

název díla:

ÚZEMNÍ STUDIE "NA AMERICE"

stupeň, fáze:

NÁVRH

číslo zakázky zhotovitele:

003/2013

číslo zakázky objednatele:

-

datum:

duben 2013

OBJEDNATEL:

Jaroslav Mejstřík

Zaječí Důl 55, Fojtka, 463 31 Mníšek

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Mníšek

Oldřichovská 185, 463 31 Chrastava

Roman Slezák

Určený zastupitel:

ZHOTOVITEL:

SAUL s.r.o.

U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4

vedoucí projektant:

Ing. arch. Jiří Plašil

zodpovědný projektant:

Ing. Jan Musil

grafické práce:

Zuzana Němcová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Kapitola	Název kapitoly	Strana
A	Základní údaje	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	6
B	Řešení studie	7
B1	Vymezení řešeného území	7
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	8
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	9
B4	Návrh urbanistické koncepce	10
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	12
B6	Návrh řešení dopravy a technického vybavení	13
B7	Limity využití území	16
B8	Vyhodnocení záborů půdního fondu	18
C	Regulativy	20

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1: 2 000
2	Komplexní urbanistický návrh	1: 1 000
3	Výkres regulací	1: 1 000
4	Výkres dopravy	1: 1 000
5	Výkres koordinace inženýrských sítí	1: 1 000
6	Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL	1: 1 000
7	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1: 1 000

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cíle řešení

Cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území.

Studie navrhuje kvalitní využití a zástavbu území, včetně dořešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu tak, aby byly splněny regulativy platného územního plánu obce Mníšek.

Studie řeší plochy bydlení venkovského typu – nízkopodlažní. Je třeba řešit zejména vymezení zastavitelných ploch, síť komunikací pro dopravní obsluhu, dopravní napojení na stávající komunikace, veřejná prostranství a technickou infrastrukturu.

Návrhové lokality jsou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Studie vytváří podmínky pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

A.2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

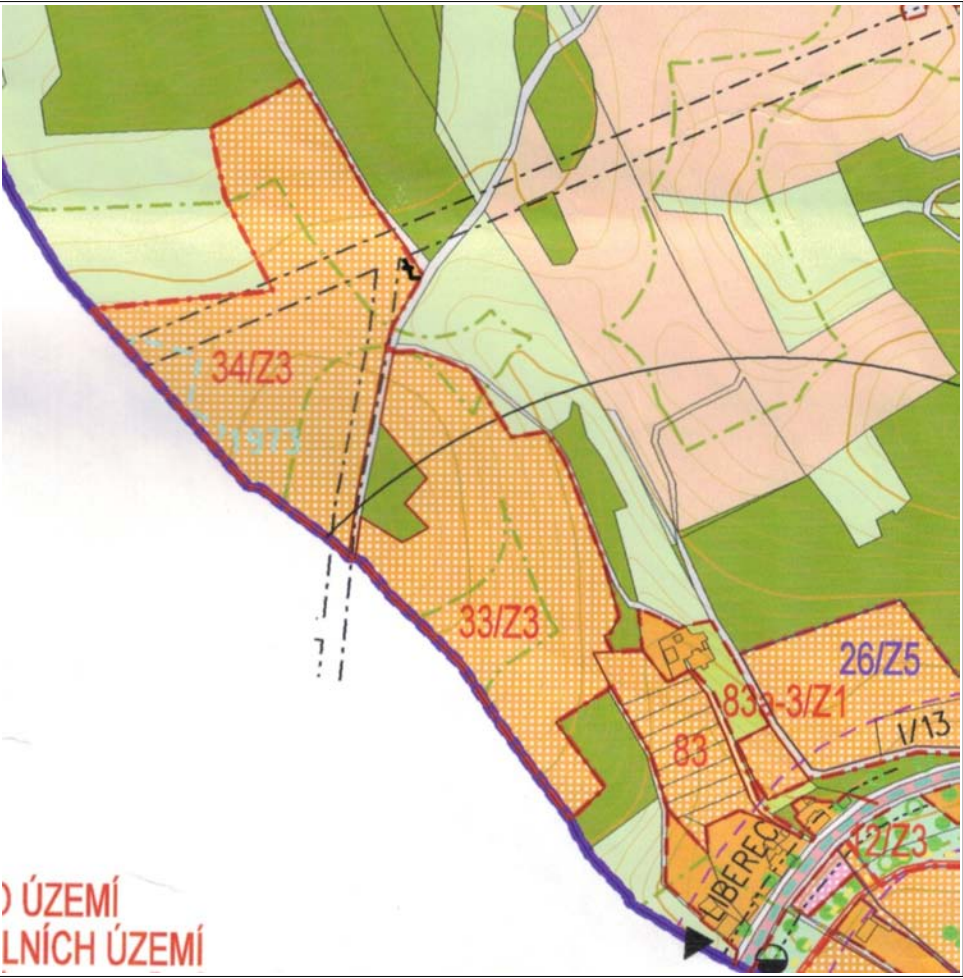
ÚZEMNÍ PLÁN OBCE MNÍŠEK

Obec Mníšek má platný územní plán obce z roku 2002 (SAUL s.r.o. Liberec), následně bylo pořízeno a schváleno 6 jeho změn. Lokalita US1 byla předmětem změny č. 3 a leží v ploše bydlení venkovského typu – individuální č. 33/Z3.

Územní studie na lokalitu Mníšek „Na Americe“ je pořizována na základě požadavku plynoucího z platného územního plánu obce Mníšek. Tento požadavek byl uplatněn v rámci změny č. 3 územního plánu obce Mníšek (územní studie US1).

Vzhledem ke skutečnosti, že je v současné době projednáván nový územní plán obce

Mníšek, který řeší mj. i návrhové plochy bydlení v návaznosti na lokalitu „Na Americe“, byl původně požadovaný rozsah územní studie US1 doplněn o území severovýchodně navazující na lokalitu US1 označené dále jako US2.



V rámci US1 územní studie plní požadavek stávajícího platného územního plánu obce Mníšek a v rámci US2 bude územní studie tvořit podklad pro vyjádření dotčených orgánů, veřejnosti a rozhodování zastupitelstva obce k zařazení této plochy mezi zastavitelné v rámci nového územního plánu Mníšek, který je právě pořizován.

