

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie ÚS-16 <b>Hrádek nad Nisou</b> <b>lokalita Václavice Z1B-P36</b> (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Městský úřad Hrádek nad Nisou Horní náměstí 73, 463 34 Hrádek nad Nisou
Objednatel:	Město Hrádek nad Nisou Horní náměstí 73, 463 34 Hrádek nad Nisou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	004/2024
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	04/2024

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblle
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>13</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>13</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 13 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>G</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>14</b>
<b>H</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>14</b>
<b>I</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>14</b>
<b>J</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>14</b>
<b>K</b>	<b>Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty</b>	<b>15</b>
<b>L</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>16</b>
<b>M</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>17</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 4 strany textu		

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Situace širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres prostorový</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržená zástavba plochy Z1B-P36.SV - plochy smíšené obytné venkovské ve Václavicích je koncepčním řešením revitalizace brownfieldu na hranici zastavěného území sídla Václavice – součásti města Hrádku nad Nisou.

Funkční využití i dělení na stavební pozemky řešené lokality vychází ze snahy o udržitelný způsob využití dlouhodobě stagnujícího zemědělského areálu.

Za tímto účelem jsou zachovány stavebně revitalizovatelné objekty stájí a skladů včetně k nim přílehlých pozemků, určené v ÚS pro smíšenou funkci bydlení, autoslužeb, garáží, skladů, technického vybavení, ... Stavební objem těchto objektů nebude půdorysně rozšiřován, lze ho však navýšit nástavbami při dodržení stanoveného výškového regulativu.

Funkční využití těchto objektů smíšené funkce bude možné realizovat až po změně Územního plánu Hrádek nad Nisou (dále též ÚP), která umožní v plochách smíšených obytných venkovských umístování zařízení zemědělské výroby a nerušících komerčních aktivit, zejména drobné a řemeslné výroby a služeb na samostatných pozemcích.

Rovnocenným využitím plochy je vymezení sedmi pozemků pro výstavbu rodinných domů na východním a západním okraji plochy v přímé vazbě na nezastavitelné pozemky zemědělské krajiny. I přes nevyčerpaný potenciál koeficientu zastavění nadzemními stavbami stanoveného pro řešenou plochu v ÚP se s ohledem na velikost pozemků a snahu o zjemnění na přechodu struktury zástavby do krajiny navrhuje RD půdorysné velikosti do 100 m<sup>2</sup>.

Stavební pozemky o výměře 435 m<sup>2</sup> / 870 m<sup>2</sup> jsou vymezeny v pravidelném téměř pravoúhlém rastru vycházejícím z tvaru plochy a zachovaných stavebních objektů.

Lokalita je s ohledem na svou pohledově exponovanou polohu řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech a podnikání v revitalizovaných výrobních objektech, které zajišťuje ekonomiku podmiňujících investic.

Návrh vnitřní dopravní kostry lokality formou okružní komunikace je přizpůsoben optimální parcelaci a obsluze podnikatelských aktivit

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu.

Pozemky pro bydlení nejsou doplněny občanským vybavením ani pozemky pro sport s ohledem na dostupnost těchto aktivit přiměřenou poloze lokality ve venkovském území Václavic.

Studie vymezuje 4.787 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení s kapacitou 7 nových RD a dalších 6.960 m<sup>2</sup> pozemků pro podnikání v objektech smíšené funkce s kapacitou cca 4.000 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP).

Součástí řešeného území o výměře 14.209 m<sup>2</sup> je rovněž 678 m<sup>2</sup> navržených pozemků veřejné zeleně a 1.785 m<sup>2</sup> navržených pozemků veřejných komunikací.

Přirozenou etapizací je podmíněnost uvedení do užívání RD a zařízení podnikatelských aktivit vybudováním podmiňujících staveb dopravní a technické infrastruktury.

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

Podle ÚP představují homogenní funkční využití řešené lokality plochy smíšené obytné venkovské (SV):

#### F.1.3 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV)

- (F01) Plochy smíšené obytné venkovské jsou určeny pro venkovské bydlení s integrovaným zemědělským hospodařením a komerčními aktivitami.
- (F02) Pro plochy smíšené obytné venkovské jsou stanoveny tyto obecné podmínky pro využití:
- a) **hlavní využití** - rodinné domy venkovského charakteru se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
  - b) **přípustné využití:**
    - b.1) občanská vybavenost místního významu,
    - b.2) zemědělská malovýroba integrovaná v objektech bydlení,
    - b.3) nerušící komerční aktivity, zejména drobná a řemeslná výroba a služby integrované v objektech bydlení,
    - b.4) rekreační objekty – chalupy se zahradami a dalším nezbytným zázemím (garáže, zahradní stavby),
    - b.5) venkovní sportoviště a dětská hřiště,
    - b.6) veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
    - b.7) místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
    - b.8) samostatné zahrady s možností výstavby zahradních staveb (altány, přístřešky, skleníky, zahradní domky), na území CHKO jsou přípustné pouze drobné zahradní stavby (kolny na nářadí apod.),
    - b.9) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury,
  - c) **nepřípustné využití:**
    - c.1) samostatné objekty pro zemědělskou výrobu bez vazby na objekty bydlení,
    - c.2) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím,
    - c.3) všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou,
  - d) **podmíněně přípustné využití** – není stanoveno.
- (F03) Pro všechny stabilizované plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby se stanovuje **obecná podmínka využití a uspořádání:** při umísťování staveb pro bydlení v hlukem potenciálně ohrožených územích vymezených v koordinačním výkresu ÚP hlukovou izofonou prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku a zdrojů hluku z dopravy.

