

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie MNÍŠEK – NA AMERICE II plocha Z64 (v textu též studie)
Dotčené pozemky:	p.č. 1339/2 - k.ú. Mníšek
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec, odboru územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Davalon Develop a.s. Rumunská 655/19, 430 01 Liberec IV
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	013/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	11/2019

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ondřej Šrek
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	4
C	Návrh řešení dopravní infrastruktury	6
D	Návrh řešení technické infrastruktury	8
E	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	11
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, etapizace, postup výstavby	11
Textová část návrhu územní studie obsahuje 11 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
G	Vymezení řešeného území	12
H	Specifické charakteristiky řešeného území	12
I	Vazby řešeného území na širší okolí	12
J	Limity využití území	13
K	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	13
L	Vyhodnocení splnění zadání	14
M	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	15
N	Stanoviska příslušných správců sítí	15
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 4 strany textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:4000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Legenda	
Grafická část územní studie obsahuje 3 výkresy formátu „A2“ a 1 legendu formátu „A3“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržená zástavba lokality Na Americe II je koncepčním doplněním rozvojové plochy Z64 umístěné platným ÚP Mníšek za hranicí zastavěného území tvořeného zde smíšenou (převážně obytnou) zástavbou segmentu stabilizovaných pozemků severně od úseku průtahu silnice I/13 městem. Větší část plochy byla již zastavěna podle územní studie Na Americe I.

Parcelace řešené části lokality pro rodinné domy je navržena jako jedna řada napojená na západní stranu hlavní přístupové komunikace do lokality Na Americe a západní stranu z ní odbočující účelové komunikace směřující k obhospodařovaným zemědělským pozemkům severně lokality.

Lokalita zejména svou polohou na místním hřebenu tvoří jeden z hlavních kompozičních prvků vnímání obce z budoucí přeložky silnice I/13.

Funkční vymezení pozemků – umístění zástavby rodinných domů vychází z platného ÚP Mníšek a navazuje plynule na již realizovanou I. etapu. Lokalita je s ohledem na svou polohu řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech, které zajišťuje kompromis mezi ekonomikou podmiňujících investic a ochranou krajinného rázu.

Stavební pozemky o výměře přes 2.000 m² jsou vymezeny v pravidelném rytmu s narušením pravoúhlého rastru limity využití území, které umožní organické uspořádání okraje venkovské zástavby.

Zástavba stavebních pozemků je umístěna stavební regulační čarou vymežující zastavitelnou část pozemku s dokumentovanou snahou o narušení pravidelného umístění stavebních objektů podpořenou zájmem o zajištění výhledů směrem na dominantu Ještědu.

Návrh vnitřní dopravní kostry lokality je dán existencí stávajících komunikací, z nichž hlavní přístupová komunikace oddělující řešenou část lokality od etapy Na Americe I byla pro tuto etapu již rekonstruována.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají napříč územím (VN nadzemní elektrické vedení) nebo byly uloženy v rámci výstavby I. etapy podél hlavní přístupové komunikace.

Pozemky pro bydlení nejsou doplněny občanským vybavením ani pozemky pro sport s ohledem na dobrou dostupnost těchto aktivit v území obce Mníšek nebo blízkého města Liberec navazujícího jihozápadním směrem. Část stavebních pozemků je doplněna nezastavitelnými soukromými zahradami, které umožňují rozvíjet zemědělské a rekreační aktivity bez narušení pohody bydlení na obytných pozemcích.

Studie vymezuje 20.443 m² rozvojových pozemků pro bydlení (B) s kapacitou 9 nových RD a dalších 8.175 m² pozemků pěti soukromých nezastavitelných zahrad.

Součástí řešeného území o výměře 32.405 m² je 1.516 m² navržených pozemků sídelní zeleně, která není soustředěna do jednoho centrálního veřejného prostranství s ohledem na návaznost lokality na kvalitní přírodní zázemí, a proto ji lze započítat do veřejných prostranství požadovaných legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení.

Hlavní plocha veřejného prostranství – zeleně o výměře 287 + 391 m² se je navržena v těžišti obou etap lokality mezi křižovatkami na hlavní přístupové komunikace ve vazbě na prameniště místní vodoteče, je na ní umístěn objekt drobné architektury – boží muka a počítá se i s umístěním stanoviště pro sběr tříděného odpadu.