Regulativ stávajícího platného ÚPO Mníšek pro plochy bydlení venkovského typu nízkopodlažní - BIV

- Charakteristika**
 - území je určeno pro bydlení v rodinných domech s podílem objektů individuální rekreace
- Přípustné využití území**
 - připouští se bydlení v rodinných domech do tří bytových jednotek v jednom objektu a v objektech individuální rekreace obdobného architektonického charakteru
 - připouští se umístění drobné výroby a služeb v přízemí objektů, nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující obytnou funkci, činící přes 60% obestavěného prostoru vlastního objektu
 - připouští se drobná pěstitelská nebo chovatelská činnost na pozemku nebo ve vlastních účel. stavbách, nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující obytnou funkci objektu
 - výjimečně se na pozemku připouští umístění drobné výroby a služeb v samostatných doplňkových objektech, nerušící ve smyslu hygienických předpisů okolní obytné plochy
 - požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání a garáží, které mohou být součástí hlavního i samostatného doplňkového objektu
 - stavby jsou umístěny na samostatných parcelách s velikostí, danou polohou a charakterem lokality (cca 2000 m² a více na 1 objekt, s oboustrannou tolerancí, umožňující přizpůsobení konkrétní situaci), se zajištěním příjezdu z veřejných komunikací
 - pro využití ploch zasažených ochrannými pásmy budou dodrženy podmínky, vyplývající z příslušných zákonných předpisů, v plochách s funkčním využitím pro bydlení, ležících v hlukem zasaženém území bude povolováno umísťování staveb pro bydlení jen v případě, že již v územních řízeních bude doloženo dodržení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech těchto staveb

- (blíže v popisu ploch - tabulka C1 Přehled návrhových lokalit)
- tvar, objem a orientace hřebene staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované širší koncepci, připouští se podlažnost 1 NP + 1 obytné podkroví, šikmé zastřešení, koeficient zastavění (k.z.) pozemku, udávající podíl zastavěné i zpevněné plochy v rámci zastavitelné plochy – max. 15 %, stavby umísťované v CHKOJH budou obdélníkového půdorysu v proporcích šířky ku délce 1:2–1:1,5, objekt v hlavním průčelí přízemní, sedlové zastřešení ve sklonu 40-50 st., podélně umístěný hřeben a využitě podkroví, při záruce kvalitního projektu, odsouhlaseného obcí, se připouští odlišné individuální řešení
 - v okrajových lokalitách s min. vazbou na zastavěné území obce jsou pro výstavbu stanovené tyto zvláštní regulační požadavky, minimalizující negativní dopad výstavby na krajinný ráz:
 1. respektování prostorové dominanty stáv. lesních porostů a krajinné zeleně, nutnost zachování kvalitní stávající zeleně a cílené doplnění sídelní (veřejné) zeleně nové, komponované v součinnosti s objekty rodinných domků,
 2. respektování stávající terénní konfigurace, při řešení objektů a umísťování komunikací a objektů do terénu je nutné maximální přizpůsobení výstavby terénní konfiguraci s vyloučením vzniku nežádoucích krajinných dominant – pohledově se bude uplatňovat pouze 1.NP+podkroví, a to v případě potřeby, i zapuštěním části objektu do terénu
- Nepřípustné využití území**
- nepřipouští se využití území pro jiný účel, který neslouží výše uvedené funkci, zejména stavby rekreačních a zahrádkářských chat, druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu obytného a rekreačního prostředí – výrobní a skladovací činnost s účelovými stavbami s vlivy na okolí ve smyslu hygienických předpisů

C1 přehled návrhových lokalit – tab. přehled a základní charakteristiky ploch návrhových lokalit

- Označení dle Změny č.3 - Katastrální území	- Stávající využití - Výměra cca	- Původní využití navrhované v platném ÚPO, popř. ve změně č. 1, 2	- Navrhované využití ve Změně č.3 ÚPO - Výstupní limity využití území - K.z. (koefic. zastavění) v %	- Upřesnění polohy v řešeném území
33/Z3 k.ú. Mníšek u Liberce	louka, pastvina 26.474 m ²	ponechaná zemědělská půda	plochy bydlení venkovského typu nízkopodlažní (BIV) - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území - bude zohledněno OP lesa - zachování stávající kvalitní zeleně a doplnění nové sídelní zeleně, cíleně komponované v součinnosti s objekty RD, respektování terén. konfigurace - společný přístup s lok.č.34 po stávající účelové komunikaci - k.z. cca 9 % (dle zprac.US1)	Z obce, mimo současnou zástavbu obce, pomístně „Amerika“

Užití výše uvedeného ÚPO Mníšek v současných podmínkách

Výše uvedený územní plán obce Mníšek byl zpracován v roce 2002 podle tehdy platného stavebního zákona č. 50/1976 Sb., který byl od 1.1.2007 nahrazen novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a ten následně dalšími pozměňujícími zákony, zejména zák. č. 350/2012 Sb., které zásadně změnily právní prostředí v oblasti územního plánování. V současné době metodické pokyny MMR říkají, že podrobnosti, které náležejí regulačnímu plánu nepatří do územního plánu a dále, že pokud je aplikován starší územní plán obsahují cokoli, co do územního plánu nepatří, tak se tato jeho ustanovení nepoužijí. Z toho plyne, že při dnešní aplikaci ÚPO Mníšek by se neměly použít regulace staveb, tj. zejména tvar a sklon střechy, tvar a orientace půdorysu stavby apod.

A.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

KAPITOLA 1. ÚVOD

- ad 1.1 Důvod pro pořízení územní studie respektováno
- ad 1.2 Vymezené území respektováno
- ad 1.3 Limity využití území respektováno
- ad 1.4 Cíl a účel územní studie respektováno

KAPITOLA 2. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- ad 2.1 Požadavky na řešení dopravy splněno
- ad 2.2 Požadavky na řešení technické infrastruktury splněno
- ad 2.3 Požadavky na občanské vybavení splněno
- ad 2.4 Požadavky na životní prostředí splněno
Územní studie řeší v příslušném měřítku pozemky určené pro veřejná prostranství – zeleň.
- ad 2.5 Požadavky na architekturu a urbanizmus splněno

KAPITOLA 3. POŽADAVKY NA OBSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- ad 3.1 Textová část splněno
Nad rámec požadavků byla doplněna kapitola B8 – Vyhodnocení záborů půdního fondu a D – Vizualizace. Vzhledem k tomu, že je požadován výkres záborů půdního fondu, je třeba doložit předpokládané zábory též číselně. V kapitole vizualizace je zobrazeno navržené řešení v plochách nad ortofotomapou s reliéfem terénu prostřednictvím programu Google Earth a dává tak hrubou představu o umístění navržených ploch v krajině.
- ad 3.2 Grafická část splněno
Vzhledem k tomu, že řešení územní studie se netýká žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, byl výkres č. 7 nazván Výkresem etapizace.

KAPITOLA 4. POŽADAVKY NA ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A DALŠÍ TECHNICKÉ POŽADAVKY

- ad 4.1 Rozsah zpracování splněno
- ad 4.2 Technické požadavky na zpracování územní studie splněno

B ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

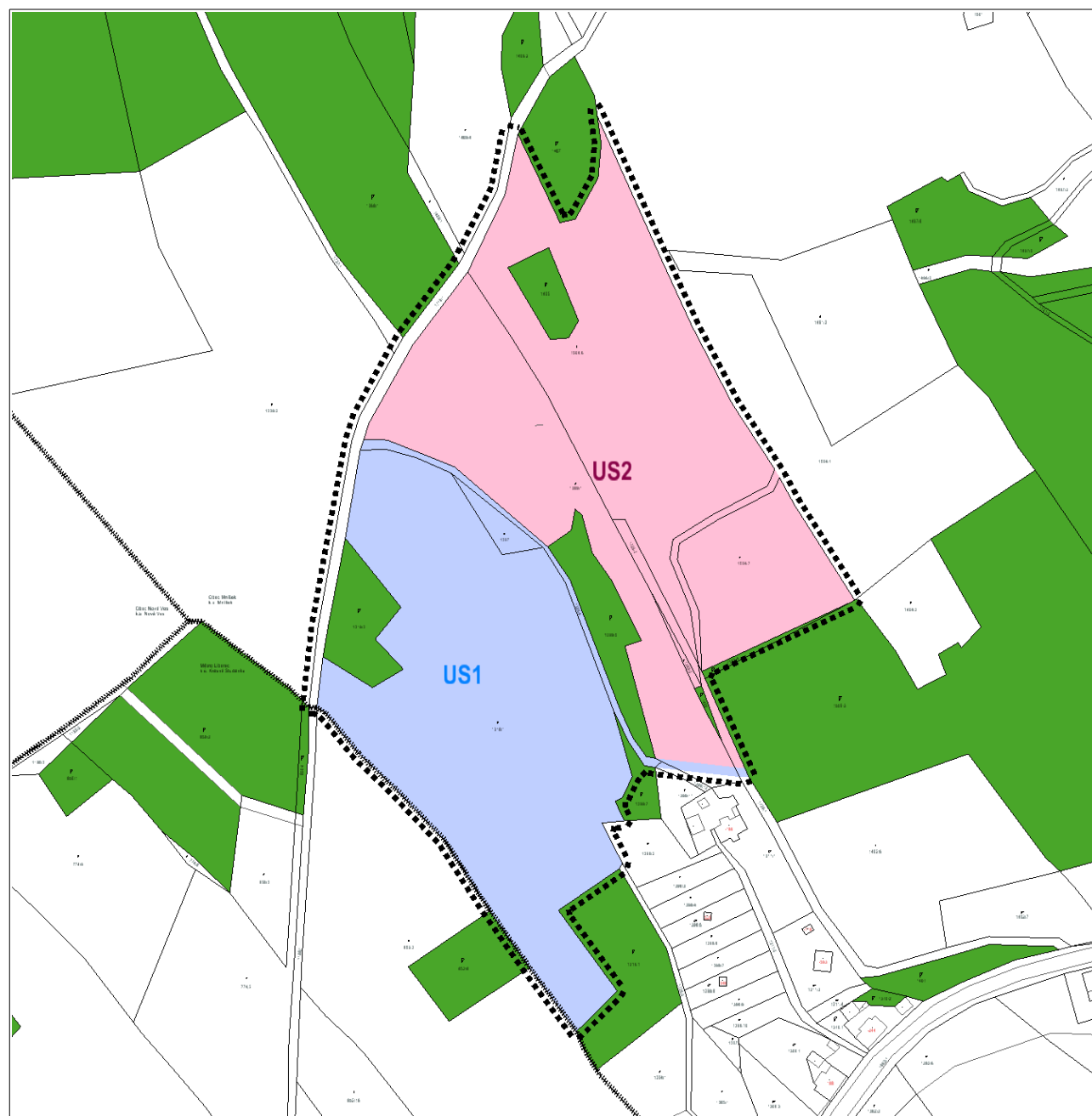
B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je součástí katastrálního území Mníšek u Liberce (697605). Nachází se na východně orientovaném svahu, cca 600 m severozápadně od silnice Liberec – Frýdlant (I/13), cca 1400 m vzdušnou čarou od centra obce Mníšek a 8 km od města Liberec.

Západní hranici pozemku tvoří živičná příjezdová komunikace napojená na silnici I/13 a malý remízek, na severní a jižní straně sousedí pozemek s trvalým travním porostem a východní hranice je tvořena lesním smíšeným porostem.

Lokalita US1: je dle platného územního plánu obce Mníšek tvořena návrhovou plochou bydlení venkovského typu – nízkopodlažního (BIV) – č. 33/Z3, sestávající z parcel p.č. 1318/1, 1397. V právě pořizovaném novém ÚP Mníšek je tato plocha označena Z63 a Z65 (pěší komunikace).

Lokalita US2: je v platném ÚPO Mníšek vedena jako stabilizované plochy luk a pastvin a plochy orné půdy. V právě pořizovaném novém ÚP Mníšek je tato plocha označena Z62. Jedná se o parcel p.č. 1389/1, (1397), 1504/6, 1504/7.



B.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území leží západně od centra obce Mníšek v k.ú. Mníšek u Liberce (697605) přímo na hranici správního území obce a sousedí tak se statutárním městem Liberec (k.ú. Krásná Studánka – 673641). Jedná se o území ležící vůči centru obce ve vyvýšené poloze (cca 425 m n.m.) severně od stávající trasy silnice I/13, která leží v údolní poloze (cca 400 m n.m.) a tvoří páteř osídlení v této části obce. Pro širší území v obci Mníšek mezi ul. Liberecká a Novoveská se užívá místní název „Amerika“. Díky této poloze skýtá řešené území výhledy východním směrem na západní stranu Jizerských hor a jižním směrem na Ještěd, což z něj činí bezpochyby atraktivní lokalitu pro trvalé bydlení.

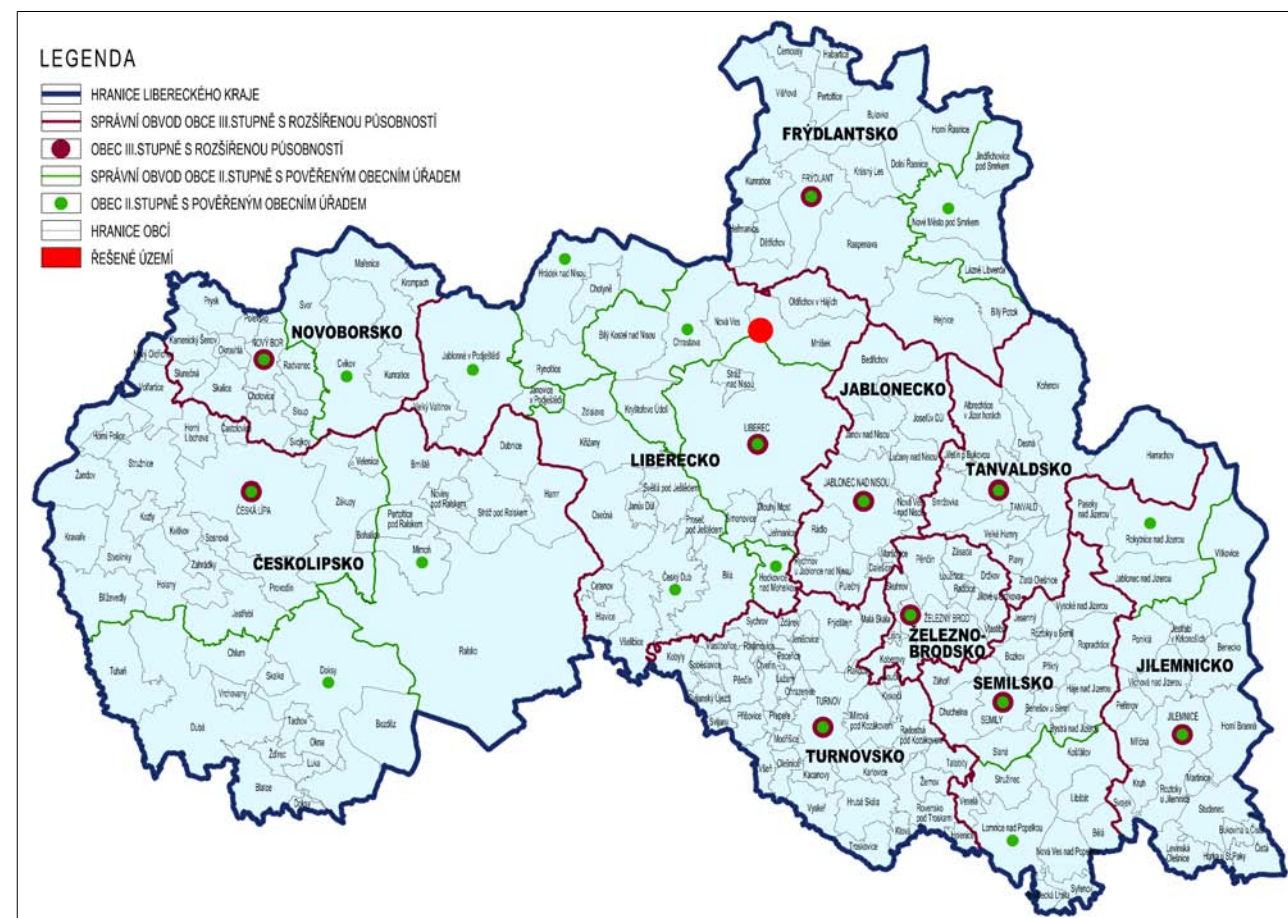
Cesta z řešeného území do centra Liberce osobním automobilem trvá cca 10 minut, proto lze toto území jednoznačně považovat za suburbánní oblast krajského města Liberce.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutné zmínit, že řešené území neleží v žádném velkoplošném ani maloplošném chráněném území (hranici CHKO Jizerské hory tvoří silnice I/13), nevyskytuje se na něm žádný z prvků ÚSES ani lokalita soustavy NATURA 2000. Z hlediska VKP se zde vyskytují pouze VKP ze zákona – lesy a vodní toky. Z hlediska krajinářského se jedná o exponovanou lokalitu zasahující do urbanizací téměř nedotčeného souvislého území (Amerika), která je viditelná z dálkových pohledů a bezpochyby ovlivní panorama obce Mníšek např. při pohledech z vrcholů Jizerských hor. Z těchto důvodů je třeba k zástavbě tohoto území přistupovat obzvlášť citlivě.

