



ÚZEMNÍ STUDIE
HORKY NAD JIZEROU
LOKALITA 1/2 „NA KAMENICI“

(K. Ú. HORKY NAD JIZEROU)

ODŮVODNĚNÍ

KA * KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

ÚZEMNÍ STUDIE
HORKY NAD JIZEROU
LOKALITA 1/2 „NA KAMENICI“

(K. Ú. HORKY NAD JIZEROU)

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2017

OBSAH

1. Údaje o pořízení územní studie	4
1.1. Pořizovatel, zpracovatel	4
1.2. Zadání územní studie	4
1.3. Schválení možnosti využití územní studie a návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	4
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací	5
3. Údaje o splnění zadání.....	6
3.1. Důvod a cíl územní studie	6
3.2. Vymezení řešeného území.....	6
3.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	6
3.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	6
3.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	7
3.6. Požadavky na obsah a formu zpracování	7
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.....	7
4.1. Základní údaje	7
4.2. Vymezení řešeného území.....	7
4.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemku	7
4.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii	8
4.5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	9
4.6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	10
4.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
4.8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	12
4.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	12
4.10. Druh a účel umísťovaných staveb	12
4.11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	12
4.12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability	13
5. Vyhodnocení širších územních vztahů	13
6. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu	13
7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem s obecnými požadavky na užívání území 14	

Pořizovatel schválil možnost využití této územní studie

dne 12. 4. 2017

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.

1. Údaje o pořízení územní studie

Územní studie byla pořízena na základě Opatření obecné povahy č. 1/2011 kterým se vydává Územní plán, kde je v kapitole „9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie“ určeno, že územní studii bude řešena zastavitelná plocha 1/2 - plocha bydlení „Na kamenici“. Předmětná územní studie bude zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti nejpozději před podáním žádosti o územní rozhodnutí.

Zastupitelstvo obce Horky nad Jizerou (dále jen Zastupitelstvo) na svém zasedání dne 11. 1. 2017 rozhodlo usnesením 66-2017/5 o pořízení územní studie na lokalitu 1/2 „Na kamenici“, která byla vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení ve změně č. 2 územního plánu obce Horky nad Jizerou (dále jen Změna č. 2) v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon).

Územní studie je pořizována jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

1.1. Pořizovatel, zpracovatel

Zastupitelstvo určilo, že pořizovatelem územní studie bude v souladu s ustanovením § 6 odst. 2, resp. odst. 1 písm. b) Stavebního zákona, obecní úřad Horky nad Jizerou. Splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 Stavebního zákona úřad zajistí uzavřením příkazní smlouvy s úřední osobou pořizovatele Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D.

Smlouva o dílo mezi obecním úřadem Horky nad Jizerou a Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D. ve věci pořízení územní studie Horky nad Jizerou, lokalita 1/2 „Na kamenici“ (dále jen Územní studie) byla uzavřena dne 28. 2. 2017 v Horkách nad Jizerou pod číslem 3/2017. Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. předložil Osvědčení o vykonání zkoušky k ověření zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování (č. osv. 800089966). Uzavřením smlouvy o dílo a předložením osvědčení se Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D., stal oprávněnou úřední osobou pořizovatele (dále jen Pořizovatel).

Zpracovatelem územní studie byl určen Ka*Ka projektový ateliér zastoupený Ing. Františkem Kačírkem, který předložil osvědčení o autorizaci České komory architektů pro obor Územní plánování č. 01 751 (dále jen Zpracovatel). Smlouva o dílo byla uzavřena dne 28. 2. 2017 v Horkách nad Jizerou pod číslem 3/2017.

1.2. Zadání územní studie

Pořizovatel zpracoval zadání Územní studie. Výsledné znění Zadání bylo dne 14. 3. 2017 předáno Zpracovateli.