B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY:

Lokalita bude využita pro bydlení v rodinných domech, v rámci kterých budou umožněny i další funkce v souladu s regulativem ÚP ploch smíšených obytných upřesněným pro potřeby územní studie:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ubytování - zejména penziony	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
rodinná rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení a sousedí s plochami sídelní zeleně resp. volnou krajinou
občanské vybavení - zejména předškolní a školní výchova, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost	
dopravní vybavení - odstavení OA	nebude narušen krajinný ráz
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	bezprostředně souvisí s provozem obce
<p>základní vybavenost území terénní úpravy kromě těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, propustky a přemostění, oplocení vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pobytové louky, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně účelové komunikace, veřejná prostranství: místní komunikace, komunikace a pobytové prostory s vyloučením motorové dopravy, zastávky VDO, parkování OA technická infrastruktura: liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronických komunikací správa a údržba, technologická zařízení, přístřešky pro skladování a manipulace nesloužící pro hořlavé a chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí rekreace: hřiště, mobiliář, přístřešky pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci, stavby předválečného opevnění pěstitelská a chovatelská činnost: skleníky, kotce, hospodářské přístřešky informační zařízení do 8 m² informační plochy ochrana před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení: bydlení správce, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost</p>	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz</p>
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné	

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení, k jednotlivým pozemkům 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 kapacita danou počtem bytových jednotek v RD nebo m² celkové užitkové plochy (CUP) objektů - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2):

- 1. znakem regulačního kódu je pořadové číslo regulačního bloku – zde shodné s číslem zastavitelné plochy dle platného ÚP,
- funkční využití definované s ohledem na nový ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu (viz funkční regulativy),
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn, a **výšky** v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,

stanovená výšky tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím se v regulačním kódu rovná 8 m,

tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu,

v této výšce je zahrnuto max 1 m pro připočtení vystupujícího suterénu a maximálně 2 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží resp. pro připočtení vyššího využitelného zakončujícího podlaží nebo střechy,

zakončujícím podlažím se rozumí nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),

nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení výšky stavby,

- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu,

stavby mohou být v rámci pozemku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,

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 podstatná část obvodu objektu musí zasahovat až k ní,

- **územní studie** řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního / regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako **zeleně**, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu, přitom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.

Minimální výměra stavebního pozemku pro jeden rodinný dům je určena s ohledem na místně obvyklou velikost pozemku přes 2.000 m²,

- na každém takto vymezeném pozemku může být umístěn 1 RD. Odstup jednotlivých hlavních staveb - RD je stanoven na minimálně 15 m.
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách vjezdů na pozemky minimálně 15 m s ohledem na respektování OP lesa a rozvolněné prostorové kompozice, odstupy od vzájemných hranic pozemků 2,5 m resp. 5 m, předpokládá se pravidelná kompozice s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů,

Novostavby rodinných domů budou respektovat urbanistickou strukturu okolní zástavby (I.etapa lokality Na Americe), zejména svým umístěním na pozemku, tvarem a měřítkem. Určující typ zástavby bude tvořit přechod stávající zástavby lokality Na Americe do příměstské krajiny – tzn. rodinné domy s možností spojení s doprovodnými stavbami (garáže, sklady) a zahradami,

- umístění rodinných domů a doplňkových staveb musí být řešeno s ohledem na konfiguraci terénu a přírodní podmínky, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území, je nutno zohlednit limity v území (elektrické vedení 35 kV, ochranné pásmo lesa),
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním také musí být svým tvarem a uspořádáním přizpůsobeny určujícímu typu zástavby,
- tvar hlavních staveb rodinných domů musí dodržovat jednotný charakter:

ploché střechy,

poměr půdorysných stran staveb musí být minimálně 1:1,5,

orientace podélných os staveb kolmo na uliční čáru,

nejsou přípustné výrazné barevné odstíny omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,

vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,

připouští se v 1.NP hlavních staveb využívat vazby na obytný pozemek prostřednictvím plošně rozsáhlých francouzských oken.

Oplocení oddělující pozemek od veřejného prostranství bude mít maximální výšku 1,5 m bez podezdívky, výběr materiálů směřovat na min. 20% průhlednost (nevztahuje se na živé ploty).

Stanoviště nádob pro komunální odpady budou umístěny na hranicích vlastního pozemku zabudované do oplocení.

- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní řešení lokality zajistí bezproblémový provoz automobilů, cyklistů, chodců, vozidel hromadného záchranného systému a vozidel pro odvoz komunálního odpadu a údržby (zejména odklizení sněhu). Při řešení se vychází z platných zákonů a norem.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů budou obslužné komunikace tvořící dopravní kostru lokality umístěné na pozemcích p. č. 1718/1 a 1737/1 napojeny shodně s realizovanou I. etapou lokality Na Americe na stávající průtah silnice I/13 Mníškem (ulice Hejnická) prostřednictvím rekonstruované ulice Na Americe navazující na ulici Dětrichoskou.

Dostavbou 9 RD v II. etapě zástavby lokality dojde k navýšení intenzit dopravy na těchto komunikacích maximálně o 50 vozidel / 24hod, což z hlediska jejich stavu po provedené rekonstrukci nevyžaduje další stavební opatření. Všechna vozidla budou směřovat k napojení do Dětrichovské – Hejnické ulice.

Rovněž z hlediska kapacity navrhovaných křižovatek není budoucí zatížení komunikací limitující, naopak křižovatky ulic Hejnická, Děřichovská a Na Americe umístěné v husté zástavbě obytné skupiny na pomezí Liberce a Mníšku představují dopravní problém již v současném stavu, jeho řešení je závislé na dohodách s vlastníky pozemků, protože pro jejich zařazení do veřejně prospěšných staveb neexistuje veřejný zájem.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vnitřní uspořádání komunikací v lokalitě je tvořeno ulicí Na Americe rekonstruovanou pro potřeby dopravní obsluhy I. etapy zástavby a pokračující východním směrem ve smyčkách do této zástavby. Na ni navazuje severním směrem odpojená nová komunikace, navržená ve stopě účelové polní/lesní cesty zajišťující obsluhu krajinných pozemků severním směrem.

Nově navržené komunikace jsou šířkově uspořádány tak, že respektují minimální podmínku na prostor místní komunikace „mezi ploty“ 8,0 m při obousměrném uspořádání. Hlavní dopravní prostor je 5 m, návrhová rychlost 30 km/h – režim „zóna tempo 30“.

Uliční profil ulice Na Americe zahrnuje jednostranný chodník, pásy doprovodné zeleně pro odklizení sněhu a uložení inženýrských sítí, možné jsou i zvýšené plochy stykových křižovatkových napojení.

Uliční profil vedlejší komunikace bez chodníku je uspořádán jako obousměrný s úvratovými obratišti a možným využitím prvků obytné zóny.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

Směrové vedení a šířkové uspořádání navrhovaných komunikací a jejich nízké zatížení zajistí bezpečný pohyb všech účastníků provozu, tj. včetně pěších a cyklistů, jejichž provoz je přirozenou součástí hlavního dopravního prostoru.

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. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Podél úseku ulice Na Americe mezi I. a II. etapou zástavby je navržen jednostranný chodník.

Lokalitou neprochází žádný koridor hlavní cyklistické trasy.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době i do budoucna obslouženo z autobusové zastávky Krásná Studánka – za kopcem na Hejnické ulici v docházkové vzdálenosti cca 740 m, což není dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD. S ohledem na charakter okrajové zástavby nadstandardních RD se se zvýšením podílu MHD nepočítá.

ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro každý rodinný dům budou na vlastním pozemku vymezena minimálně 2 odstavná stání pro parkování automobilů. Garáže mohou být součástí objektů RD, samostatné přistavěné i samostatné volně stojící.

Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „zóna tempo 30“ nebo „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel v rozšířených úsecích na vymezených stanovištích.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území není v současnosti zasažena hlukem ze silniční dopravy. S ohledem na vzdálenost zástavby lokality od navržené přeložky silnice I/13 minimálně 150 m, neočekává se její zasažení hlukem z této komunikace.

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**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	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy rozvojové

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
BJ v RD-návrh	9	140	4,95	7,43	0,08	0,18
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	9 BJ	45	4,95	7,43	0,08	0,18

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

VODOVOD - STAV

Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území vybudovaného pro potřeby již realizované výstavby I. etapy lokality Na Americe je obec Mníšek.

Na hranici řešeného území jsou ukončeny uliční vodovodní řady uložené v uličním systému této zástavby.

VODOVOD - NÁVRH

II. etapa lokality Na Americe bude napojena na prodloužený vodovod od křižovatky ulice Na Americe v místě navrženého veřejného prostranství. Nově navržená vodovodní uliční síť řešené lokality bude pokud možno propojená na stávající síť ve více místech a tím zokruhovaná.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32. Napojení přípojek na 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 (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy SČVK.

