

# ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z1b-Z119.BI US-15

## k.ú. Donín u Hrádku nad Nisou [647373]

### 1. PRŮVODNÍ ČÁST

#### 1.1 Objednatel:

**Městský úřad Hrádek nad Nisou**

Horní náměstí 73

463 34 Hrádek nad Nisou

#### 1.2 Zpracovatel studie:

**Project A plus, s.r.o.**

Husova 591, 511 01 Turnov

IČ: 28828089

Zastoupení: Ing. Ondřej Zummer, jednatel

#### **Autorský kolektiv:**

- Ing. arch. Jiří Plašil,

autorizovaný architekt se všeobecnou působností A.0, ev.č. ČKA: 01603

- Ing. Jaroslav Pivrnec,

autorizovaný inženýr pro dopravní stavby – nekolejová doprava, ev.č. ČKAIT: 500985

- Ing. Ondřej Zummer,

autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ev.č. ČKAIT: 0500537

## 1.3 Cíle územní studie:

Území řešené územní studií, je v územním plánu města Hrádek nad Nisou značeno jako US – 15, týká se zastavitelné plochy Z1b-z119 (Bydlení městské a příměstské (BI)). Řešené území se nachází na pozemkách p.č. 404/2, 403, 402/3 v katastrálním území Donín u Hrádku nad Nisou. Řešené území je situováno v návaznosti na zastavěné území stávající městské a příměstské zástavby.

Celková rozloha řešeného území je 2,950 ha.

Podle zadání Hrádku nad Nisou, odboru stavební a životní ze dne 2.1.2024 územní studie pro plochu US-15 prověří a navrhne:

- a) **Uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu při zohlednění záplavového území s archeologickými nálezy a v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole F UP**
- b) **Postup výstavby, s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na silnici III třídy**
- c) **Dopravní napojení plochy na stávající komunikace a vnitřní dopravní obsluhu plochy se zajištěním zokruhování**
- d) **Řešení dopravy v klidu pro uživatele plochy**
- e) **Harmonické řešení vazby na stávající obytnou zástavbu v lokalitě**
- f) **Zajištění harmonického přechodu do navazující volné krajiny( pohledově exponovaná lokalita**
- g) **Umístění a charakter veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně**
- h) **Řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí**
- i) **Ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových dešťových vod na základě HGP**
- j) **Komplexní řešení povodňové problematiky ve vztahu k záplavě Lužické nisy i splachům z navazujících svažitých zemědělských pozemků**

## 2. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

### 2.1 Popis zájmového území

Řešená lokalita se nachází v zastavěném území. Na severovýchodní straně lokality se nachází komunikace III. Třídy 2711. Na jihovýchodní straně navazuje na stávající příměstskou zástavbu. Na Jihozápadní straně lokalita sousedí s nezastavěnou zemědělskou půdou. Na severozápadní straně navazuje na stávající příměstskou zástavbu

Pozemek je v současné době využíván pro zemědělské účely. Jedné se o ornou půdu. Pozemek je rovinný s výškovým rozdílem od jižní po severní část pozemku cca 5m.

## 2.2 Návrh urbanistické koncepce

Návrh urbanistické koncepce územní studie vychází z níže uvedených plošných a prostorových regulativů. Územní studie také vychází z jejího zadání viz bod 1.3. Navržená zástavba v lokalitě Z1b-z119 je z hlediska koncepce propojení příměstské zástavby. Územní studie řeší rozdělení stávajícího prostoru na nově navržené parcely a zajištění jejich technického připojení. Nově navržené parcely slouží k vybudování příměstského a městského bydlení.

