



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

(K. Ú. HORKY NAD JIZEROU)

**TEXTOVÁ ČÁST**

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)

**TEXTOVÁ ČÁST**

Ing. František Kačírek  
hlavní projektant

Ing. František Kačírek  
odpovědný projektant

2017

## OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Základní údaje .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Vymezení řešeného území.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. Podmínky pro vymezení a využití pozemku .....</b>   | <b>4</b>  |
| 3.1. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, definované v územním plánu .....      | 4         |
| 3.2. Podmínky vyplývající ze zákonů nebo platných vydaných rozhodnutí.....                      | 5         |
| <b>4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii.....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1. Stavební čáry.....   | 8         |
| 4.2. Podmínky využití plochy .....  | 9         |
| 4.3. Vzájemné odstupy staveb .....  | 9         |
| <b>5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>6. Podmínky pro technickou infrastrukturu.....</b>   | <b>10</b> |
| 6.1. Vodní hospodářství.....  | 10        |
| 6.2. Energetika a spoje .....   | 11        |
| <b>7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....</b>                                  | <b>12</b> |
| <b>8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....</b> | <b>13</b> |
| <b>9. Veřejně prospěšné stavby a opatření .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>10. Druh a účel umísťovaných staveb .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability .....</b>                     | <b>14</b> |
| <b>13. Etapizace výstavby .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>14. Údaje o počtu listů a počtu výkresu územní studie .....</b>                              | <b>15</b> |

Pořizovatel schválil možnost využití této územní studie

dne .... 2017

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: .....

Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.

## 1. Základní údaje

Obec Horky nad Jizerou má zpracovaný územní plán obce Horky nad Jizerou (dále jen ÚPO), který byl vydán Vyhláškou č. 2/2002. Územní plán byl upraven jeho změnami č. 1, 2 a 3 z let 2006, resp. 2011 a 2012. Změna č. 2 ÚPO zahrnuje do svého řešení zastavitelnou plochu označenou jako lokalita 1/2 „Na kamenici“ o celkové výměře 8,6 ha. Na této lokalitě bylo jako podmínka pro rozhodování v území stanoveno zpracování územní studie.

Územní studie má upřesnit způsob majetkoprávního členění území, rozsah a umístění ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně vymezit další regulativy využití území (tj. regulační čáru, odstupy, způsob zástavby apod.).

Na lokalitě 1/2 „Na kamenici“ jsou vymezeny převážně plochy BV, doplňkově pak plochy ZV (ZV1, ZV2), místní komunikace, parkoviště a veřejná prostranství. Územní studie řeší uspořádání plochy.

## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území, tj. plocha bydlení 1/2 „Na kamenici“, o celkové rozloze 8,6 ha je tvořeno pozemkovými parcelami katastru nemovitostí č. 139/1, 139/48 až 139/62, 139/65, 139/84 a 139/85, a dále stavebními parcelami 262, 264, 268, 279 a 281. Všechny pozemkové parcely mají jako druh pozemku evidováno ornou půdu, stavební parcely jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří.

Lokalita 1/2 „Na kamenici“, která byla územním plánem obce vymezena především pro bydlení, zahrnuje parcely č. 139/48 až 139/62, 139/65, 139/84, 139/88 (vše k. ú. Horky nad Jizerou). Část lokality byla již realizována v minulosti v souladu s územně plánovací dokumentací, a to na základě dokumentace pro územní řízení a stavební povolení. Dokumentaci zpracovala firma CR PROJECT s.r.o. Mladá Boleslav, ověřena stavebním úřadem Mladá Boleslav byla dne 10. 10. 2012.

Tato dokumentace byla zpracována v souladu s řešením obsaženým ve změně č. 2 ÚPO. Protože je už i realizována je v řešení územní studie vyznačena jako současný stav.

## 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemku

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

Podmínky pro využití pozemků zahrnutých do řešení územní studie jsou stanoveny v ÚPO, resp. jeho změně č. 2 takto:

#### **BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské**

##### Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského typu;
- místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň, malé parkové plochy.

##### Přípustné využití

- garáže;

- nezbytná technická vybavenost;
- malé dětské hřiště;
- živnostenské aktivity lokálního významu;
- maloobchodní služby v rámci obytného objektu;
- stravovací služby (do 20 míst u stolu) v rámci obytného objektu;
- ubytovací služby (do 10 lůžek) v rámci obytného objektu.