1.3. Schválení možnosti využití územní studie a návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

Dne 10. 4. 2017 převzal Pořizovatel zpracovanou Územní studii od Zpracovatele. Územní studie svým rozsahem odpovídá požadavkům zadání i platným právním předpisům. Pořizovatel schválil dne 12. 4. 2017 možnost využití Územní studie. Územní studii v čtyřech předaných pare a jednom pare, které si ponechá Zpracovatel, opatřil Pořizovatel ověřovací

doložkou s podpisem oprávněné úřední osoby pořizovatele a razítkem Obecního úřadu Horky nad Jizerou, který je pořizovatelem Územní studie.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Územní studie respektuje vymezení zastavitelné plochy 1/2 ze Změny č. 2 jako plochy určené pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Respektováno a dále upřesněno bylo i vymezené veřejné prostranství a plocha parkoviště. Odstavování vozidel rezidentů se předpokládá na vlastním pozemku. Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití přitom dodržuje.

Územní studie v souladu s požadavky Změny č. 2 řeší dopravní obsluhu území páteřní místní komunikací, která je napojena na státní silnici III/2753 obousměrnou místní komunikací. Z celkové řešené plochy 8,6 ha bylo vymezeno 1,02 ha veřejných prostranství a zeleně, což dosahuje 11 % řešené plochy. Rozsáhlá veřejná prostranství budou mít pozitivní vliv na utváření charakteru lokality. V souladu se Změnou č. 2 bylo upřesněno vymezení etapizace. Oproti vyznačení ze Změny č. 2 se etapy prakticky neliší co do rozlohy, ale liší se ve struktuře. Do II. etapy bylo přesunuto založení veřejné zeleně a veřejného prostranství.

Součástí územní studie je i návrh parcelace. Do I. etapy zástavby byla zařazena parcelace, podle zpracovaného a ověřeného geometrického plánu č. 462/2015 z 24. 8. 2015. Ten navazuje na současný stav zástavby na zastavitelné ploše 1/2, jak jí vymezila Změna č. 2. Řešení obsažené v geometrickém plánu odpovídá požadavkům Změny č. 2. Návrh parcelace II. etapy výstavby na lokalitě 1/2 „Na kamenici“ vychází z tvaru zbývající plochy, konfigurace terénu, a také z požadavku na rozlohu jednotlivých parcel v rozsahu 800 – 1 000 m². Parcely větší než 1 000 m² jsou vymezována zpravidla pouze s ohledem na průběh katastrální hranice. Přitom je dodržována zásada, aby šíře parcely byla nejméně 20 m.

Dopravní obsluhu navrhované výstavby řešila územní studie v souladu se Změnou č. 2 tak, že navázala na současný stav započatý na základě podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní řízení, dokumentace pro stavební povolení). To znamená, že navazuje na již založenou páteřní místní komunikaci, která je napojena jižně a severně od hřbitova na silnici III/2753. Na základě blokového obdélníkového členění již započatého pokračuje v tomto členění území a navrhuje navazující místní komunikace ve směru východ – západ, jejich funkce je určena především pro přístup k jednotlivým parcelám a současně vytváří možnost okružního provozu. Této možnosti bylo při již provedené parcelaci podřízeno i zrušení pěších prostupů a jejich povýšení na objízdnou komunikaci. Celý systém místních komunikací je pak řešen formou „obytné zóny“.

Napojení na lokality 1/2 „Na kamenici“ na stávající vodovod řeší územní studie v souladu s územním plánem a respektuje tak vymezenou veřejně prospěšnou stavbu V1, jejíž umístění upřesňuje. V rámci územní studie však není řešena celá linie V1, využita je pouze její severní část. Jižní část je již založena.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace nekladou na územní studii žádné požadavky. Jiná územně plánovací dokumentace nebyla pro řešené území zpracována.

3. Údaje o splnění zadání

Veškeré požadavky Zadání byly Územní studií naplněny.