## 2.2 Regulativy plošného a prostorového uspořádání

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 (O2) 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. Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚPNSÚ Hrádek nad Nisou následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚPNSÚ upřesněno na uliční / regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny volnými **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku,
- k uličnímu / regulačnímu bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – 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 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP) objektů,
- stavby mohou být v rámci uličního / regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, a min. 3,5m od hranice pozemku.
- **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,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci lokality nestanoví, jsou navrženy pozemky pro RD o orientační výměře 800 – 1000 m<sup>2</sup>, odstupové vzdálenosti mezi RD na sousedních pozemcích budou minimálně 7 m, předpokládá se pravidelná kompozice
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, 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.,

- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a **výšky** v metrech dané 3. znakem regulačního kódu, stanovená výšková hladina tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím se v regulačním kódu rovná 10,5 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 1,5 m pro připočtení rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu a maximálně 1,5 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží resp. Pro připočtení 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 absolutní výšky stavby.
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty), Oplocení v oblasti povodňového rizika Q100, bude podléhat podmínkám a vyjádření správce toku.
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na plochách bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích a na vymezených stanovištích podélných stání v zálivech komunikace,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá ve vazbě na hlavní veřejné prostranství u objektů OV,
- 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,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních /regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:  
sklon sedlových střech 40°– 45°, pultových střech 10°– 15° vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechu,  
orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na vrstevnice resp. uliční čáru,  
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,  
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem,  
vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 35°, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

## 2.3 Návrh řešení dopravní infrastruktury

### 2.3.1 Širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je město Hrádek nad Nisou zpřístupněno silnicí I/35, která dále pokračuje do Polska. Po silnici I/35 je vedena také evropská silnice E442. Samotný intravilán Hrádku nad Nisou je dopravně oboustranně napojen na uvedenou státní komunikaci pomocí krajských silnic, které tvoří společně se silnicí I/35 zokruhování centrální zástavby města. Navrhované, řešené plochy budou dopravně napojeny novou místní komunikací na jednu z uvedených lokálně páteřních krajských silnic č. 2711 - ulici Donínskou. Ta včetně jejích návazností zajišťuje dopravně dostatečné a kapacitně vyhovující dopravní napojení na sil. I/35. Dále bude v rámci návrhu provedeno jednosměrné propojení s místní komunikací nižší třídy - ulicí Sousedskou, které je také napojena na ulici Donínskou.

### 2.3.2 Dopravní řešené území

V souladu s územním plánem je nové území napojeno obousměrnou komunikací z III/2711 - ulice Donínské. Návrh komunikace je proveden v souladu s ČSN 73 6110 pro kategorii MO1k, modifikované v rozsahu rozšíření pro podélné návštěvnické stání, výhybny a minimálně jednostranný chodník. Šířkovým návrhem bude zároveň dodržen předepsaný uliční prostor. Jedná se o obousměrnou jednopruhovou místní komunikaci s dostatečnou kapacitou pro řešenou lokalitu vč. možných budoucích návazností. Z provozního pohledu bude dále provedeno jednosměrné propojení se stávající místní komunikací - ulicí Sousedskou, čímž vznikne lokální dopravní možné zokruhování, které ve vazbě na minimální jednosměrný úsek zlepší dopravně provozní parametry lokality vč. zajištění rezervního druhého napojení na páteřní krajskou komunikaci.

### 2.3.3 Doprava v klidu

Doprava v klidu v rozsahu vázaných vozidel uživatelů jednotlivých nemovitostí se bude odehrávat na pozemcích předmětné lokality s využitím navržených vjezdů a napojení jednotlivých pozemků (napojení z nové místní komunikace a ulice Sousedské v rozsahu respektujícím zajištění šířek uličního prostoru. Na pozemcích s budoucí, plánovanou výstavbou rodinných domů bude zajištěno mimo stálé parkování i otočení vozidel.

Dále je v rámci návrhu komunikace navrženo celkem 15 parkovacích podélných míst. Jedná se o zajištění míst návštěvnických (počet s výraznou rezervou překračuje normovou potřebu při předpokladu 10% celkových potřeb dopravy v klidu v lokalitě s využitím rodinného bydlení). Tyto místa budou veřejná, volně dostupná z navržené komunikace jejíž budou součástí.