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

#### Podmínky prostorového uspořádání

- respektovat ochranné pásmo lesa na východní hranici plochy o šíři 25 m;
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 60 %;
- respektovat ochranné pásmo hřbitova v jihovýchodní části rozvojové plochy – 35 m;
- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

### **3.2. Podmínky vyplývající ze zákonů nebo platných vydaných rozhodnutí**

#### **3.2.1. Ochranné pásmo silnice III. třídy**

Část řešeného území na východním okraji leží v ochranném pásmu silnice III/2753, které je vymezeno v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pásu.

Ochranné pásmo slouží k ochraně silnice mimo souvisle zastavěné území obce. Pro umístování staveb v ochranném pásmu silnice je nezbytné vyjádření příslušného správního úřadu.

#### **3.2.2. Ochranné pásmo letiště**

Celé řešené území leží v ochranném pásmu letiště Milovice.

Ochranná pásma letišť se dělí na ochranná pásma:

- se zákazem staveb,
- s výškovým omezením staveb,
- k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly,
- se zákazem laserových zařízení,
- s omezením staveb vzdušných vedení vysokého napětí a velmi vysokého napětí,
- hluková,
- ornitologická.

Pro výstavbu rodinných domů s výškovým omezením v řešeném území nevyplývají z existence ochranného pásma žádné specifické podmínky s platností pro celé řešené území. V rámci podrobnější dokumentace musí stavebník zajistit vyjádření příslušného dotčeného orgánu.

### **3.2.3. Ochranné pásmo komunikačního vedení**

Celé řešené území leží v ochranném pásmu vojenského komunikačního zařízení lokalizovaného v Dolním Slivně.

Důvodem limitování je ochrana elektronických komunikačních zařízení a vedení, a to s ohledem na bezpečnost, spolehlivost a plynulost jejich provozu. Pro výstavbu rodinných domů s výškovým omezením v řešeném území nevyplývají z existence ochranného pásma žádné specifické podmínky s platností pro celé řešené území. V rámci podrobnější dokumentace musí stavebník zajistit vyjádření příslušného dotčeného orgánu.

Ochranné pásmo má charakter výškového omezení staveb. Vojenská ubytovací a stavební správa má vyjmenované druhy staveb, pro které musí být vždy souhlasné stanovisko VUSS Praha. Z hlediska výškové hladiny se to v tomto území týká staveb a konstrukcí vyšších než 30 m nad terénem.

### **3.2.4. Vzdálenost do 50 metrů od hranice lesa**

Západní část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa (kategorie hospodářský les). V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.

Ve změně č. 2 ÚPO byla dohodnuta povinnost respektovat na západní hranici plochy 1/2 „Na kamenici“ nezastavitelnou část území v rozsahu 25 m od okraje lesa.

### **3.2.5. Chráněné ložiskové území**

Řešené území leží na chráněném ložiskovém území Bezno (Mělnická pánev), které je evidováno pod číslem 07530000. Jedná se o ložisko nerostných surovin č. 3075300 – černé uhlí.

Chráněné ložiskové území je vymezováno jako ochrana výhradního ložiska jako neobnovitelného a nepřemístitelného přírodního nerostného zdroje proti znemožnění nebo ztížení jeho dobývání umístěním staveb a zařízení, které nesouvisejí s dobýváním a mohly by znamenat překážku jeho dobývání, ačkoli by mohly být bez problémů umístěny jinde.

Za znemožnění nebo ztížení dobývání se nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce. Pro řešení územní studie nevyplývají z existence chráněného ložiskového území žádné specifické podmínky.

### **3.2.6. Plynovod a jeho ochranné pásmo**

Na řešené území zasahuje střednětlaký (4 – 40 bar) plynovod a plynovodní přípojky, pro něž je vymezeno ochranné pásmo v šíři 2 m od vnějšího líce potrubí.

Předmětem limitování je ochrana plynárenského systému s ohledem na spolehlivost a bezpečnost provozu. Každý, kdo hodlá v území provádět stavbu, činnost nebo provozovat technologii, je povinen dodržet omezení, vyplývající z ochranných pásem.