3.1. Důvod a cíl územní studie

Územní studie prověřila možnost využití lokality 1/2 „Na kamenici“ a navrhla jejich optimální uspořádání včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. V rámci studie je jasně definovaná urbanistická struktura, která odpovídá venkovské zástavbě. Při řešení dopravní infrastruktury byly zohledněny jak aspekty dopravní, tak urbanistické. Technická infrastruktura byla umístěna tak, aby byl zajištěn její budoucí bezproblémový provoz a s ohledem na platné normy.

3.2. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší lokalitu 1/2 „Na kamenici“ tak, jak byla vymezena ve Změně č. 2. Součástí řešení jsou také plochy, které již byly realizovány, neboť s lokalitou 1/2 „Na kamenici“ tvoří logický funkční celek. Jednotlivé plochy jsou tak v podrobném měřítku 1 : 1 000 řešeny ve vzájemných vazbách. Tento přístup je v souladu s požadavky kapitoly 13. Změny č. 2.

Územní studie stanovila podmínky napojení lokality 1/2 „Na kamenici“ na veřejnou infrastrukturu. Byla stanovena místa připojení na stávající infrastrukturu. Podrobnější řešení (návrh konkrétních technických parametrů, včetně parametrů uložení) bude předmětem dokumentace pro stavební povolení.

Respektovány byly podmínky využití ploch, stanovené ve Změně č. 2. Územní studie nemá vliv na uplatňování podmínek stanovených Změnou č. 2 ani územním plánem obce Horky nad Jizerou (dále jen Územní plán), ty budou nadále vyžadovány. Územní studie pouze upřesňuje některé podmínky a rozpracovává danou plochu v měřítku podrobnějším.

3.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V rámci podmínek využití ploch (kapitola 4.3 Územní studie) byly pro jednotlivé stavební pozemky stanoveny závazné stavební čáry. Určeny byly rovněž minimální odstupy, a to vymezením nezastavitelné části pozemku, kde se přípouští pouze určené stavby (oplocení, technická a dopravní infrastruktura). Stanoveny byly i podrobnější požadavky na využití ploch, jejichž účelem je dosažení určitého jednotného charakteru území při zachování možnosti variability umísťovaných staveb.

3.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území byly zajištěny stejnými regulacemi, jako požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb. Cílem regulace bylo zajistit vznik kompaktní části sídla s rozmanitou výstavbou uspořádanou podle základních zásad venkovských sídel, tedy především s orientací staveb pro bydlení na veřejné prostranství.

Tím jsou chráněny urbanistické hodnoty sídla. Architektonické hodnoty sídla jsou hájeny stanovením základní podoby staveb. Tyto požadavky zajišťují minimální vzhledový standard rodinného domu ve venkovském prostředí. Urbanistické a architektonické požadavky by měli zabránit chaotické výstavbě.

Ochrana hodnot v území, za níž lze považovat i stávající technickou infrastrukturu v podobě vedení vysokého napětí, je zajištěna i vymezením nezastavitelných ploch v celé šíři ochranného pásma.

Samostatně je pak ochrana hodnot a charakteru území řešena v kapitole 7. Územní studie.

3.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou řešeny ve dvou kapitolách Územní studie. Stanoveny jsou v kapitole 5. *Podmínky pro dopravní infrastrukturu* a v kapitole 6. *Podmínky pro technickou infrastrukturu*. Řešena jsou i veřejná prostranství. Občanské vybavení vzhledem k rozsahu plochy Územní studie neřeší.

3.6. Požadavky na obsah a formu zpracování

Požadavky na obsah a formu zpracování jsou beze zbytku splněny.

4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

4.1. Základní údaje

V kapitole jsou výchozí skutečnosti, které slouží jako nezbytný podklad pro zpracování studie.