B.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Správní členění

Řešené území leží v obci Mníšek, která je součástí správního území obce s pověřeným obecním úřadem Chrastava a obce s rozšířenou působností (ORP) Liberec, leží v severovýchodní části ORP Liberec. Řešené území leží v okrese Liberec a Libereckém kraji.



Poloha v rámci obce

Řešené území leží západní části správního území obce Mníšek v k.ú. Mníšek u Liberce severně od stávající silnice I/13 (ul. Liberecká).

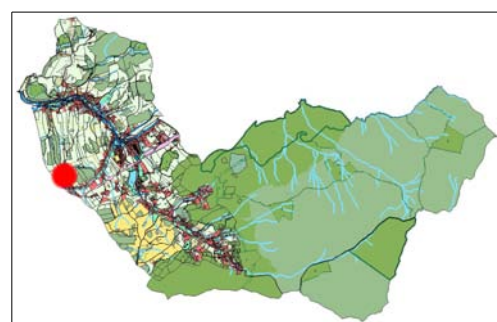
Jako součást obce Mníšek je lokalita situována ve vzdálenosti cca 2 km od centra obce, tj. jedná se o docházkovou vzdálenost (cca 25 min.).

Doprava

Lokalita je dopravně napojena prostřednictvím stávající místní komunikace na ul. Dětrichovskou (na území statutárního města Liberce) a dále na stávající silnici I/13, která zprostředkovává přímé spojení do centra obce Mníšek a zároveň tvoří přímou vazbu na krajské město Liberec a dále též silnici R35 směřující do vnitrozemí.

Technická infrastruktura

Při severozápadním okraji řešeného území je trasováno stávající vrchní vedení VN 22 kV, které tvoří jednu z páteřních tras VN mezi transformovnami 110/22 kV Hrádek a Frýdlant. Dále se jedná o lokální odbočku z tohoto vedení zásobující stávající trafostanici 22/0,4 kV na území města Liberce. Z této odbočky je navrženo zásobování řešeného území silovou elektřinou prostřednictvím navržené stožárové trafostanice 22/0,4 kV.



Obec Mníšek má již v povolovacím řízení rozšíření sítě technické infrastruktury na svém území, tyto sítě budou přivedeny až na okraj řešeného území, kde na ně budou napojeny sítě řešené v rámci této studie. Jedná se o obecní vodovod, splaškovou kanalizaci (svedenou na ČOV) a rozvod obecního veřejného osvětlení.

Krajina

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu Liberecko a podoblasti krajinného rázu Hrádecko – Chrastavsko. Dále je součástí místa krajinného rázu V. Jeřice.

B.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Celková koncepce

Lokalitu „Na Americe“ tvoří dvě samostatné plochy oddělené stávající pěší komunikací a terénní překážkou – vodním tokem v zářezu a úzkým pruhem lesa. Ve stávajícím územním plánu je zahrnuta návrhová lokalita odpovídající pouze ploše US1, plocha US2 je zahrnuta v právě pořizovaném novém ÚP Mníšek, přičemž tato územní studie má sloužit jako jeden z podkladů pro prokázání vhodnosti využití této plochy pro bydlení. Z těchto důvodů jsou obě etapy (US1 a US2) řešeny tak, aby mohly být realizovány nezávisle na sobě – kterákoli z nich nebo obě.

V rámci obou ploch je navržena rozvolněná zástavba rodinnými domy tak, aby respektovala všechny limity využití území včetně regulativů platného ÚP Mníšek a zároveň v rozumné míře využila potenciálu a jedinečnosti lokality pro kvalitní bydlení v rodinných domech. I přes to, že v okolí lokality existuje řada ploch charakteru kulturního lesa využitelných pro denní rekreaci, navrhuje se v rámci řešeného území tři plochy veřejných prostranství – zeleň, které mohou být parkově upraveny a využity s výhodou pro tuto funkci.

Etapizace

Řešené území zahrnuje dvě plochy samostatně uvedené v novém právě pořizovaném územním plánu Mníšek, které jsou v rámci této územní studie označeny jako dvě etapy – US1 (1. etapa) a US2 (2. etapa). Číslo etap označují pořadí realizace výstavby.

Realizace staveb pro bydlení v rámci jednotlivých etap je podmíněna vybudováním a přivedením veškeré dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách k pozemku stavby.

Komunikace

Obě etapy jsou přístupné prostřednictvím místní účelové komunikace na p.p.č. 1718/1 k.ú. Mníšek u Liberce, která navazuje na komunikaci přicházející z ul. Dětrichovské z území statutárního města Liberce. Uvedená komunikace tvoří zároveň severozápadní hranici řešeného území. U etapy US1 je na uvedenou stávající komunikaci ve dvou místech napojena navržená průjezdná obslužná komunikace s krátkým slepým ramenem bez obratiště na jehož konci je navržena plocha veřejného prostranství – zeleň. U etapy US2 se na stávající komunikaci napojuje ve dvou bodech navržená obslužná průjezdná komunikace se slepým ramenem zakončeným obratištěm vyhovujícím i nákladním vozům (odvoz pevného komunálního odpadu, hasiči apod.). Obratiště je na slepém rameni komunikace v ploše US2 navrženo proto, že toto slepé rameno neslouží jako u plochy US1 jen pro přístup k veřejnému prostranství, ale obsluhuje 6 parcel pro bydlení. Komunikační systém je navržен tak, aby v rámci daných limitů co nejúčelněji a nejekonomičtěji obsloužil řešené území.