Pro stavební činnost, umístění staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu musí stavebník získat písemný souhlas, který udělí fyzická či právnická osoba provozující příslušnou plynárenskou soustavu nebo přímý

plynovod, plynovodní přípojku nebo zásobník plynu v ochranném pásmu, pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

### **3.2.7. Vodovod a jeho ochranné pásmo**

Na řešené území zasahuje vodovod a jeho ochranné pásmo v šíři 1,5 m od vnějšího líce potrubí.

Důvodem limitování je bezprostřední ochrana vodovodních řadů před poškozením.

V ochranném pásmu vodovodu může stavebník jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu (popřípadě provozovatele pokud tak vyplývá ze smlouvy o provozování vodovodu) v ochranném pásmu vodovodního řadu:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

### **3.2.8. Ochranné pásmo vodního zdroje**

Celé řešené území leží v ochranném pásmu vodního zdroje Jizera, Káraný (III. stupeň).

Z rozhodnutí Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství Stč. KNV v Praze, č. j. VLHZ 4090/85-233, spadá řešené území do III. stupně ochranného pásma Káraný s následujícími důsledky pro bytovou výstavbu v řešeném území.

V místech bez veřejné kanalizace budou odpadní vody shromažďovány v bezodtokých žumpách a vyváženy na místa schválená hygienickými orgány. Pevné odpady budou spalovány, kompostovány nebo ukládány na povolené skládky. Ukládání toxických materiálů do skládek je zakázáno.

V posledním období jsou již na předmětném území povolovány domovní čistírny odpadních vod na základě samostatného individuálního rozhodnutí dotčeného orgánu.

### **3.2.9. Zranitelná oblast**

Celé řešené území leží ve zranitelné oblasti.

Důvodem limitování je zamezení nežádoucímu stavu a nežádoucímu vývoji jakosti vod, ochrana zdroje pitné vody, který je nebo bude využíván.

### **3.2.10. Chráněná oblast přirozené akumulace vod**

Celé řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních vod Severočeská křída.

V řešeném území není přípustné provádět zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod, dále těžit a zpracovávat radioaktivní suroviny, ukládat radioaktivní odpady a odvodňovat zemědělské pozemky.

### **3.2.11. Území s archeologickými nálezy**

Většina řešeného území leží na území s archeologickými nálezy 1. kategorie nazvaném Kamenice.

Veškeré územní zásahy ve výše uvedeném prostoru je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Skrývku ornice a všechny zemní práce spojené s plochou staveniště je třeba od jejich zahájení sledovat. Sdělení termínu stavby je nejpozději v průběhu stavebního řízení a to Ústavu archeologické památkové péče středních Čech. Ohlášení všech zemních prací včetně přípravy staveniště je nutné provést tři týdny před jejich realizací.

### **3.2.12. Ochranné pásmo veřejného pohřebiště**

Na jihovýchodní roh řešeného území zasahuje ochranné pásmo veřejného hřbitova.

Důvodem limitování je dodržení hygienických požadavků k ochraně veřejného zdraví. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost. Výstavbou v řešeném území nedojde k ohrožení řádného provozu pohřebiště ani jeho důstojnosti.

## **4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii**

Územní studie stanovuje a upřesňuje podmínky pro využití ploch. Další podmínky vyplývají z obecně závazných předpisů.

### **4.1. Stavební čáry**

#### **4.1.1. Definice pojmů**

- **Stavební čára** je rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku ve vztahu k veřejnému prostranství, jehož součástí je místní komunikace.
- **Otevřená stavební čára** je rozhraní stavebně přerušované na hranicích sousedních parcel.
- **Závazná stavební čára** je rozhraní, na němž musí být zástavba při splnění níže definovaných podmínek umístěna.

#### **4.1.2. Stanovení stavební čáry**

**Stavební čára** je vymezena pro navržené pozemky označené 3-9, 12-29 a 36-42. Pro pozemky 1, 2, 10, 11, 18, 19, 30 – 34a, 43 – 46 se stavební čára nestanovuje.

Stavební čára je vymezena jako otevřená, závazná. Umístěna je 5 metrů od vzájemné hranice stavebního pozemku (jeho západní hranice) a veřejného prostranství, jehož součástí je přístupová komunikace.