4.2. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší celou lokalitu 1/2 „Na kamenici“, jak jí to ukládá Změna č. 2. Zahrnuje i již realizovanou část, která tvoří logický souvislý celek. Jedná se o plochu pro bydlení a plochu dopravní infrastruktury, jež byla vybudována. Řešení dopravní, technické vybavenosti k plochám ze změny č. 1 Územního plánu bylo z praktických důvodů rozšířeno i na část lokality 1/2 „Na kamenici“ a bylo zahrnuto do dokumentace pro územní řízení. Toto řešení a realizace je v souladu s celkovou koncepcí Územního plánu a lze ho snadno propojit se stávajícím řešením Územní studie.

4.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemku

4.3.1. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, definované v územním plánu

Součástí této kapitoly jsou podmínky využití ploch, které na území řešeném Územní studií vymezil Územní plán, respektive Změna č. 2. Veškeré podmínky byly Územní studií splněny, některé z nich se v dalších částech textu konkretizují v podrobnosti územní studie. V této kapitole jsou citovány podmínky stanovené Změnou č. 2 zcela beze změn.

4.3.2. Podmínky vyplývající ze zákonů nebo platných vydaných rozhodnutí

Ochranné pásmo vedení elektrické energie o napětí 22 kV

Vedení elektrické energie, které bude využito pro zásobování lokality 1/2 „Na kamenici“ bylo již zajištěno vysokonapěťovým kabelem ukončeným v nové kioskové trafostanici na pozemku č. 139/64. Po lokalitě bude již jenom rozvedeno nízkonapěťové kabelové vedení elektrické energie.

Chráněné ložiskové území

Celé řešené území leží v chráněném ložiskovém území Bezno (Mělnické pánev). Vzhledem k dřívějším rozhodnutím a vyjádřením však tento limit zamýšlený druh rozvoje nikterak neomezuje. Příslušné dotčené orgány budou mít možnost se k jednotlivým záměrům vyjádřit v rámci zajišťování dalších právních titulů k umisťování staveb (územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení atp.). Pro obytnou zástavbu je možné vycházet z předchozích vyjádření dotčených orgánů, kde se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v zastavěném území a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo zastavěné části obce.

Chráněná oblast přirozené akumulace vod

Celé řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Vzhledem k charakteru záměru není tento limit Územní studií dotčen. Příslušné dotčené orgány budou mít možnost se k jednotlivým záměrům vyjádřit v rámci zajišťování dalších právních titulů k umisťování staveb (územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení atp.).

4.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

4.4.1. Stavební čáry

Definice pojmů

V rámci Územní studie jsou definovány pojmy související se stavební čarou. Tyto definice přesně specifikují, jak je stavební čára ve studii pojímána zejména z hlediska závaznosti.

Stanovení stavební čáry

Stavební čára byla vymezena proto, aby si nová výstavba zachovala v základních rysech charakter původní výstavby v obci. Kde to podmínky umožňovaly, byly stavby vždy orientovány směrem k veřejnému prostranství. Pro lepší využití celé plochy pozemku se stavby umisťovaly na samou hranici parcely. Jednotlivé objekty byly stavěny na uliční čáře a tím pádem přirozeně dodržovaly stavební čáru. Zástavba tak jasně ohraničovala veřejné prostranství. V současné době, s ohledem na stávající stavební předpisy, již není možné stavby umisťovat na parcelní hranici. Zároveň se projevuje trend jisté individualizace a ztráta sepětí lidí s daným místem. Nová výstavba tak mívá tendence odtahovat se od veřejného prostranství. Tím se ztrácí jasné vymezení veřejného prostranství.

S ohledem na tyto skutečnosti byla pro výstavbu na lokalitě 1/2 „Na kamenici“ stanovena stavební čára ve vzdálenosti 5 m od hranice parcely. Tak jsou dodrženy minimální požadované odstupy a současně je umožněné např. odstavení vozidla před domem na vlastním pozemku. Prostor mezi uliční čarou a stavební čarou lze považovat za určitý polosoukromý prostor, tedy prostor zprostředkovávající kontakt mezi veřejným prostranstvím a čistě soukromým prostorem domu a zahrady. Stavební čára je vymezena jako závazná, aby nevznikal dojem chaotické výstavby bez vazby na veřejné prostranství a příliš velkou plochou polosoukromého prostoru, který vytváří potřebu budování neprůhledných oplocení a zdí na kontaktu mezi veřejným a soukromým.