### 2.3.4 Dopravní nároky

V řešeném území je navrženo 24 nových BJ v rodinných a 1037 m<sup>2</sup> občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována z 60% na nově navržené komunikační síti a bude minimálně (40%) přitěžovat stávající komunikační síť.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 60% vozidel využije nove zbudované obousměrné komunikace a napojí se na stávající silnici III/2711, a cca 40% vozidel přímo vyjíždí a nebo přes jednosměrku využívá stávající ulice sousedská, která také vede na III/2711.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 500 / 20 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na

základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

## 2.4 Návrh řešení technické infrastruktury

### 2.4.1 Vodovodní síť

Vlastníkem vodovodní sítě v předmětné lokalitě je SČVK, a.s.

Pro napojení plánovaných parcel č. 1-17 bude vybudován nový vodovodní řad DN 80. Nový vodovodní řad PE d90 pro parcely č. 1-17 bude napojen na stávající vodovod PVC d225 v ul. Donínská a bude veden v plánované nové obslužné komunikaci. Délka nového vodovodního řadu je 176,00 m. Z tohoto vodovodního řadu budou provedeny nové vodovodní přípojky z potrubí PE d32 pro parcely č. 1-17, které budou na jednotlivých parcelách ukončeny vodoměrnou šachtou (zbývající část přípojek bude jako vnitřní vodovod již součástí PD jednotlivých RD). Pro parcely č. 18-25 budou provedeny nové vodovodní přípojky z potrubí PE d32 napojené na stávající vodovodní řad PVC d225 v ul. Sousedská, které budou na jednotlivých parcelách ukončeny vodoměrnou šachtou (zbývající část přípojek bude jako vnitřní vodovod již součástí PD jednotlivých RD).

#### **Výpočet množství potřeby vody (pro všechny parcely):**

Počet RD – 24 + 1 objekt OV

Počet obyvatel v RD/OV - 5

Potřeba vody - 100 l/os./den

$Q_p = 125 \times 100 = 12500 \text{ l/den} = 0,15 \text{ l/s}$

$Q_{\max. \text{ hod.}} = \phi \times Q_p = 0,20 \times 12500 = 2500 \text{ l/h} = 0,69 \text{ l/s}$

### 2.4.2 Splašková kanalizace

Vlastníkem kanalizační sítě v předmětné lokalitě je SČVK, a.s. (po realizaci bude vlastníkem i dostavby kanalizace v ul. Donínská a Sousedská, kterou řeší firma Valbek).

Pro odkanalizování (odvedení splaškových vod) plánovaných parcel č. 1-17 bude vybudována nová splašková kanalizační stoka DN 250.

Nová splašková kanalizace z potrubí kameninového hrdlového DN 250 pro parcely č. 1-17 bude napojena na novou splaškovou kanalizační stoku v ul. Donínská (v současnosti řeší firma Valbek) a bude vedena v plánované nové obslužné komunikaci. Délka nové splaškové kanalizace je 175,50 m. Odpadní splaškové vody z plánovaných parcel pak budou kanalizační sítí města Hrádek nad Nisou odvedeny na městskou čistírnu odpadních vod.

Z této nové splaškové kanalizace budou provedeny nové splaškové kanalizační přípojky z potrubí KTH DN 150 pro parcely č. 1-17, které budou na jednotlivých parcelách ukončeny kanalizační plastovou šachtou min. DN 400 (zbývající část přípojek bude již součástí PD jednotlivých RD).

Pro parcely č. 18-25 je odkanalizování navrhovaných parcel (nové splaškové přípojky) řešeno v rámci projektu firmy Valbek na dostavbu splaškové kanalizace v ul. Donínská a Sousedská).

Pozn.:

nutnou podmínkou pro realizaci plánované výstavby 25 RD je vybudování dostavby splaškové kanalizace v ul. Sousedská a Donínská (související investice) a její řádné uvedení do provozu.