Pro zajištění pěší obsluhy území a snadnější pěší napojení lokality na centrum obce je navržen systém pěších komunikací, který navazuje na chodníky, které jsou součástí účelových komunikací.

Parcelace

Navrhuje se parcelace řešeného území, která jej dělí na parcely určené k bydlení, parcely pro veřejná prostranství – komunikace a parcely pro veřejná prostranství – zeleň. Celkem je navrženo 25 parcel pro bydlení, 9 parcel pro veřejná prostranství komunikace a 3 parcely pro veřejná prostranství – zeleň. Navržené parcely pro bydlení jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a jejich výměra je min. 2000 m² tak, aby odpovídala požadavkům platného územního plánu.

Parcely pro bydlení

č. parc.	funkce	výměra	PUS	KZP	KVP	VS	etapa
1.01	bydlení v RD	2 000 m²	672 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.02	bydlení v RD	2 000 m²	865 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.03	bydlení v RD	2 000 m²	1 174 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.04	bydlení v RD	2 075 m²	891 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.05	bydlení v RD	2 000 m²	1 209 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.06	bydlení v RD	2 004 m²	527 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.07	bydlení v RD	2 000 m²	917 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.08	bydlení v RD	2 002 m²	866 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.09	bydlení v RD	2 001 m²	905 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.10	bydlení v RD	2 002 m²	1 044 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
1.11	bydlení v RD	2 000 m²	1 205 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US1
2.01	bydlení v RD	2 000 m²	898 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.02	bydlení v RD	2 002 m²	608 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.03	bydlení v RD	2 001 m²	984 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.04	bydlení v RD	2 000 m²	861 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.05	bydlení v RD	2 013 m²	399 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.06	bydlení v RD	2 000 m²	938 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.07	bydlení v RD	2 000 m²	1 085 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.08	bydlení v RD	2 000 m²	1 171 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.09	bydlení v RD	2 000 m²	1 312 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.10	bydlení v RD	2 000 m²	1 314 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.11	bydlení v RD	2 000 m²	1 205 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.12	bydlení v RD	2 000 m²	701 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.13	bydlení v RD	2 000 m²	737 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
2.14	bydlení v RD	2 004 m²	811 m²	9 %	9 %	1.NP + 1 podkroví	US2
celkem		50 111 m²	23 298 m²				

Pozn.: PUS – prostor pro umístění staveb
KZP – maximální koeficient zastavitelnosti pozemku nadzemními stavbami
KVP – koeficient využití pozemku zpevněnými plochami
VS – výška staveb

Parcely ostatní

č. parc.	funkce	výměra	předpokládaná zastavitelnost	etapa
VPK.1	veřejné prostranství – komunikace	3 906 m²	100 %	US1
VPK.2	veřejné prostranství – komunikace	4 256 m²	100 %	US2
VPP.1	veřejné prostranství – pěší komunikace	150 m²	100 %	US1
VPP.2	veřejné prostranství – pěší komunikace	1 019 m²	100 %	US1
VPP.3	veřejné prostranství – pěší komunikace	251 m²	100 %	US2
VPP.4	veřejné prostranství – pěší komunikace	512 m²	100 %	US2
VPZ.1	veřejné prostranství – zeleň	748 m²	0 %	US1
VPZ.2	veřejné prostranství – zeleň	1541 m²	0 %	US2
VPZ.3	veřejné prostranství – zeleň	649 m²	0 %	US2

Občanské vybavení

V rámci řešeného území se občanské vybavení nenavrhuje, lokalita je příliš malá než aby pro ni bylo možné rentabilně provozovat služby základního občanského vybavení. Vzhledem k výškově odloučené pozici vzhledem k centru obce není tato lokalita v obecním měřítku vhodná pro umístění občanského vybavení.

Na druhou stranu není vyloučen vznik základního občanského vybavení v rámci navržených ploch bydlení v parteru rodinných domů, toto umožňuje stávající platný i nově pořizovaný územní plán.

Vzhledem k tomu, že není předem známa demografická skladba obyvatel řešeného území, není smysluplné v rámci této územní studie navrhovat konkrétní prvky základního občanského vybavení.

Funkci centra zajišťujícího základní občanské vybavení plní pro tuto lokalitu obec Mníšek, vyšší občanská vybavenost je pak dostupná v nedalekém krajském městě Liberci.

Veřejná prostranství

V řešeném území se navrhují 3 typy veřejných prostranství dle funkce:

- **veřejná prostranství – komunikace obslužné**, jedná se o typicky 8 m široké koridory zpřístupňující všechny navržené parcely pro bydlení. V rámci těchto koridorů jsou je navržena vozovka účelové komunikace, chodníky a zelené pásy.
- **veřejná prostranství – komunikace pěší**, jedná se o typicky 4 m široké koridory obsahující pěší chodníky a nezpevněné pěší komunikace umožňující snadnější dostupnost území pro pěší provoz. Navržená síť pěších komunikací je napojena na stávající pěší komunikace v obci a navržené obslužné komunikace.
- **veřejná prostranství – zeleň**, jedná se o 3 nezastavitelné plochy zeleně o souhrnné výměře 2 940 m², které slouží pro denní rekreaci obyvatel lokality. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. má být v rámci plochy bydlení vymezeno veřejné prostranství o minimální výměře 1 000 m² na každé 2 ha plochy bydlení. Celkový součet navržených ploch bydlení v obou etapách je 50 111 m², tj je třeba vymezit min. 2 000 m² ploch veřejných prostranství, která nejsou komunikacemi. Je vymezeno 2 940 m², tato podmínka je splněna.

B.5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání se stanovují zejména z důvodu ochrany krajinného rázu (jedná se o území s vysokou pohledovou expozicí), z důvodů kapacitních a dále administrativně z důvodu souladu s platným územním plánem a požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny.

Plošné regulace

Stanovuje se **maximální koeficient zastavitelnosti pozemku nadzemními stavbami** (KZP) pro všechny stavební pozemky v řešeném území (US1 i US2) na 9 % z celkové výměry stavebního pozemku. Tato hodnota je v souladu s platným územním plánem. Dále se stanovuje **koeficient využití pozemku zpevněnými plochami** (KVP), ty mohou tvořit maximálně dalších 9 % z celkové výměry stavebního pozemku, přičemž musí být na příslušném pozemku zajištěno zasakování 100 % dešťových vod odvedených se střech i zpevněných ploch.

Stanovuje se **uliční čára**, která reprezentuje hranici mezi veřejným (veřejná prostranství) a soukromým prostorem (obytné zahrady – stavební parcely). V uliční čáře se předpokládá vznik oplocení (není nezbytné).

Stanovuje se **stavební čára**, která reprezentuje nejbližší možné umístění stavby k veřejnému prostranství obsahujícímu pozemní komunikaci.

