Parkování a odstavování nákladních i osobních vozidel bude řešeno v rámci konkrétních záměrů. Parkovací stání je možné umísťovat v řešeném území při splnění podmínky koeficientu zeleně v nezastavitelné části území min. 0,6

##### Hromadná doprava

Přibližně 750 m od východní hranice řešeného území je umístěno vlakové nádraží na trati spojující Liberec a Českou Lípu a navazující autobusová zastávka. Další autobusové zastávky se nacházejí v ulici Lidická. Lze konstatovat, že lokalita leží v docházkové vzdálenosti veřejné vlakové i autobusové dopravy.

##### Pěší a cyklistická doprava

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů bude umožněn v rámci profilů místních komunikací. Lokalitou prochází koridor bývalé železniční trati, který pokračuje dále na západ do obce Kunratice u Cvikova. Úsek koridoru mimo území řešené územní studie bude využit pro realizaci nové cyklotrasy označené v textové části ÚP jako KD1. Od místa napojení cyklotrasy na silnici III/27019 jsou tyto komunikace vedeny souběžně.

Vzhledem k předpokladu docházky místních obyvatel za prací, bude realizováno pěší propojení řešeného území a města. V souběžně probíhající předprojektové přípravě je uvažováno s pěším napojením na ulici Komenského.

#### **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství nejsou v řešeném území vymezena. Jedná se o monofunkční výrobně skladovací areál.

##### Zeleň

Podél severní hranice lokality je vymezen souvislý zelený pás pro účely výsadby stromů. V nezastavitelné části území je územní studie stanovena podmínka dodržet min. koeficient zeleně na úrovni 0,6.

#### **Občanské vybavení**

Město Jablonné v Podještědí je vybaveno základním občanským vybavením, pro širší nabídku služeb je možné využít Liberec. Stávající kapacita zdravotního střediska není dostatečná pro případného závodního lékaře a nelze zajistit poskytování zdravotnických služeb pro průmyslovou zónu na úkor občanů obce.

#### **Technická infrastruktura**

V rámci předprojektové přípravy probíhající paralelně se zpracováním územní studie byly prověřovány kapacitní nároky na síť technické infrastruktury. Jedná se o hodnoty konkrétního záměru následně extrapolované na rozsah území řešeného územní studie.

Zásobování pitnou vodou – 145 m<sup>3</sup>/den)

Splašková kanalizace – množství odpadních vod odpovídá předpokládané potřebě pitné vody.

Elektrická energie – 1,85 MW)

Plynovod – 6 457 MWh)

### Zásobování pitnou vodou

Řešené území lze napojit na veřejný vodovod v místě křížení silnice I/13 a ulice Lužická. Řešení je koncepčně reálné, ovšem technicky a provozně obtížně proveditelné. Územní studie proto ponechává prostor na řešení v rámci navazující projektové přípravy.

### Ochranná pásma

Viz kapitola Kanalizace

### Kanalizace

#### Kanalizace splašková

Řešené území lze napojit na stávající systém veřejné kanalizace v ulici Komenského. Situace je obdobná jako u napojení na veřejný vodovod. Řešení je koncepčně reálné, ovšem realizačně i provozně značně náročné. Územní studie z tohoto důvodu ponechává možnost řešit odkanalizování individuálním způsobem. Prověření kapacit bude součástí navazující projektové dokumentace.

#### Kanalizace dešťová

Odvádění srážkových vod bude řešeno individuálně vsakováním, případně akumulací s regulovaným odtokem. Schopnost retence bude posouzena v navazujících fázích projektové přípravy v rámci hydrogeologického posouzení.

### Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

(§ 23 odst. 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,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

### Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno pomocí nově zřízené trafostanice, případně trafostanic, napojených na stávající vedení VN. Zásobování jednotlivých objektů bude řešeno pomocí rozvodů NN napojených na zřízenou trafostanici. Rozvody NN a umístění trafostanice bude navrženo v rámci konkrétního záměru.

### Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(§ 46 odst. 3)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany.

- a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
  1. pro vodiče bez izolace 7 m,
  2. pro vodiče s izolací základní 2 m,
  3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,



- b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
  1. pro vodiče bez izolace 12 m,
  2. pro vodiče s izolací základní 5 m,
- c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,
- d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,
- e) u napětí nad 400 kV 30 m,
- f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m,
- g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m.

(§ 46 odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46 odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

### Veřejné osvětlení

V území bude realizováno veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy v další fázi projektové dokumentace. Veřejné osvětlení bude vázáno na požadované pěší propojení (viz. pěší a cyklistická doprava).

### Zásobování teplem a plynem

Územím prochází trasa VTL plynovodu. Případné napojení na stávající VTL plynovod je možné realizovat prostřednictvím nově vybudované regulační stanice VTL/STL. Kapacita bude prověřena v souvislosti s nároky umisťovaných záměrů.