### 2.4.3 Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod bude řešena individuálně pro každý RD vsakováním na pozemku. Navrhovaná komunikace bude odvodněna pomocí odvodňovacích vsakovacích žlabů – součást PD komunikace.

### 2.4.4 Retenční val

Na jihozápadní hranici řešené lokality bude vybudován přírodní retenční val, doplněný podélným vsakovacím perem. Jeho funkce je zbrzdit přívalové deště z přilehlých zemědělských ploch.

### 2.4.5 Elektrická energie

Na parcelním čísle 402/3 bude nově vybudováno 25 pozemků pro rodinné bydlení. Součástí výstavby inženýrských sítí budou přípojky NN a rozvody pro veřejné osvětlení (VO). Napojení na rozvodnou síť bude stanoveno na základě přípojovacích podmínek společnosti ČEZ. Předpokládá se připojení z trafostanice LB 0685 22/0,4 kV.

#### Energetická bilance

Na základě předpokládané velikosti pozemků a charakteru výstavby, byly provedeny výpočty předpokládané spotřeby el. energie.

Počet rodinných domů v projektované části	25 ks
Výpočet okamžité spotřeby $P = 3,2\text{kVA} \times 25 \times 0,8$	64 kVA
Roční bilance spotřeby $25 \times 5 \text{ 100kWh}$	127 500 kWh

#### Napojení NN, měření elektrické energie

Na základě budoucí smlouvy zajistí provozovatel distribuční soustavy napojení jednotlivých domů na distribuční soustavu NN. Přípojky budou ukončeny v přípojkových skříních na hraně každého pozemku.

Přípojky pro jednotlivé rodinné domy budou napojeny smyčkově ze stávající trafostanice, umístěné na sousedním pozemku, viz situační výkres.

Z přípojkových skříní budou napojeny elektroměrové rozvaděče instalované vedle hlavních přípojkových skříní.

#### Slaboproudé rozvody

Pokud investor bude požadovat, přípojku pro napojení na datové a telefonní rozvody zajistí správce sítě CETIN na základě objednávky.

### 2.4.6 Zásobování plynem

Nově vybudovaná zástavba nebude napojena na plynovod.

### 2.4.7 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení(VO) bude zajišťovat osvětlení obslužné komunikace a chodníků pro pěší mezi rodinnými domy. Rozvody VO budou napojeny z nového zapínacího bodu VO umístěného u ulice Donská, ovládání bude provedeno pomocí soumrakového spínače. Veřejné osvětlení bude zajištěno pomocí LED svítidel s uliční charakteristikou na ocelových stožárech výšky 5m. Zemní kabelový rozvod bude proveden kabelem CYKY 4x10 uloženým v chráničce DN50.

## 2.5 Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně

Územní studie zahrnuje plochu určenou pro občanskou vybavenost, jedná se o krajní pozemek o výměře 1539m<sup>2</sup>.

Tento pozemek lze dopravně napojit jak na stávající III/2711, tak na nově navrženou komunikaci, kde se počítá se sjezdem o šířce 4,5m.

Veřejná zeleň je v dané lokalitě navržena v severovýchodní části jako přirozená bariera mezi komunikací a obytnou zástavbou, pruh zeleně kopíruje směr komunikace III/2711. Dále je navržen pruh zeleně v ulici Sousedská, tento pruh křižují sjezdy k jednotlivým pozemkům. Zeleň podél komunikace slouží jako hluková i vizuální clona.

## 2.6 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

V prostoru zájmové lokality US-15 nejsou definovány požadavky na veřejně prospěšné stavby.

# 3. SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality Z1b-Z119.BI US-15 je vyvoláno potřebou prověřit prostorové nároky na využití lokality s cílem ochrany okolního prostředí zejména pak estetickým vzhledem a dopravními nároky.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Hrádek nad Nisou. Cílem řešení územní studie lokality US-15 je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby.

Studie řeší pozemky pro městské bydlení, bydlení městské a příměstské, dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešená lokalita se netýká zájmů daných zásadami územního rozvoje libereckého kraje (ZÚR LK) ani politiky územního rozvoje ČR (PÚR).