Stanovuje se **prostor pro umístění staveb** (PUS), který reprezentuje maximální hranice v nichž mohou být na stavebním pozemku umístěny stavby (vyjma oplocení a zařízení technické infrastruktury). Překročení těchto hranic:

- směrem k veřejnému prostranství obsahujícímu pozemní komunikaci není možné;
- směrem k sousednímu stavebnímu / zastavěnému pozemku je možné pouze v případě souhlasu vlastníka příslušného sousedního pozemku, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení omezení vyplývajících z limitů využití území;

- směrem k pozemku určenému k plnění funkce lesa je možné pouze v případě souhlasu příslušného orgánu ochrany lesního půdního fondu, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení dalších omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem k vodnímu toku je možné pouze v případě souhlasu příslušného vodoprávního orgánu, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem do ochranného pásma vrchního vedení elektrické energie vysokého napětí je možné pouze v případě souhlasu příslušného správce uvedené technické infrastruktury, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení dalších omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem k pozemku zemědělského půdního fondu není možné.

Prostorové regulace

Prostorová regulace spočívá v souladu s platným ÚP ve stanovení maximální **výšky staveb** (VS) v nadzemních podlažích. Všechny stavby umístované v celém řešeném území (US1 i US2) mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a jedno podkroví. Za přízemí (1. nadzemní podlaží) se považuje podlaží v němž je nástup do objektu z veřejného prostranství. Za maximální konstrukční výšku podlaží nebo podkroví se považuje 3,5 m.

B.6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí.

Při řešení územní studie „Na Americe“ jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, jsou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, pokud se řešeného území dotýkají. Tyto limity vycházející z právních předpisů a správních rozhodnutí na základě stávajícího stavu v území a jsou zachyceny v grafické části ve výkrese limitů využití území.

Limity využití území, zejména ochranná pásma, jejichž šířka není v měřítku územní studie zobrazitelná jsou v koordinačním výkrese reprezentovány svým nositelem, tj. např. vedením či sítí.

OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Ochranná pásma silnic:

- silnice I. třídy: 50 m od osy vozovky.

Ochranné pásmo železniční trati:

- 60 m od krajní osy koleje, 30 m od hranice obvodu dráhy.

OCHRANNÁ PÁSMA VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen ochranná pásma), která jsou stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění.

Ochranná pásma vodovodních řadů jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně: 1,5 m.

Ochranná pásma kanalizačních stok jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny kanalizační stoky na každou stranu:

- u kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně: 1,5 m.

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTROVODNÝCH ZAŘÍZENÍ

Stanoví energetický zákon č. 458/2000 Sb.

Pro napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:

- u nadzemního vedení pro vodiče bez izolace je ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče na obě strany,
- pro závěsná kabelová vedení 1 m,

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami:

- u stožárových stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je ochranné pásmo 7 m,
- u kompaktních zděných stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je ochranné pásmo 2 m.

U zařízení vybudovaných před účinností zákona č. 458/2000 Sb. zůstávají zachována ochranná pásma podle dříve platných předpisů (Vládní nařízení č. 80/1957 a Vyhláška MPE č. 153/1961):

- u nadzemního vedení VN je ochranné pásmo 10 m (v lesních průsecích 7 m) na každou stranu od krajního vodiče,
- u stožárových trafostanic VN/NN se stanoví šířka ochranného pásma jako u vedení VN.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nevyskytují.

OCHRANNÁ PÁSMA ROZVODŮ TEPELNÉ ENERGIE

V řešeném území se nevyskytují.

OCHRANNÁ PÁSMA SPOJOVÝCH ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nevyskytují.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ZPŮSOBU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- platný územní plán – viz kapitola A.2,
- platná územní rozhodnutí – nevyskytují se,
- platné územní souhlasy – nevyskytují se,
- platná stavební povolení – nevyskytují se,
- platné stavební uzávěry – nevyskytují se.

OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Území s archeologickými nálezy – UAN I – UAN III

Prostorové vymezení území s archeologickými nálezy vede Státní archeologický seznam ČR (SAS ČR) v rozlišení dle pravděpodobnosti výskytu archeologických nálezů do kategorií:

- ÚAN I – území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně prokázaným výskytem archeologických nálezů,
- ÚAN II – území, na němž nebyl dosud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují: pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51 – 100 %,
- ÚAN III – území, na kterém ještě nebyl rozpoznán a pozitivně doložen výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a proto existuje pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 50 %,
- UAN IV – území, kde je nerealná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů (veškerá vytěžená území – lomy, cihelny, pískovny apod.).

Celé řešené území leží na ÚAN III.

HYDROLOGIE A KLIMATOLOGIE**Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV)**

Řešené území neleží v CHOPAV. Hranici CHOPAV Jizerské hory dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, tvoří silnice I/13.

Ochranná pásma vodních zdrojů

V řešeném území se nevyskytují.

Výkon správy vodních toků

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky, užívat pozemků sousedících s korytem toku. U významných vodních toků bude ponechán manipulační prostor v šířce nejvýše do 8,0 m od břehové čáry, u ostatních vodních toků nejvýše v šířce do 6,0 m od břehové čáry. Na správu vodních toků a nádrží se vztahují ustanovení Zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon).

Protipovodňová Ochrana

Dle zákona 254/2001 Sb. (dále jen vodního zákona) – povodněmi se rozumí přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může způsobit škody. Povodní je i stav, kdy voda může způsobit škody tím, že z určitého území nemůže dočasně přirozeným způsobem odtékat nebo její odtok je nedostatečný, případně dochází k zaplavení území při soustředěném odtoku srážkových vod.

Pro ochranu území před záplavami jsou stanovena záplavová území vodních toků, což jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad.

V řešeném území nebylo stanoveno žádné záplavové území ani jeho aktivní zóna.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY**Chráněná krajinná oblast**

Chráněná krajinná oblast Jizerské hory (CHKO JH) byla vyhlášena výnosem MK č. 13853/67 ze dne 8.12.1967 s cílem uchovat nejcennější ekosystémy a zároveň věnovat maximální úsilí celkové revitalizaci poškozeného přírodního prostředí, s dostatečným prostorem pro společenský a hospodářský život obcí a ekologicky únosné rekreační a sportovní aktivity. Ochranný režim v CHKO JH je diferencován dle jednotlivých vymezených zón odstupňované ochrany přírody (dle Protokolu o vymezení zón CHKO JH – MŽP ČR, č.j. OOP/6650/95 z 20.12.1995).

Řešené území neleží v CHKO Jizerské hory, jejíž hranice je tvořena silnicí I/13.

Ochrana krajinného rázu

Řešené území náleží dle ÚAP ORP Liberec do oblasti krajinného rázu 02 – Liberecko a podoblasti krajinného rázu b – Hrádcecko – Chrastavsko. Zároveň řešené území náleží k místu krajinného rázu V – Jeřice.

Významný krajinný prvek ze zákona

V řešeném území se vyskytují VKP „ex lege“, tj. v místních podmínkách dle § 3 zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny jsou jimi veškeré „lesy, rašeliniště, rybníky, jezera a údolní nivy“. V podmínkách řešeného území se jedná o veškeré lesní pozemky a vodní toky.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V řešeném území ani jeho bezprostředním okolí se nevyskytuje žádný z prvků ÚSES.