Pro vymezené stavební čáry platí následující podmínky:

- rodinný dům musí jedním průčelím (okapová nebo štítová strana stavby) stát na stavební čáře, a to alespoň ze 70 %, zbylých 30 % může být ustoupeno do hloubky parcely;
- žádná stavba nesmí stavební čáru směrem k veřejnému prostranství překročit o více než 20 % průčelí (nebo jeho části), které stojí na stavební čáře (arkýře, rizality, verandy apod.).

## **4.2. Podmínky využití plochy**

V rámci návrhu parcelace územní studie vymezuje 46 stavebních pozemků, označených pořadovými čísly 1 – 46. Každý z těchto pozemků je rozdělen na zastavitelnou část pozemku a nezastavitelnou část pozemku.

### **Zastavitelná část pozemku**

Plocha pro bydlení je vymezena pro umístění nadzemních staveb na pozemku. V rámci plochy bydlení tak mohou být umísťovány stavby a zařízení hlavního, přípustného i podmíněně přípustného využití plochy bydlení v rodinných domech – venkovských.

Maximální výška objektu pro bydlení je stanovena na dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Maximální výška půdní nadezdívky (zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží) bude 1,5 m.

Střecha bude sedlová nebo valbová se sklonem v rozmezí 25 – 45°.

### **Nezastavitelná část pozemku**

Na nezastavitelné části pozemku se nepovoluje umísťovat nadzemní stavby s výjimkou oplocení, komunikací a přípojek sítí technické infrastruktury v minimálním nezbytném rozsahu pro připojení nemovitostí na technickou infrastrukturu.

## **4.3. Vzájemné odstupy staveb**

Vzájemné odstupy staveb se stanovují mezi jednotlivými stavbami a mezi stavbami a hranicemi pozemků. Odstupy jsou stanoveny jako minimální následovně:

- vzájemné odstupy nadzemních (s výjimkou oplocení, komunikací a přípojek sítí technické infrastruktury) se stanovují na minimálně 7 metrů, na každém ze sousedních pozemků bude odstup stavby od společné hranice minimálně 3,5 m;
- minimální odstup od hranic pozemků, které sousedí s pozemkem určeným k plnění funkce lesa, zpřesní orgán státní správy lesů;
- řadové domy se nepřipouští.

## 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha v řešeném území bude zajištěna obousměrnými průjezdnými místními komunikacemi zřízenými na vymezených parcelách. Veřejné prostranství, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, bude 9 m.

Páteřní komunikace je vedena po východním okraji, na jihu se napojuje na místní komunikaci, na východě dvěma větvemi na silnici III/2753. Vozovka páteřní komunikace bude široká 5,5 m. Prostor bude doplněn jednostranným chodníkem v šíři 1,5 m a zelenými pásy, jejichž součástí bude zasakovací drén. Ostatní komunikace v řešeném území mohou být řešeny odlišně. Celá lokalita bude řešena jako „Obytná zóna v zástavbě městského typu s převažující nízkopodlažní zástavbou“ podle metodiky TP103. Ze zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, vyplývají následující provozní podmínky:

- maximální rychlost 20 km/h;
- řidič musí dbát zvýšené opatrnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo;
- stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště;
- chodec smí využívat obytnou zónu v celé její šířce;
- jsou povoleny hry dětí přímo v dopravním prostoru;
- chodci i hrající si děti musí umožnit vozidlům jízdu;
- při vyjíždění z obytné zóny na jinou pozemní komunikaci musí dát řidič přednost v jízdě;
- vozovka komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu musí mít minimální šířku 3,5 m.

U místních komunikací se předpokládá (nicméně nevyžaduje) jedna výšková úroveň. Oddělení dopravního a pobytového prostoru by v takovém případě bylo provedeno opticky, v odůvodněných případech i fyzickými zábranami (např. obrubníky, chodníkové sloupky aj.).

Odvodnění místních komunikací bude provedeno do zasakovacích příkopů, resp. zasakovacích poldrů vybudovaných podél komunikací. Okrajem místních komunikací bude veden vodovodní řad, v chodníku bude uloženo vedení nízkého napětí. Součástí chodníku bude veřejné osvětlení. Plyn je veden v okraji zpevněných ploch dopravní stavby.