Pro závaznou stavební čáru jsou stanoveny konkrétní podmínky. Nejedná se o čáru nepřekročitelnou, určitá míra překročení se toleruje. To umožňuje umístění např. předsunuté garáže nebo verandy. Překročení stavební čáry nikdy nesmí přesáhnout plochu vymezenou pro umístění staveb, tj. musí respektovat požadavky na minimální odstupy od hranic pozemků. Obdobně se připouští i ustoupení části objektu za stavební čáru. Doplňkové stavby ke stavbě hlavní (rodinnému domu) mohou být umístěny i jinde, nežli na stavební čáře. Musí však dodržet minimální odstupy staveb od hranic pozemků a respektovat podmínky stanovené pro překračování stavební čáry.

4.4.2. Vzájemné odstupy staveb

Územní studie respektuje minimální hodnotu vzájemných odstupů staveb, stanovenou v platné legislativě. Aby se na respektování této hodnoty podíleli všichni majitelé stejnou měrou, ponese každý z majitelů povinnost dodržet polovinu vyžadovaného odstavu na svém pozemku. Tím se zpřísňuje požadavek minimálního odstavu rodinného domu od hranice pozemku z 2 metrů (hodnota z platné legislativy) na 3,5 metru.

V rámci Územní studie není připuštěno umístění řadových domů s ohledem na venkovský charakter výstavby. Předpokládá se zde individuální výstavba rodinných domů.

4.5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha lokality je založena na realizaci páteřní místní komunikace, která z části je realizována. Jedná se o komunikaci na východním okraji zástavby se dvěma větvemi ústíci na silnici III. třídy. Její další realizace je v Územní studii připravována. Územní studie tuto komunikaci považuje za páteřní komunikaci. Z ní bude zpřístupněna II. etapa výstavby. Pro tu bylo vymezeno její nové napojení na silnici III/2753. Veřejné prostranství, jehož součástí bude tato komunikace, je vymezeno v šíři minimálně 9 metrů. To odpovídá požadavkům platné legislativy (vyhl. 501/2006 Sb.), respektive je mírně překračuje. Tato šíře je využívána v ostatních částech lokality, Územní studie tuto skutečnost respektuje. Šíře vozovky komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů je v Územní studii stanovena na 5,5 metru se směrovými oblouky o mírném poloměru. Napojení na páteřní komunikaci splňuje rozhledové parametry stanovené platnými normami. Komunikace bude řešena jako obytná zóna, aby bylo zajištěno ideální obytné prostředí v lokalitě.

Podél celé komunikace, a také podél páteřní komunikace, je vymezena plocha pro realizaci chodníku v šíři 2 metru. Chodník zajistí bezpečný pohyb chodců.

Součástí návrhu je i zasakovací drén, který je určený pro odvod vody ze zpevněného povrchu cest. Drén nemá sloužit pro sbírání vody z jednotlivých pozemků.

Dopravní obsluha jednotlivých okrsků rozparcelovaných podle návrhů územní studie je řešena jako „obytná zóna“. Změna č. 2 počítala s 10m šíří veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. Jednotlivé bloky vástavby však navrhovala propojit pouze pěšími cestami. Šíře veřejného prostranství, stanovená Územní studií na 9 m, je přijatelná s ohledem na uplatnění průjezdového okružového systému. Zapojeny do schématu místních komunikací s dimenzí veřejného prostoru v šíři 9 m jsou komunikace, které byly Změnou č. 1 navrženy jako pěší cesty.