OCHRANA PŮDNÍHO FONDU**Zemědělský půdní fond**

Zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany jsou územním limitem pro změny využívání území (dle vyhlášky MZe č. 546/2002 Sb., kdy výjimkou jsou záměry realizace veřejně prospěšných, zejména liniových staveb, realizace navržených prvků ÚSES, některých opatření navyšujících ekologickou stabilitu území (př. zalesňování vytípaných pozemků, zakládání remízů ve scelených nadměrných honech orné půdy, apod.) podléhající příslušnému povolovacímu řízení a schvalovacímu procesu (důvodem je trvalá změna druhu dotčeného pozemku a způsob jeho využití – oproti pěstování energetických plodin a rychle rostoucích dřevin).

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti - meliorace

V řešeném území se nevyskytují.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Ochranné pásmo lesa 50 m od okraje dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatel územní studie zajistil dohodu s příslušným orgánem ochrany lesa, na základě níž je možné v této lokalitě umisťovat stavby ve vzdálenosti 15 m od hranice lesních pozemků. Řešení územní studie nevyžaduje zábor lesních pozemků.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Dle § 22 vyhl. č. 501/ 2006 Sb. musí být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

B.7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ**DOPRAVA****Dopravní napojení řešeného území**

Řešené území je dopravně napojeno z území statutárního města Liberce (k.ú. Krásná Studánka) z ul. Hejnické (stávající silnice I/13), ze které po 160-ti metrech od okružní křižovatky Krásná Studánka směrem na Frýdlant odbočuje vlevo ul. Dětrichovská a po 60-ti metrech vpravo z Dětrichovské bezejmenná účelová komunikace vedoucí přes Ameriku směrem do severní části obce Mníšek (křiž. I/13 a II/592). K této účelové komunikaci přiléhá řešené území (obě etapy) a je z ní obsluhováno. Stávající účelová komunikace je k řešenému území dlouhá 530 m a má šířkové uspořádání MO 3,5/30, proto jsou na ní po max. 100 m navržena místa pro míjení vozidel.

V rámci řešeného území jsou pro obsluhu území navrženy nové místní obslužné komunikace příčného uspořádání MO2 8/5,5/30 s jednostranným chodníkem š. 1,5 m a zeleným pásem š. 1 m. Pro každou etapu je navržena samostatná průjezdná místní obslužná komunikace se slepým ramenem, která je samostatně napojena ve dvou bodech na stávající komunikaci. U etapy US1 je slepé rameno bez obratiště a u etapy US2 s obratištěm, protože obsluhuje parcely pro bydlení. V rámci etapy US 2 je též navrženo rozšíření stávající místní obslužné komunikace na 12 m profil včetně chodníku.

Kapacitně lze očekávat dopravní zátěž vyvolanou navrženou zástavbou řešeného území řádově cca 100 vozidel/24 hod., čemuž výše uvedené navržené dopravní uspořádání vyhovuje.

Doprava v klidu

Veškeré potřeby odstavných a parkovacích stání v navržených lokalitách včetně míst pro návštěvy budou řešeny v rámci obytných parcel formou garáží nebo krytých či nekrytých stání.

Pěší doprava

Obě etapy mají navrženo pěší napojení přes ul. Selskou až na Libereckou (I/13) v Mníšku. V rámci řešeného území je podél všech navržených komunikací umístěn jednostranný chodník o šíři 1,5 m.

Cyklistická doprava

Po výše zmíněné stávající místní komunikaci vedoucí k lokalitě je trasována stávající cyklotrasa bez označení spojující přes Ameriku jižní a severní část obce Mníšek a v širším kontextu Liberec s Chrastavou. Uvedená cyklotrasa zároveň napojuje řešené území na systém cyklotras a zpřístupňuje jej pro cyklodopravu.

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je navrženo z obecního vodovodu, který bude rozšířen až do napojovacího bodu v ul. Selské, kde bude umístěna (ještě v rámci projektu „Rozšíření infrastruktury Mníšek u Liberce“) automatická tlaková stanice. Z napojovacího bodu bude vodovod prodloužen až do řešeného území v rámci systému komunikací a doveden ke všem navrženým obytným parcelám. Orientační předpokládaná potřeba pitné vody za předpokladu 3 os./RD a 150 l/os a den je cca 11,25 m³/den. Podmínky napojení je nutno projednat s příslušným správcem sítě.

Odkanalizování

V obci Mníšek je v současné době připravován projekt „Rozšíření infrastruktury Mníšek u Liberce“, jehož realizace se předpokládá s předstihem před realizací zástavby v řešeném území. Součástí tohoto projektu je i výstavba splaškové kanalizace v obci včetně ČOV s napojovacím bodem v ul. Selské, odkud bude v komunikacích zbudována kanalizace do řešeného území s napojením všech navržených obytných parcel. Lze předpokládat, že produkce splaškových odpadních vod bude přibližně odpovídat spotřebě pitné vody (viz výše), tj. 11,25 m³/den. V případě, že nebude včas dokončena obecní kanalizace včetně ČOV, bude odkanalizování lokality řešeno individuálně vyvážecími jímkami do doby vybudování splaškové kanalizace v obci. Podmínky napojení je nutno projednat s příslušným správcem sítě.

Dešťová kanalizace je navržena v souběhu se splaškovou, je určena pouze pro odvedení dešťových vod z veřejných prostranství – komunikací, které budou následně na dvou výústních místech svedeny do místního vodního toku. Podmínky zaústění dešťové kanalizace je nutno projednat s příslušným správcem vodního toku.

Dešťové vody z obytných parcel včetně zpevněných ploch a střech budou zasakovány v rámci těchto parcel.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno vybudováním nové stožárové trafostanice 22/0,4 kV na jednom ze sloupů stávající odbočky páteřního vedení 22 kV směrem jižním vedoucí podél stávající místní komunikace. Od navržené trafostanice je navržen podzemní kabelový rozvod nízkého napětí 0,4 kV k jednotlivým obytným parcelám. Pro zásobování 25 rodinných domů lze předpokládat orientační příkon cca 75 kW vyjma spotřeby na vytápění. Spotřeba elektrické energie na vytápění bude stanovena dle konkrétního technického řešení, v případě využití elektrické energie pro vytápění (vč. tepelných čerpadel) by se celkový orientační potřebný příkon pro obě etapy mohl přibližně pohybovat kolem cca 375 kW.

Vytápění

V řešeném území není k dispozici zemní plyn ani rozvod centrálního zásobování teplem, proto přicházejí rozumně v úvahu 2 způsoby vytápění rodinných domů na navržených parcelách:

- elektřina, ideálně užitím tepelného čerpadla, které sníží energetickou náročnost;
- tuhá paliva včetně peletek.

Oba uvedené způsoby lze samozřejmě vhodně nakombinovat. Vzhledem k těmto omezeným možnostem vytápění se doporučuje stavebně provést rodinné domy tak, aby měly co nejnížší energetickou náročnost. Orientační potřebný příkon je uveden v kapitole Zásobování elektrickou energií.

Veřejné osvětlení

V rámci navržené lokality bude proveden rozvod veřejného osvětlení včetně 33 osvětlovacích bodů, který bude napojen na koncový bod obecního rozvodu veřejného osvětlení, který bude vybudován s předstihem v rámci projektu „Rozšíření infrastruktury Mníšek u Liberce“.

Nakládání s odpady

V rámci každé obytné parcely bude individuálně řešeno stanoviště popelnice dostupné z veřejného prostranství pro pravidelné vyvážení.