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

Individuální zásobování vodou nebude povolováno.

KANALIZACE**BILANCE**

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV

Vlastníkem a provozovatelem veřejné kanalizace v řešeném území vybudované pro potřeby již realizované výstavby I. etapy lokality Na Americe je obec Mníšek.

Na hranici řešeného území jsou ukončeny uliční splaškové kanalizační řady uložené v uličním systému této zástavby a svedené tlakově na ČOV Mníšek.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

II. etapa lokality Na Americe bude napojena na stávající tlakový splaškový kanalizační systém od křižovatky ulice Na Americe v místě navrženého veřejného prostranství.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými čerpacími stanicemi a tlakovými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné tlakové stoky.

Individuální způsob likvidace splaškových vod nebude povolován.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Na hranici řešeného území jsou ukončeny uliční dešťové stoky uložené v uličním systému této zástavby a svedené do místní vodoteče procházející středem území I. etapy zástavby.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Pro odvádění srážkových vod z komunikací se navrhuje prodloužení stávající dešťové kanalizace do uličního systému II: etapy zástavby lokality Na Americe.

Vzhledem k pracím provedeným na sousedních pozemcích lze předpokládat, že vsakování bude možné jen v omezeném rozsahu do vrchní orníční vrstvy s travním porostem.

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

Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem do uličních dešťových stok.

Nová dešťová kanalizace pro řešené území bude provedena gravitačními stokami z trub DN 250-300, přípojky od uličních vpustí a domů DN 150.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti.

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.

ENERGETIKA – SPOJE

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na západním okraji zastavěného území Mníšku, má po realizaci I. etapy zástavby lokality Na Americe téměř úplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde elektrická energie, přivedená do území nadzemním vedením VN 22 kV. Zemní plyn do území přiveden není.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekonceptnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		P _{max} (kW)	P _{max} (kW)	P _{max} (kW)
RD izolované	9	75	-	75

ELEKTRICKÁ ENERGIE.

Řešeným územím prochází ve dvou směrech páteřní trasy nadzemního vedení VN 22 kV. V prvotních úvahách o využití území se předpokládaly přeložky tohoto vedení k uvolnění území od ochranných pásem, po ekonomickém zhodnocení byly trasy zachovány.

Na toto vedení je v těžišti lokality napojena nová trafostanice 22/0,4 kV, jejíž volná kapacita po případném posílení bude využita pro zásobování navržené II. etapy výstavby lokality.

Připojení nových odběrných míst 9 x 3x25A bude provedeno pomocí kabelový vedení NN (kabela AYKY 3x240 + 120) vyvedených z TS a zokruhovaných s rozvody I. etapy.

Před každým objektem bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 101, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze které bude odběrné místo napojeno.

TEPLO

V řešeném území bude realizováno vytápění, které nebude výrazně zatěžovat životní prostředí. S ohledem na předpokládaný vyšší standard výstavby lze očekávat, že objekty RD budou splňovat i překračovat požadavky legislativy na tepelně technické vlastnosti staveb a vzhledem k takto dosažené nízké energetické náročnosti využijí moderních technologií spojených s využitím obnovitelných zdrojů energie s doplňkovým využitím elektrické energie.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Lokalita bude napojena na veřejné osvětlení pomocí rozšíření stávajícího rozvodu VO v realizované I. etapě zástavby.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ 63 mm.

Ve vzdálenosti 35 m mohou být umístěna např. svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05.

SPOJE

V v okolí řešené lokality nejsou vedeny spojové kabely vyššího řádu.

Nová výstavba II: etapy bude podle zájmu poskytovatelů resp. odběratelů služeb napojena na spojové rozvody místního významu pomocí prodloužení uličních rozvodů ukládaných do sdružených výkopů již realizované I. etapy výstavby.

E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

V rámci řešené lokality byla vymezena plocha veřejného prostranství umožňující oddych a denní rekreaci obyvatel území (parkové úpravy, dětské hřiště, zákoutí, lavičky, prvky drobné architektury – boží muka).

U nově navrhovaných komunikací není řešeno umístění alejí (pouze solitérní stromy), protože v krátkých úsecích jsou lemovány lesními remízky i souvislými hranami lesa.

Na dopravně zklidněných komunikacích je v rámci podrobné dokumentace umožněno umístění rozptýlených dílčích ploch pro možnost dočasného parkování osobních automobilů.