Rezidentní doprava v klidu bude zajištěna na vlastních pozemcích. Pro nerezidentní dopravu v klidu je vymezeno parkoviště s rozměry 8 x 57,5 metru na centrálním veřejném prostoru. Podélná parkovací stání lze v případě potřeby zřizovat i v rámci veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace. Ta budou vymezena v rámci dokumentace pro územní a stavební řízení.

## 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

### 6.1. Vodní hospodářství

#### 6.1.1. Ochrana území před škodícími vodami

Předmětná lokalita leží v terénu mírně se svažujícím k západu, přičemž východní hranice řešeného území leží prakticky na vrcholu tohoto svahu. Tím je dané relativně malé

spádové území pro odvod atmosférických srážek. S postupnou zástavbou na lokalitě bude však snižován přirozený vsak srážkových vod.

V souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. (Vodní zákon) budou dešťové vody z jednotlivých parcel převáděny do vsaku na dané parcele s případnou dočasnou retencí v individuálních nádržích.

Dešťové srážky spadlé na zpevněná veřejná prostranství, tj. zejména na komunikace, budou sváděny do vsakovacího drénu podél komunikací. Osa vsakovacího drénu bude umístěna 0,5 m od hranice vozovky, šíře příkopu bude zpravidla 1 m. Vsakovací drén bude spádován k západu, kde může být na ploše PV (č. pozemku 50) sveden do vsakovací, případně retenční nádrže. Typ nádrže (vsakovací/retenční), její parametry a přesné umístění, stejně jako parametry vsakovacích drénů, budou určeny v rámci podrobnější dokumentace. Doplněna mohou být i další opatření pro bezškodné odvedení srážkových vod.

### **6.1.2. Zásobování pitnou vodou**

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

Přívodní vodovodní řad na lokalitu bude napojen na současné vodovodní potrubí na dvou místech – na parcele 139/62 na jihu a na parcele 139/1 na východě). Tím bude zajištěno jeho zokruhování.

Vodovodní řad bude uložen ve vozovce místních komunikací ve vzdálenosti 2,75 m od hranice pozemku.

### **6.1.3. Nakládání se splaškovými vodami**

Do doby případné výstavby obecní splaškové kanalizace budou splaškové vody na jednotlivých parcelách zachycovány v nepropustných jímkách nebo likvidovány individuálně domovními čistírnami v souladu s platnou legislativou. Obsah nepropustných jímek bude vyvážen na určené místo.

### **6.1.4. Ochrana vodohospodářských zájmů v území**

Řešené území není s ohledem na svou polohu a geomorfologii významně ohrožováno dešťovými vodami ani povodní či průlomovou vlnou. Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nestanoví územní studie žádná konkrétní opatření. Případná opatření mohou být vyžadována dotčenými orgány v rámci podrobnější dokumentace. Při užívání oblasti musí být respektována jeho poloha ve zranitelné oblasti a v chráněném území přirozené akumulace vod.

## **6.2. Energetika a spoje**

Kabely vedení nízkého napětí a kabely pro veřejné osvětlení ve stejné napěťové hladině budou využívat společných výkopových rýh.

### **6.2.1. Zásobování elektrickou energií**

Řešené území bude zásobeno ze stávající kioskové trafostanice 22/0,4 kV na parcele 139/64. Vzdálenost všech předpokládaných spotřebišť v řešeném území je do 300 m. Silové

elektrické vedení (kabel nízkého napětí) bude uložen v chodníku ve vzdálenosti 0,5 m od hranice pozemku.

Rozvod nízkého napětí v napěťové hladině 0,4 kV je řešen zemním kabelovým vedením. Spotřebitelské přípojky se předpokládají ve zděných objektech osazených vždy na hranici veřejného prostranství a přilehlé stavební parcely. Mimo osazení přípojkové skříně zde bude osazeno též měření a případně účastnická telefonní přípojka a další sítě. Tyto skutečnosti budou upřesněny v rámci podrobnější dokumentace.

### **6.2.2. Zásobování plynem**

Řešené území bude zásobeno připojením na stávající střednětlaký plynovod v páteřní komunikaci na jižním okraji sídla. Plynovodní potrubí bude ukládáno zpravidla ve vzdálenosti 2,2 m od hranice pozemků v části veřejného prostranství komunikace protilehlé k zasakovacímu drénu. Spotřebitelské přípojky se předpokládají ve zděných objektech osazených vždy na hranici veřejného prostranství a přilehlé stavební parcely.