B.8 VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

V rámci řešeného území je navrženo několik druhů nových parcel, jejichž využití má značně rozdílné nároky na zábor ZPF, jedná se o:

- parcely určené pro bydlení, jejichž část bude zastavěna obytnou stavbou (např. rodinným domem), část parcely budou tvořit zpevněné plochy a zbývající část bude využita jako zahrada, kde zůstane zemědělská půda zachována. Plošné využití parcely pro výstavbu objektů a zpevněných ploch se musí řídit regulativy, které jsou definovány platným územním plánem a dále touto územní studií, takže je možné stanovit maximální možný zábor ZPF v rámci daných regulativů (viz. kap. C). Pro plochy bydlení se jedná o 9% pro nadzemní stavby a 9% pro zpevněné plochy, tj. celkem max. 18% z výměry parcely. Tyto maximální hodnoty jsou dále použity pro vyčíslení záborů.
- parcely pro veřejná prostranství – komunikace včetně pěších, kde se předpokládá výstavba zpevněných komunikací, a proto je dále zábor vyčíslen jako 100% plochy parcely.
- parcely pro veřejná prostranství – zeleň, které zůstanou zemědělským půdním fondem, pouze budou provedeny parkové úpravy, proto pro tyto parcely není se zábořem ZPF počítáno.

V textové i grafické části bylo přiměřeně respektováno metodické doporučení MMR, MŽP a ÚÚR „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“, (7/2011).

parcels	celková výměra [m²]	z toho		max. zábor v %	zábor ZPF [m²]	z toho			NŽP	zábor ZPF podle tříd ochrany ZPF					meliorace
		ZPF	NŽP			orná půda	zahrad	TTP		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	
1.01	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		360,0					
1.02	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		360,0					
1.03	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		360,0					
1.04	2075,0	2075,0		18,0	373,5			373,5		373,5					
1.05	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		360,0					
1.06	2004,0	2004,0		18,0	360,7			360,7		360,7					
1.07	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		360,0					
1.08	2002,0	2002,0		18,0	360,4			360,4		360,4					
1.09	2001,0	2001,0		18,0	360,2			360,2		360,2					
1.10	2002,0	2002,0		18,0	360,4			360,4		245,0		115,3			
1.11	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		298,8		61,2			
2.01	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		34,2		325,8			
2.02	2002,0	2002,0		18,0	360,4			360,4				360,4			
2.03	2001,0	2001,0		18,0	360,2			360,2		218,6		141,6			
2.04	2000,0	1874	2 000,0	18,0	0,0				360,0	-360,0		0,0		0,0	
2.05	2 013	1809,0	-1 809,0	18,0	325,6	9,4		316,3	-325,6	81,9				243,7	
2.06	2000,0	2000,0		18,0	360,0	28,4		331,6		360,0					
2.07	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		360,0					
2.08	2000,0	2000,0		18,0	360,0	30,2		329,8		360,0					
2.09	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		317,7				42,3	
2.10	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		154,6				205,4	
2.11	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		68,8				291,2	
2.12	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		98,1				261,9	
2.13	2000,0	2000,0		18,0	360,0			360,0		239,2		120,8			
2.14	2004,0	2004,0		18,0	360,7			360,7		250,2		110,5			
VPK.1	3906,0	3 906,0		100,0	3 906,0			3 906,0		3 906,0					
VPK.2	4256,0	4 256,0		100,0	4 256,0	95,4		4 160,6		3 380,8		875,2			

parcela	celková výměra [m²]	z toho		max. zábor v %	zábor ZPF [m²]	z toho			NZP	zábor ZPF podle tříd ochrany ZPF					meliorace
		ZPF	NZP			orná půda	zahrady	TTP		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	
VPP.1	150,0	150,0		100,0	150,0			150,0		150,0					
VPP.2	1019,0	183,0	836,0	100,0	183,0			183,0						183,0	
VPP.3	251,0	251,0		100,0	251,0			251,0				251,0			
VPP.4	512,0	138,5	373,6	100,0	138,5	18,0		120,5				135,5		3,0	
VPZ.1	748,0	748,0		0,0											
VPZ.2	1541,0	1 541,0													
VPZ.3	649,0	649,0													
Celkem	61 123	59 722	1 401		17 506	181		17 325	34	13 419		2 497		1 231	

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na meliorované pozemky

Navrhované řešení nevyžaduje meliorovaných pozemků zemědělského půdního fondu.

LESNÍ PŮDNÍ FOND

Řešení územní studie nevyžaduje zábor lesního půdního fondu.

C REGULATIVY

C.1 PLOŠNÉ REGULATIVY

Maximální koeficient zastavitelnosti pozemku nadzemními stavbami (KZP)
pro všechny stavební pozemky v řešeném území (US1 i US2) na **9 %** z celkové výměry stavebního pozemku.

Koeficient využití pozemku zpevněnými plochami (KVP),
ty mohou tvořit maximálně **9 %** z celkové výměry stavebního pozemku.

Zasakování dešťových vod
na příslušném pozemku musí být zajištěno zasakování **100 %** dešťových vod odvedených se střech i zpevněných ploch.

Uliční čára,
která reprezentuje hranici mezi veřejným (veřejná prostranství) a soukromým prostorem (obytné zahrady – stavební parcely). V uliční čáře se předpokládá vznik oplocení (není nezbytné). Uliční čára je zakreslena ve výkresu regulací.

Stavební čára,
která reprezentuje nejbližší možné umístění stavby k veřejnému prostranství obsahujícímu pozemní komunikaci. Stavební čára je zakreslena ve výkresu regulací.

Stanovuje se **prostor pro umístění staveb (PUS)**,
který reprezentuje maximální hranice v nichž mohou být na stavebním pozemku umístěny stavby (vyjma oplocení a zařízení technické infrastruktury). Překročení těchto hranic:

- směrem k veřejnému prostranství obsahujícímu pozemní komunikaci není možné;
- směrem k sousednímu stavebnímu / zastavěnému pozemku je možné pouze v případě souhlasu vlastníka příslušného sousedního pozemku, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem k pozemku určenému k plnění funkce lesa je možné pouze v případě souhlasu příslušného orgánu ochrany lesního půdního fondu, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení dalších omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem k vodnímu toku je možné pouze v případě souhlasu příslušného vodoprávního orgánu, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem do ochranného pásma vrchního vedení elektrické energie vysokého napětí je možné pouze v případě souhlasu příslušného správce uvedené technické infrastruktury, za předpokladu splnění obecných technických požadavků na výstavbu a za předpokladu dodržení dalších omezení vyplývajících z limitů využití území;
- směrem k pozemku zemědělského půdního fondu není možné.

Prostor pro umístění staveb je zakreslen ve výkresu regulací.

C.2 PROSTOROVÉ REGULATIVY

Maximální výška staveb (VS),
která je daná počtem nadzemních podlaží. Všechny stavby umísťované v celém řešeném území (US1 i US2) mohou mít maximálně **1 nadzemní podlaží a jedno podkroví**. Za přízemí (1. nadzemní podlaží) se považuje podlaží v němž je nástup do objektu z veřejného prostranství. Za maximální konstrukční výšku podlaží nebo podkroví se považuje 3,5 m.