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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.



## 4. VYHODNOCENÍ ZÁDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### a) **Uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistickou strukturu při zohlednění záplavového území s archeologickými nálezy a v souladu s podmínkami uvedenými v kapitole F UP**

Při volbě uspořádání a způsobu zastavení jsme ctili stávající územní plán a využili, již aplikované rozdělení včetně jeho regulací, z platného územního plánu byly využity následující způsoby zastavění.

b) plochy smíšené obytné – městské (SM);

f) bydlení městské a příměstské (BI);

l) občanské vybavení veřejné (OV);

q) veřejná prostranství – komunikace (PX);

r) veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV);

#### **F.1.2 Plochy smíšené obytné - městské (SM)**

(F05) Plochy smíšené obytné městské jsou určeny pro bydlení s integrovanou vybaveností celoměstského charakteru.

(F06) Pro plochy smíšené obytné městské jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

##### a) **hlavní využití:**

a.1) bytové domy, víceúčelové domy, rodinné domy,

a.2) občanská vybavenost veřejná, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a služby, administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,

a.3) občanská vybavenost komerční, zejména stavby pro administrativu, obchod, ubytování, stravování, služby apod.

##### b) **přípustné využití:**

b.1) nerušící drobná a řemeslná výroba přidružená k bydlení,

b.2) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,

b.2) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

b.3) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

b.4) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy, řadové garáže,

b.5) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

##### c) **nepřípustné využití:**

c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,

c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

##### d) **podmíněně přípustné využití**

d.1) chovatelská činnost za podmínky, že svým provozováním nesnižuje kvalitu bydlení v okolním prostředí,

d.2) plocha P28 – podmínkou pro využití plochy je prověření možných ekologických zátěží a jejich odstranění.

### **F.1.6 Bydlení městské a příměstské (BI)**

(F17) Plochy bydlení městského a příměstského jsou určeny pro bydlení v rodinných domech městského

charakteru s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

(F18) Pro plochy bydlení městského a příměstského jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

- a) **hlavní využití** – rodinné domy, řadové domy, dvojdomy nebo samostatné domy, se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
- b) **přípustné využití:**
  - b.1) nerušící výroba, přidružená k bydlení, zejména služby,
  - b.2) lokální zařízení občanského vybavení, sloužící obyvatelům dané plochy,
  - b.3) venkovní sportoviště a dětská hřiště sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel dané plochy,
  - b.4) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
  - b.5) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
  - b.6) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy, řadové garáže,
  - b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
- c) **nepřípustné využití:**
  - c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
  - c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
- d) **podmíněně přípustné využití:**
  - d.1) bytové domy - přípustné jsou pouze za podmínky, že svoji hmotou a uspořádáním nenaruší urbanistický ráz plochy,
  - d.2) chovatelská a pěstitelská činnost pro samozásobení za podmínky, že nesnižuje pohodu bydlení ve vymezené ploše,
  - d.3) plocha P30 – podmínkou pro využití plochy je prověření možných ekologických zátěží a jejich odstranění.

(F19) Pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání:** při umístování staveb pro bydlení prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

### **F.1.12 Občanské vybavení veřejné (OV)**

(F32) Plochy veřejného občanského vybavení jsou určeny pro veřejně dostupnou vybavenost místního i

nadmístního významu včetně nezbytného zázemí.

(F33) Pro plochy veřejné vybavenosti jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

- a) **hlavní využití** - občanská vybavenost, zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, veřejnou správu a administrativu, tělovýchovu a sport, turistiku a cestovní ruch, kulturu a volný čas,
- b) **přípustné využití:**

- b.1) občanské vybavení komerční jako doplňkové k občanskému vybavení veřejnému, zejména prodej a služby,
- b.2) zázemí pro uživatele (administrativa, šatny, klubovny, služební byty a ubytovny),
- b.3) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- b.4) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- b.5) manipulační plochy, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.6) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

**c) nepřipustné využití:**

- c.1) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím,
- c.2) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

**d) podmíněně přípustné využití – není stanoveno.**

### **F.1.17 Veřejná prostranství - komunikace (PX)**

(F42) Plochy veřejných prostranství - komunikace jsou určeny pro veřejné užití, pro pohyb a pobyt obyvatel města a jejich návštěvníků.