### **6.2.3. Teplo**

Zásobování teplem bude probíhat individuálně. Předpokládá se využití elektrické energie (započteno v rámci bilance spotřeby). Územní studie zásobování teplem samostatně neřeší.

### **6.2.4. Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení je navrženo realizovat výlučně za pomoci parkových osvětlovacích LED stojanů. Rozvod veřejného osvětlení bude uložen v chodníkovém tělese ve společném výkopu s rozvodem nízkého napětí při zachování stejné napěťové hladiny. Stojany budou umístěny v rozestupu přibližně 40 m v tělese chodníku.

Možné je na základě projektu i jiné řešení, které zajistí srovnatelné nebo lepší osvětlení veřejných prostranství.

### **6.2.5. Sdělovací kabely a místní rozhlas**

Reproduktory místního rozhlasu budou osazovány na stojanech veřejného osvětlení v nezbytném množství. Spojové kabely budou zřízeny jednoduchým zemním kabelovým vedením uloženým v souladu platnou normou souběžně s osou komunikace v chodníku. Kabely budou vedeny mimo tarasu vedení nízkého napětí.

## **7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Hodnoty a charakter území budou rozvíjeny dodržováním navrženého urbanistického uspořádání s dostatečnými dimenzemi veřejných prostranství a venkovským charakterem území.

Architektonické hodnoty budou chráněny a rozvíjeny dodržováním požadavků ÚPO a jeho změn č. 1, 2 a 3, které je stanovují v rámci podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení v rodinných domech – venkovských (BV). Jedná se zejména o následující podmínky:

- respektovat ochranné pásmo lesa na východní hranici plochy o šíři 25 m;
- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 60 %;

- respektovat ochranné pásmo hřbitova v jihovýchodní části rozvojové plochy – 35 m;
- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

Nad rámec požadavků územně plánovací dokumentace se v rámci územní studie zpřísňují, resp. stanovují další podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území. Jedná se o následující:

- maximální výška objektu pro bydlení bude dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví při sklonu střechy 25 – 45°;
- maximální výška půdní nadezdívky (zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží) bude 1,5 m;
- umísťované objekty pro bydlení budou mít sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu;
- půdorys staveb bude převážně pravoúhlý;
- ostatní stavby, zřízené v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití nesmí svou výškou přesahovat stavbu pro bydlení.

## **8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví**

Při využití území budou důsledně dodržovány podmínky pro vymezení a využití pozemku, stanovené v kapitole 3 této územní studie.

Dešťové vody budou zasakovány na pozemku jednotlivých staveb rodinných domů.

Splaškové vody budou zadržovány v nepropustných jímkách, které budou pravidelně vyváženy. Alternativním řešením jsou domovní čistírny odpadních vod a do budoucna připojení na kanalizaci.

Doprava v lokalitě bude řešena formou obytné zóny v zástavbě městského typu s převažující nízkopodlažní zástavbou podle TP103.

Obecné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí stanovují platné právní předpisy.

Plochy veřejných prostranství budou řešeny přednostně jako nezpevněné s vegetačním pokryvem.

## **9. Veřejně prospěšné stavby a opatření**

Územní plán, respektive jeho Změna č. 2 vymezuje v řešeném území následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

- místní komunikaci D1;
- pěší komunikaci D3; jsou nahrazeny komunikacemi místními;
- veřejná zeleň ZV1; ZV2;
- vodovodní řady V1;
- plynovodní potrubí P1;

- kanalizační potrubí K1 – kanalizace splaškových vod se zaústěním do čistírny odpadních vod není zatím řešena.

Jednotlivé veřejně prospěšné stavby a opatření jsou ve studii zahrnuty a respektovány. Výjimku tvoří kanalizace, která dosud není v území zřízena. Vymezené parametry veřejných prostranství umožňují její budoucí zřízení.