Občanské vybavení je s ohledem na okrajovou polohu lokality a shodu mezi investorem a obcí řešeno pouze jako možnost individuální iniciativy budoucích vlastníků jednotlivých RD v rámci regulativu ploch smíšených obytných. Není vymezována žádná speciální plocha pro OV.

Je zachováno stávající stanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad na novém veřejném prostranství při hlavní obslužné komunikaci.

Je zachována vzrostlá zeleň a boží muka ve východním cípu pozemku p.č. 1339/2.

F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, ETAPIZACE, POSTUP VÝSTAVBY.

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 ÚP Mníšek, který v dané lokalitě žádné neumisťuje.

Vzhledem k tomu, že zástavba lokality je záměrem soukromého investora realizovaným na jeho pozemcích, nejsou žádné prvky výstavby zařazeny do veřejně prospěšných staveb, a to ani potřebné úpravy širšího dopravního napojení omezené pozemky jiných vlastníků, protože zde nelze obhájit veřejný zájem.

Záměrem investora je vložit parcelaci stanovenou územní studií do katastru nemovitostí, vybudovat v řešeném území kompletní infrastrukturu a zainvestované pozemky postupně prodávat zájemcům o individuální výstavbu.

Z tohoto důvodu bude požadavek zadání, aby užívání dokončené stavby pro bydlení (kolaudace) byla podmíněna vybudováním a přivedením (kolaudací) veškeré dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách k pozemku stavby a podél jeho hranice, přirozeně splněn.

Ze stejného důvodu se nestanoví přesný postup zástavby lokality, pouze základní pravidla pro výstavbu jednotlivých RD:

- 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 objekty 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 staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů 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

G CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Zastavovací studie je zpracována na žádost objednatele za účelem podrobného prověření řešeného území tvořeného jedním pozemkem p.č. 1339/2 v k.ú. Mníšek, které umožní rozhodnout v dalších stupních projektové přípravy o jeho rozčlenění na samostatné stavební pozemky a umístit na ně stavby rodinných domů.

V územní studii jsou řešeny:

- nezastavitelné části zastavitelných ploch,
- koeficient zastavění pozemků nadzemními stavbami,
- výšku a odstupy objektů,
- vymezení přiměřených prostorů pro veřejná prostranství,
- způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území
- způsob napojení na technickou infrastrukturu
- potřeba vymezení prostorů pro občanské vybavení,
- další podrobnosti (prostorové regulativy zástavby,...).

Územní studie vychází z platného územního plánu Mníšek.

H VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, JEHO CHARAKTERISTIKA

Plocha Z64 určená územním plánem Mníšek k prověření územní studií se nachází v katastrálním území Mníšek u Liberce v poloze západního okraje obce Mníšek. Podle platného územního plánu Mníšek je plocha Z64 (pozemek p. č. 1339/2 ve vlastnictví investora – objednatele územní studie) vedena jako návrhová pro plochy smíšené obytné (B).

Plocha je vymezena v ucelené části území pro skupinu objektů s požadavky na řešení parcelace pozemků, komunikace a technického vybavení. Jedná se o rozvojovou plochu Na Americe – jih sousedící s nedávno realizovanou zástavbou lokality zvanou Na Americe – Selská, s níž tvoří v ÚP Mníšek funkčně i prostorově provázaný celek ve vyvýšené poloze na přechodu do volné krajiny.

Předmětem řešení je část plochy Z64 na pozemku p.č. 1339/2 o celkové výměře cca 3 ha. Lokalita určená k řešení na západním a jižním okraji navazuje přímo na volnou zemědělskou a rekreační krajinu do níž územní plán umísťuje přeložku silnice I/13, na severním okraji je od této krajiny oddělena místní účelovou komunikací. Na východní straně lokalita navazuje bezprostředně na stabilizovanou již realizovanou I. etapu zástavby lokality Na Americe, od níž je oddělena hlavní přístupovou obslužnou komunikací.

Výměra řešeného území je cca 32.405 m². Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

Řešené území je tvořeno nezastavěnou přírodní okrajovou prolukou navazující na smíšenou zástavbu západního okraje obce. Její dosavadní nezastavěnost byla způsobena přes respektive pro značnou atraktivitu místa z hlediska urbanistické kompozice a krajinného rázu složitým procesem zpracování rozvojové plochy do ÚPD.