(F43) Pro plochy veřejných prostranství - komunikace jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

**a) hlavní využití – veřejně přístupná prostranství, zejména ulice, cyklostezky, stezky pro chodce a cyklisty, cesty v krajině a další veřejně přístupná prostranství,,**

**b) přípustné využití:**

- b.1) plochy zeleně,
- b.2) místní komunikace III. a IV. třídy a účelové komunikace,
- b.3) komunikace pro pěší a cyklisty,
- b.4) parkoviště,
- b.5) autobusové zastávky,
- b.6) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
- b.7) drobná architektura a mobiliář,
- b.8) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

**c) nepřipustné využití:**

- c.1) stavby pro prodej trvalého charakteru,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,

**d) podmíněně přípustné využití – není stanoveno.**

(F44) Pro plochy PX se stanovuje specifická podmínka opatřit komunikace v nezastavitelném území minimálně jednostrannou alejí nebo jiným adekvátním vegetačním doprovodem.

### **F.1.18 Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)**

(F45) Plochy veřejné zeleně jsou určeny pro veřejné užití, pro pohyb, pobyt a volnočasové aktivity obyvatel města a jejich návštěvníků.

(F46) Pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:

**a) hlavní využití** – veřejně přístupná prostranství zahrnující jako nedílnou součást

- a.1) krajinářsky upravené porosty,
- a.2) drobnou architekturu a mobiliář,
- a.3) zpevněné nebo nezpevněné plochy pro pohyb osob,

**b) přípustné využití:**

- b.1) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
- b.4) komunikace pro chodce a cyklisty,
- b.5) vodní plochy a toky,
- b.6) parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy,
- b.7) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,

**c) nepřípustné využití:**

- c.1) stavby pro prodej trvalého charakteru,
- c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
- c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru,
- c.4) zpevněné plochy pro pohyb osob, venkovní sportoviště a dětská hřiště, parkoviště na terénu pro potřeby uživatelů dané plochy

**d) podmíněně přípustné využití:** v plochách, které jsou součástí skladebných částí ÚSES, je umístění staveb a zařízení technické a dopravní infrastruktury přípustné za podmínky respektování požadavků cílového stavu a zajištění celistvosti a funkčnosti skladebných částí ÚSES.

(F47) Výsadby v plochách zeleně zasahujících do záplavového území budou respektovat podmínky ochrany území před povodněmi.

**Využitím stávajících regulací a jejich aplikací na nové území byl bod a) splněn.**

## **b) Postup výstavby, s podmínkou přednostního využívání území v návaznosti na silnici III třídy**

Etapizace je rozdělena s ohledem na očekávanou koordinovanou přípravu lokality.

Etapa „A“ Komunikace a sítě

Etapa „B“ rodinné domy, – obytná zástavba na většině rozparcelovaných pozemků podmíněná etapou „A“

Navrhovaná zástavba lokality je díky propojovací komunikaci brána jako celek. Tento celek je v návaznosti na silnici III. třídy. Stavbu jednotlivých domů a jejich časovost nejde předem určit.

**Z toho vyplývá, že bod b) byl splněn, protože celé území je v návaznosti na silnici III. třídy.**

## **c) Dopravní napojení plochy na stávající komunikace a vnitřní dopravní obsluhu plochy se zajištěním zokruhování**

Studie řešení novou ulicí kolmou na komunikaci III. Třídy, zde bude dvousměrný provoz, komunikace je na svém konci napojena na jednosměrnou ulici do ulice sousedská, splňuje tak podmínku zokruhování.