Na jižním okraji řešeného území je navrženo parkoviště. To má sloužit pro odstavování vozidel návštěvníků lokality. Parkovací stání pro rezidenty, alespoň jedno ke každému rodinnému domu, budou zřízena v rámci vlastního pozemku.

4.6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

4.6.1. Vodní hospodářství

Ochrana před škodícími vodami

V souladu s platnou legislativou nebudou dešťové srážky na jednotlivých parcelách rodinných domů vypouštěny na ulici a budou na parcelách převáděny do vsaku s případnou dočasnou retencí v nádržkách.

Dešťové srážky spadlé na veřejná prostranství, tj. zejména na komunikace, budou odváděny do navrženého drénu, kde se vsáknou. V případě většího množství srážkových vod odvede drén přebytečnou vodu západním směrem do terénu nebo do vsakovací, případně akumulací nádrže, jejíž založení je možné v ploše veřejné zeleně. Vsakovací drén je veden podél komunikace na vnitřní straně oblouků tak, aby mohla být do drénu vyspádována.

Konkrétní konstrukce vsakovacího drénu a vsakovací nádrže bude řešena v rámci podrobnější dokumentace.

Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude připojena na veřejný vodovod. Vlastníkem a provozovatelem vodovodu je VaK Mladá Boleslav, a.s.

Na plochy již realizované, ale zahrnuté do řešeného území, tj. lokality 1/2 „Na Kamenici“, a na plochy v sousedství realizované podle změny č. 1 Územního plánu, je již instalována odbočka z napájecího vodovodu Horky nad Jizerou – Hrušov. Na tuto soustavu je navrženo připojení zastavitelných ploch zařazených do I. etapy zástavby. Pro II. etapu zástavby je však počítáno se samostatnou odbočkou z napájecího vodovodního řadu, s čímž se počítalo i ve Změně č. 2.

Bilance vody a návrh konkrétního technického řešení bude obsahem dokumentace pro další právní tituly (územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení).

Nakládání se splaškovými vodami

Vzhledem ke skutečnosti, že v obci není zřízena splašková kanalizace, bylo nakládání se splaškovými vodami v územní studii řešeno individuálními nepropustnými jímkami. V případě, že by se v budoucnu splašková kanalizace v obci realizovala, předpokládá se napojení lokality na tento systém. Vzhledem k těsné vazbě lokality na zastavěné území nebude toto napojení znamenat technické komplikace při řešení sítě.

Ochrana vodohospodářských zájmů v území

Řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních vod (CHOPAV). S výjimkou této skutečnosti není řešené území předmětem vodohospodářských zájmů. Poloha v CHOPAV nepředstavuje z hlediska bytové výstavby žádná závažná omezení.

V území nejsou evidována žádná další zvláštní omezení.

Podrobnější specifikace opatření omezujících či regulujících činnosti na lokalitě bude předmětem dokumentace pro další právní tituly k užívání území (územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení atp.), a to zejména dle stanovisek vodohospodářských a hygienických orgánů a institucí.

4.6.2. Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

Lokalita je v souladu s požadavky územního plánu Horky nad Jizerou řešena napojením na stávající transformační stanice 22/0,4 kV.

S ohledem na racionalizaci výstavby se předpokládá sdružené vedení nízkého napětí a kabelů veřejného osvětlení ve stejné napěťové hladině. Kabel bude uložen v tělese chodníku. Sdělovací kabely budou v souladu s platnými normami ukládány v souběhu s osou místní komunikace v chodníku. Jejich uložení v nezpevněné části prostoru komunikace znemožňuje zřízení vsakovacího drénu, případně vsakovacího průlehu podél páteřní komunikace.