Pozemky lokality jsou dobře napojitelné na infrastrukturu předchozích etap zástavby lokality Na Americe, v grafické části studie jsou zakresleny rozvody dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, vodovodu, NN elektrické energie a veřejného osvětlení s přidruženými sdělovacími kabely. S plynofikací lokality se nepočítá.

I VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje pěší dopravou a technickou infrastrukturou k obci Mníšek, automobilovou dopravou k Liberci a rekreačními vazbami k nezastavěné části lokality Na Americe směrem k Nové Vsi. Viz Výkres širších vztahů (1) 1:4000.

J LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Z hlediska limitů využití území je pozemek dotčen ochranným pásmem propojených tras nadzemních elektrických vedení VN 22 kV.

Na pozemku pramení místní vodoteč, prameniště je respektováno a zahrnuto do nově vymezeného veřejného prostranství spolu s okrasnou zelení kolem historické kapličky.

Podstatná část pozemku je dotčena OP lesa, přičemž jako principiálně nezastavitelná je označena jeho část do vzdálenosti 25 m od hranice lesa.

Celé řešené území leží vesměs na zemědělských půdách III. třídy ochrany (malá část dotčena melioracemi z roku 1973), vzhledem k tomu, že daná rozvojová plocha byla zahrnuta již do platného ÚP, je zastavitelnost lokality možná,

K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

ÚP

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu Mníšek (kapitola „K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ závazné části územního plánu).

Z hlediska platného ÚP Mníšek je řešené území součástí zastavitelného území, je tvořeno částí rozvojové plochy „Z64“ s funkcí smíšenou obytnou (B) s regulativy: výška 1NP + obytné podkroví = 9 m, koeficient zastavění plochy 7% a koeficient zeleně na ploše 85%.

Koeficienty jsou pro nově oddělené stavební pozemky různé velikosti, vždy však přes 2000 m², uplatněny po oddělení pozemků veřejných prostranství v upravených hodnotách: výška 1NP + zakončující podlaží = 8 m, koeficient zastavění 10% a koeficient zeleně 80%.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky, zahrady a veřejná prostranství z hlediska zájmů investora, budoucích vlastníků – obyvatel lokality s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území a veřejným zájmem na ochraně krajinného rázu.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec ÚP tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy a výstavby individuálních záměrů na jednotlivých stavebních pozemcích.

ZÚR LK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celé obce Mníšek definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK).

O vydání ZÚR LK rozhodlo zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK dne 13. 12. 2011. ZÚR LK byly následně vydány formou opatření obecné povahy dne 21. 12. 2011 a dne 22. 01. 2012 nabyly ZÚR LK účinnosti. V současné době je zpracovávána Aktualizace č.1 ZÚR LK (návrh pro opakované společné jednání), jejíž zásadní dopad na řešené území se neočekává.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Mníšek leží na rozvojové ose ROS8 Liberec – Frýdlant – hranice ČR, přičemž požadavky nadmístního významu na změny v území se omezují na území Mníšku, který neleží v rozvojové oblasti, pouze na vlastní dopravní koridory, a plochy na ně bezprostředně funkčně a prostorově navazující. V rámci úkolů pro územní plánování stanovených v ROS8 se území Mníšku týká zejména: upřesnění koridoru silnice I/13 Liberec – Frýdlant – Habartice, respektování železničního koridoru Liberec - Frýdlant - Černousy - hranice ČR pro kombinovanou dopravu (optimalizace železniční trati), rozvoj cyklo dopravy v úseku Liberec – Frýdlant, příprava podmínek pro realizaci efektivní protipovodňové ochrany. Předmětné koridory jsou mimo plochu Z64 řešenou územní studií.

Obec Mníšek je zařazena do specifické oblasti SOB5 Jizerské hory republikového významu. Jedná se o přírodně hodnotnou a zároveň společensky atraktivní oblast, která tvoří sportovně rekreační zázemí především pro obyvatele měst Liberec a Jablonec nad Nisou. Zpracováním územní studie se v souladu s ÚP Mníšek obecně zajišťuje koncepční a koordinovaný rozvoj obce, při zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot území před urbanizačními zásahy.

Řešené území nezasahuje do nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚP.

PÚR

Politika územního rozvoje ČR 2015 ve znění aktualizace č.1 (dále jen PÚR ČR) 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. Dále 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 Zlínskému kraje plochu pro vodní dílo Vlachovice. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (dále jen PÚR ČR).

Republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR byly v ÚP Mníšek v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány. Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny i při zpracování této územní studie. Cílem ÚS je vytvořit zejména podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a uspokojit zájemce o bydlení v obci vymezením příslušných pozemků. ÚS nevymezuje záměry, které by mohly výrazně ovlivnit charakter krajiny. Prostupnost krajiny je zachována a zabezpečena systémem místních komunikací. Je navržen systém dopravní a technické infrastruktury napojený na systémy veřejné infrastruktury obce.

V PÚR ČR jsou vymezena území vykazující dlouhodobě relativně vyšší míru problémů, z hlediska udržitelného rozvoje území. Přitom se jedná o problémy, které svým významem přesahují hranice kraje. V PÚR ČR je vymezena specifická oblast SOB7 Krkonoše – Jizerské hory – na území ORP Liberec její severovýchodní část. V ZÚR LK byla specifická oblast upřesněna i na území obce Mníšek. ÚS vytváří územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj bydlení včetně zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Řešené území není v kolizi s cestovním ruchem, není ohroženo záplavami a povodněmi. V PÚR ČR vymezený koridor konvenční železniční dopravy ŽD8 prochází přes obec Mníšek a byl patřičně upřesněn v ÚP Mníšek ve stopě stávající železniční trati a není v žádném kontaktu s předmětným řešeným územím (ani nebude řešené území ovlivněno potenciálním hlukem z dopravy). Přes obec nejsou vedeny koridory technické infrastruktury republikového významu vymezené v PÚR ČR.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní studie rozšířením zastavitelných pozemků v území těsně navazujícím na volnou krajinu v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce 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 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 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 ve vazbě na zastavěné 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 pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podnětem pro zpracování územně plánovacího podkladu pro řešenou lokalitu byl požadavek na prověření jejího komplexního řešení vznesený při projednávání dílčích částí následných stupňů projektové přípravy (DÚR).

Návrh rozpracovaný jako zastavovací studie v roce 2017 byl vyhodnocen jako formálně nedostatečný podklad s ohledem na jasně stanovený požadavek ÚP na zpracování územní studie.

Podkladem pro zpracování územní studie Mníšek – plocha Z64 bylo zadání zpracované Odborem územního plánování Magistrátu města Liberec v září 2019.

Návrh územní studie toto zadání respektuje s následně uvedenými výjimkami:

- Situace širších vztahů je zpracována v M 1 : 4 000
- „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanací a etapizace“ není zpracován, protože jeho problematiku není v územní studii potřebné řešit – viz kapitola „F“,
- „Výkres zásad organizace výstavby“ není zpracován, protože jeho problematiku není v územní studii potřebné řešit – viz kapitola „F“,
- součástí územní studie nejsou příčné řezy, které řeší umístění inženýrských sítí a zeleně, protože v předstihu před ÚS je zpracována DÚR na dopravní a technickou infrastrukturu lokality, která je podkladem pro její koncepci,
- jednotlivě pro jednotlivé stavby veřejné infrastruktury není provedeno základní vyčíslení nákladů na vybudování příslušné infrastruktury, protože v předstihu před ÚS je zpracována DÚR na dopravní a technickou infrastrukturu lokality, která je podkladem pro její koncepci.

M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Řešená část lokality Na Americe 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 a řešení negativních vlivů na krajinný ráz.

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 území zasažená nadměrným hlukem z dopravy.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce Mníšek a umožněním napojení na město pěší dopravou, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se navrhuje na veřejném prostranství v těžišti lokality.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality rodinnými domy při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty s prostorotvornou funkcí na přechodu do volné krajiny.

Podél komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidujících s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,

Ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na počet osob žijící v plochách bydlení – 12 m² na každou osobu bydlící v RD je uspokojen na navržených veřejných prostranstvích.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou a rekreační funkcí.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani 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.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných pozemků pro bydlení na okraji zastavěného území obce Mníšek.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných pozemků, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu. Vzhledem k umístění lokality na zemědělských půdách III. třídy ochrany byl zábor ZPF v lokalitě odsouhlasen dotčenými orgány v platném ÚP.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi, který vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti obvykle nebývá považován za omezující limit, byl v řešené lokalitě identifikován pouze v okrajové části nezastavitelných zahrad.

N STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ.

Jsou archivována u objednatele územní studie, který již zajišťuje inženýrskou činnost pro následné stupně projektové přípravy lokality.