**Bod c) byl splněn navrženým dopravním řešením.**

#### **d) Řešení dopravy v klidu pro uživatele plochy**

Parkování majitelů domů je řešeno individuálně, na pozemcích vlastníků.

Parkovací místa pro návštěvu je možné v zálivech na nově vzniklé komunikaci formou podélného stání.

Kapacita stání 15 vozů.

**Bod d) byl splněn navrženým dopravním řešením.**

#### **e) Harmonické řešení vazby na stávající obytnou zástavbu v lokalitě**

Navržené regule zastavění, zajišťují harmonické napojení na stávající zástavbu.

Stávající okolní zástavba jsou z naprosté většiny rodinné domy se zahradou, nově navržená zástavba jsou taktéž rodinné domy se zahradou. Harmonická vazba na stávající obytnou zástavbu je tak zajištěna

**Bod e) byl vhodným výběrem regulativ zastavění splněn.**

#### **f) Zajištění harmonického přechodu do navazující volné krajiny (pohledově exponovaná lokalita)**

Harmonický přechod do navazující krajiny je zajištěn zahradami posledních domů, částečné jednosměrná komunikace bude směrem do pole osázena stromořadím, aby zpevněný pruh toto harmonické napojení opticky nepřerušoval.

**Bod f) byl prostorovým řešením návrhu a orientací budoucích parcel splněn.**

#### **g) Umístění a charakter veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně**

Územní studie zahrnuje plochu určenou pro občanskou vybavenost, jedná se o krajní pozemek o výměře 1539m<sup>2</sup>.

Tento pozemek lze dopravně napojit jak na stávající III/2711, tak na nově navrženou komunikaci, kde se počítá se sjezdem o šířce 4,5m.

Veřejná zeleň je v dané lokalitě navržena v severovýchodní části jako přirozená bariera mezi komunikací a obytnou zástavbou, pruh zeleně kopíruje směr komunikace III/2711. Dále je navržena pruh zeleně v ulici Sousedská, tento pruh kříží sjezdy k jednotlivým pozemkům. Zeleň podél komunikace slouží jako hluková i vizuální clona.

**Bod g) byl splněn, vyčleněním požadovaných ploch v návrhu pro OV a ZV.**

### **h) Řešení napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí**

Územní studie vzala v potaz možnosti napojení na stávající infrastrukturu a její rozšíření. Jednotlivá řešení viz. kapitola 2.3

**Bod h) byl splněn viz jednotlivá řešení v této zprávě a výkresové dokumentaci.**

### **i) Ekologicky příznivý způsob likvidace povrchových dešťových vod na základě HGP**

Na základě provedeného Hydrogeologického posouzení, likvidace srážkových vod, byla možnost vsakovat dešťové vody vyhodnocena pozitivně.

Navrhovaná komunikace bude odvodněna pomocí odvodňovacích vsakovacích žlabů.

Vsakování jednotlivých objektů bude řešeno individuálně, pro každý objekt zvlášť na pozemku daného objektu.

**Bod i) byl splněn, dešťové vody lze ekologicky likvidovat přímo v lokalitě.**

### **j) Komplexní řešení povodňové problematiky ve vztahu k záplavě Lužické nisy i splachům z navazujících svažitých zemědělských pozemků**

Problematika splachů ze zemědělských pozemků je řešena přírodním valem a podélným drénovým vsakem po celé délce kontaktní plochy mezi stávajícími zemědělskými plochami a nově navrženou zástavbou. Terénní val zachytí přívalové deště a nahromaděná voda se vsákne v podélném drénu po celé délce valu.

Jednotlivé profese infrastruktury vzali v potaz částečného překryvu s rizikem povodní Q100, a přizpůsobily své návrhy tomuto faktu.

Nově vznikající rodinné domy budou řešit, povodňovou problematiku na základě individuálních projektů samotných domů.

**Bod j) během návrhu lokality byla komplexně řešena povodňová problematika.**