Zásobování teplem

Obec nemá centrální rozvod tepla. Územní plán s jeho zřízením rovněž nepočítá. Zásobování teplem bude probíhat individuálně.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je s ohledem na úspornost provozu navrženo formou LED stojanů s osazením kabelového vedení v chodníku. Vedení bude provedeno v souběhu s vedením nízkého napětí při zachování napěťové hladiny. Tento požadavek vychází z platných technických norem. Rozestupy jednotlivých stojanů byly navrženy s ohledem na ekonomiku projektu. Územní studie slouží pouze jako podklad pro rozhodování. Pokud se tedy v průběhu přípravy podrobnější dokumentace prokáže jiná varianta jako výhodnější, je vhodné realizovat ji.

4.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Zvláštní podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území územní studie nestanovuje. Hodnoty a charakter území jsou chráněny stanovením základních podmínek pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii. Při jejich dodržování bude charakter území dodržen dostatečně. Jedná se zejména o požadavky na dodržení stavební čáry, sklonu střech a podlažnosti.

Současně jsou v územní studii citovány požadavky Územního plánu, resp. Změny č. 2, které je nutné dodržet, aby byly hodnoty a charakter území ochráněny.

4.8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Územní studie je zpracována pro plochu bydlení v rodinných domech - venkovských. Z toho vyplývá, že vliv na životní prostředí a veřejné zdraví bude při dodržování platné legislativy minimální. Územní studie tak pouze zdůrazňuje některé aspekty, které jsou pro příznivé životní prostředí a ochranu veřejného zdraví zvláště významné. Jde zejména o nakládání s vodami a uspořádání veřejných prostranství, včetně ploch dopravní infrastruktury.

4.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Územní studie respektuje vymezené veřejně prospěšné stavby.

Vodovodní řad, Změnou č. 2 označovaný jako V1, je vzhledem k rozsahu řešeného území řešen pouze částečně v rozsahu dotčeném Územní studií.

Další veřejně prospěšné stavby jsou:

- D1 – komunikační systém na lokalitě 1/2 „Na kamenici“;
- D3 – pěší komunikace a
- E1 – kabelový systém vedení elektrické energie.

V územní studii je rozšířeno území veřejně prospěšné stavby D3 na šířku veřejného prostranství pro místní komunikace, ale ve stejné trase. Toto řešení však není v zásadním rozporu se Změnou č. 2. Ostatní veřejně prospěšné stavby jsou zpracovány zcela v souladu s územně plánovací dokumentací.

Jako veřejně prospěšná stavba byla vymezena i kanalizační stoka K1. Vzhledem k tomu, že v obci kanalizační systém dosud nebyl realizován, tuto stavbu Územní studie neřeší. Přesto však vytváří podmínky, které do budoucna umožní její realizaci.

4.10. Druh a účel umísťovaných staveb

V kapitole je uvedena bilance s ohledem na druh a účel staveb s uvedením přesné výměry.

4.11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie ochranná pásma nevymezuje. Nová ochranná pásma vzniknou pro navrhovanou technickou a dopravní infrastrukturu. Jejich podmínky stanoví platná legislativa. Podmínky pro stávající ochranná pásma jsou specifikovány v kapitole 3.2.

4.12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability

V řešeném území ani v jeho sousedství nejsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability. Žádné podmínky v územní studii nejsou obsaženy.

5. Vyhodnocení širších územních vztahů

Lokalita 1/2 „Na kamenici“ vyplňuje poměrně rozsáhlý prostor, který je ohraničen na severním okraji hranicí katastru, na západní straně pruhem lesního porostu na poměrně strmém svahu a na východní straně hřbitovem a silnicí III/2753. Tyto faktické hranice v podstatě determinují koncepci a způsob zástavby a využití daného území. Hranice severní tj. hranice katastru, je nepřekročitelná stejně jako hranice západní, tj. les, který je ještě spojen s ochranou území před faktickou hranicí lesa.