## 10. Druh a účel umisťovaných staveb

### Bilance umisťovaných staveb

| Druh stavby                                | Účel stavby   | Výměra (m <sup>2</sup> ) | Poznámka  |
|--|---|--------------------------|---|
| <b>Současný stav zástavby pozemku</b>      |   |                          |   |
| Plocha bydlení                             | umisťování staveb pro rodinné domy  | 16 307                   | vymezeno 14 pozemků pro výstavbu rodinných domů   |
| Plocha dopravní                            | páteřní komunikace včetně napojení na silnici III/2753 a místní komunikace  | 5 213                    | dopravní a technická infrastruktura realizovaná na základě projektové dokumentace DÚR a DSP z roku 2012 |
| <b>Celkem současný stav</b>                |   | <b>21 520</b>            |   |
| <b>I. etapa návrh podle územní studie</b>  |   |                          |   |
| Plocha bydlení                             | vymezení parcel pro rodinné domy  | 16 097                   | vymezeno 17 pozemků pro výstavbu rodinných domů   |
| Plocha dopravní                            | místní komunikace napojené na dříve vybudovanou páteřní komunikaci          | 2 693                    |   |
| <b>Celkem I. etapa</b>                     |   | <b>18 790</b>            |   |
| <b>II. etapa návrh podle územní studie</b> |   |                          |   |
| Plocha bydlení                             | vymezení parcel pro rodinné domy  | 28 056                   | vymezeno 29 pozemků pro výstavbu rodinných domů   |
| Plocha veřejného prostranství a zeleně     |   | 10 225                   | na veřejném prostranství je přípustné zřídit malá a dětská hřiště                                       |
| Plocha dopravní                            | místní komunikace a druhé napojení na páteřní komunikaci a silnici III/2753 | 6 901                    |   |
| Parkoviště                                 |   | 460                      |   |
| <b>Celkem II. etapa</b>                    |   | <b>45 642</b>            |   |
| <b>CELKEM LOKALITA 1/2 „NA KAMENICI“</b>   |   | <b>85 952</b>            |   |

## 11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

V územní studii nejsou navrhována žádná nová ochranná pásma. Ochranná pásma navržené infrastruktury a podmínky pro ně vyplývají z platných předpisů.

Omezení vyplývající z platných ochranných pásem jsou popsána v kapitole 3.2.

## 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.

### 13. Etapizace výstavby

Z celkové výměry 8,6 ha byla již realizována zástavba na části pozemku (2,2 ha). Územní studie upravuje etapizaci ve vazbě na připravovaný postup zástavby takto:

**I. etapa** zástavby rodinnými domy včetně dopravních ploch v rozsahu 1,9 ha

**II. etapa** zástavby rodinnými domy včetně dopravních ploch a plochy veřejného prostranství a veřejné zeleně v rozsahu 4,5 ha.

Porovnání úpravy rozsahu etapizace v územní studii s návrhem etapizace obsažené ve změně č. 2 ÚPO vyjadřuje následující tabulka:

| Změna č. 2 ÚPO                                  |               | Územní studie                                       |               |
|---|---------------|---|---------------|
| <b>Stav</b>                                     |               |   |               |
|   |               | současný stav realizace podle dokumentace DÚR a DSP | 2,2 ha        |
| <b>I. etapa</b>                                 |               |   |               |
| bydlení včetně ploch dopravy                    | 3,3 ha        | bydlení včetně ploch dopravy                        | 1,9 ha        |
| zeleň a veřejné prostranství                    | 1,0 ha        |   |               |
| <b>celkem I. etapa</b>                          | <b>4,3 ha</b> | <b>celkem I. etapa (včetně stavu)</b>               | <b>4,1 ha</b> |
| <b>II. etapa</b>                                |               |   |               |
| bydlení včetně ploch dopravy                    | 4,3 ha        | bydlení včetně ploch dopravy                        | 3,5 ha        |
|   |               | plochy zeleně a veřejného prostranství              | 1,0 ha        |
| <b>celkem II. etapa</b>                         | <b>4,3 ha</b> | <b>celkem II. etapa</b>                             | <b>4,5 ha</b> |
| <b>celkem výměra lokality 1/2 „Na kamenici“</b> |               |   | <b>8,6 ha</b> |

### 14. Údaje o počtu listů a počtu výkresu územní studie

#### Územní studie

- Textová část územní studie v rozsahu 15 stran.
- Grafická část územní studie v následujícím rozsahu:

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Hlavní urbanistický výkres                         | 1 : 1 000 |
| 2. Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| 3. Návrh parcelace                                    | 1 : 1 000 |