Na východní straně je faktickou hranicí hřbitov, jehož ochranné pásmo zasahuje i plochy bydlení v lokalitě 1/2 „Na kamenici“. Dohodnutá hranice na 35 m od obvodní zdi hřbitova také determinovala a ovlivňovala koncepci zástavby. Ochranné pásmo hřbitova pomohlo vytvořit trasu páteřní komunikace a formulaci využití ploch severně hřbitova jako ploch veřejného prostranství a občanské vybavenosti. Tyto ploch vyplňují prostor mezi silnicí III/2753 a páteřní komunikací, a tím také odcloňují nové bytové plochy od silničního provozu na silnici III/2753. Na zbylých plochách lokality 1/2 „Na kamenici“, včetně již realizované zástavby v sousedství, se předpokládá vznik nového obytného souboru na „severní terase“, který po celkovém využití obytné plochy bude reprezentovat kolem 80 rodinných domů, nepočítaje k tomu případné využití plochy 4/2 a 5/2.

6. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v územním plánu

Změna č. 2 vyhodnotila předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu na lokalitě 1/2 „Na kamenici“ v celkovém rozsahu 8,59 ha v následujícím rozdělení do etap:

- 4,27 ha I. etapa;
- 4,32 ha II. etapa.

Předkládaná Územní studie vychází ze současné situace, kdy z celkové plochy lokality 1/2 „Na kamenici“ je již realizována výstavba na 2,15 ha a aktuálně připravována je zástavba v I. etapě na dalších plochách v rozsahu 1,88 ha. To znamená, že v I. etapě bude využito celkem 4,03 ha a pro II. etapu zástavby se počítá s využitím 4,56 ha. Porovnáním s údaji ve Změně č. 2 lze konstatovat, že uvažovaná etapizace vcelku odpovídá původní navržené koncepci.

Jistý rozdíl je však ve struktuře využití ploch. Původní záměr založit plochy zeleně a veřejných prostranství již v I. etapě, nemohl být realizován z důvodu plynulého obhospodařování nezastavěných ploch. Proto je vhodné je spojit se zástavbou navrhovanou v II. etapě, neboť již Změnou č. 2 byly navrhovány v plochách bydlení určených k využití pro II. etapu zástavby. Koncepce řešení veřejných prostranství a zeleně uplatněná ve Změně č. 2 není nijak narušena. Konkrétní podrobnější údaje jsou patrné z následující tabulky:

Označení plochy/funkční využití	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Mimo zastavěné území (ZPF v ha)
Územní plán obce Horky nad Jizerou – Změna č. 2						
I. etapa						
Plochy bydlení	3,25	3,25	orná	85% 3.13.00 15% 3.21.12	III. IV.	3,25
Plocha zeleně ZV1	0,65	0,65	orná	93% 3.13.00 7% 3.21.12	III. IV.	0,65
Plocha zeleně ZV2	0,37	0,37	orná	3.21.12	IV.	0,37
I. etapa celkem	4,27	4,27				4,27
II. etapa						
Plochy bydlení	4,32	4,32	orná	70%3.13.00 30% 3.21.12	III. IV.	4,32
II. etapa celkem	4,32	4,32				4,32
Změna č. 2 celkem	8,59	8,59				8,59
Územní studie lokalita 1/2 „Na kamenici“						
Současný stav						
Plochy bydlení	1,63	1,63				1,63
Plochy dopravní	0,52	0,52				0,52
Současný stav celkem	2,15	2,15				2,15
I. etapa						
Plochy bydlení	1,61	1,61				1,61
Plochy dopravní	0,27	0,27				0,27
I. etapa celkem	1,88	1,88				1,88
II. etapa						
Plocha bydlení	2,80	2,80				2,80
Veřejná prostranství a zeleň	1,03	1,03				1,03
Plochy dopravní	0,73	0,73				0,73
II. etapa celkem	4,56	4,56				4,56
Územní studie celkem	8,59	8,59				8,59

7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem s obecnými požadavky na užívání území

Návrhy obsažené v Územní studii se opírají o znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a příslušných vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Návrhy respektují vydaná rozhodnutí týkající se řešeného území.