Vzhledem k tomu, že tento regulativ v rozporu se všeobecným stavem venkovského území města Hrádku nad Nisou připouští umísťování zařízení zemědělské výroby a nerušících komerčních aktivit, zejména drobné a řemeslné výroby a služeb pouze jako integrované v objektech bydlení, bude město v následující změně ÚP požadovat úpravu tohoto regulativu tak, aby umožnil umístění těchto aktivit i v samostatných objektech, resp. na samostatných pozemcích. Tím bude umožněno využití pozemků smíšené funkce navržených v územní studii.

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

ÚP stanoví pro řešenou lokalitu – plochu Z1B-P36.SV prostorový regulativ: A/3NP/12m/40/30, kde znamená:

### A – areálová struktura

- (F04) Jako areálová struktura jsou vymezeny areály občanského vybavení, výrobní areály a rekreační areál Kristýna.
- (F05) Jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:
- zástavba je umístěna zpravidla v oploceném areálu, který je vyhrazený vůči veřejnému prostranství a je veřejně nepřístupný nebo veřejně jen omezeně přístupný,
  - zástavba uvnitř areálu je umístěná volně, má různou strukturu zástavby,
  - zástavba má často zvýšené nároky na výšku staveb a konstrukcí,
  - zástavba se na formování veřejného prostranství podílí minimálně, případně se na formování veřejného prostranství podílí oplocením či ohrazením areálu.
- (F06) Maximální poměr zastavění pozemku budovou / budovami je:
- v plochách rekreace hromadné (RH) 30% plochy pozemku,
  - v plochách rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) 15% plochy pozemku,
  - v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití 40% plochy pozemku,
- příčemž do tohoto poměru se nezapočítávají plochy zpevněné.

**3NP** – podlažnost, která není pro dostavbu areálu rodinnými domy limitní,

**12m** – maximální výška zástavby, která není pro dostavbu areálu rodinnými domy limitní (navrhuje se upřesnění na 9 m), je třeba ji však respektovat při případných nástavbách na objekty smíšené funkce, přičemž pro zachování jejich stávající výšky není omezující,

**40** – maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami v %, který není při územní studii požadovaném zachování půdorysné velikosti objektů smíšené funkce limitující – pro 7 RD je k dispozici 2.456 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy, reálně se uvažuje s 600 m<sup>2</sup>,

**30** – minimální koeficient zeleně v %, který není při územní studii navrženém a graficky zobrazeném zastavění a zpevnění ploch limitující – oproti požadovanému minimu 4.260 m<sup>2</sup> se s rezervou dosahuje 4.640 m<sup>2</sup>.

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů.

Studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Hrádek nad Nisou následující prostorové regulativy:

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení, výměra regulačního bloku je dána 1. znakem regulačního kódu,
- k uličnímu / regulačnímu bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem bytových jednotek v RD nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP) objektů,
- stavby mohou být v rámci uličního / regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou,
- stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, resp sousednímu pozemku, vzhledem ke snaze o rozvolnění okraje venkovské zástavby je zvolena čára volná, kterou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,

- minimální výměra pozemků pro výstavbu se nestanoví, jsou navrženy pozemky pro RD o orientační výměře 435 m<sup>2</sup> / 870 m<sup>2</sup>,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách vjezdů na pozemky minimálně 3 m (předprostor před vraty garáže musí dosahovat min. 6,0 m), předpokládá se rozvolněná kompozice s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů,
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena upřesněným koeficientem zastavění nadzemními stavbami daným 3. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena upřesněným koeficientem zeleně daným 4. znakem regulačního kódu,  
přitom zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu zastavění nadzemními stavbami a upřesněné výšky v metrech, upřesněná výška RD tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím se v regulačním kódu rovná 9 m, pro objekty smíšené funkce je upřesněna na 12 m, resp. 9 m, výška je dána 2. znakem regulačního kódu.  
výška stavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu,  
zakončujícím podlažím se rozumí nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),  
nepřipouští se spekulativní úpravy terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,
- kapacita regulačního bloku stanovená počtem bytových jednotek v RD nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP) objektů je dána 5. znakem regulačního kódu,
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m bez nadzemní podezdívky, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy technické infrastruktury, resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu se nepředpokládá,

- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, obdélníkový půdorys bude mít poměr stran více než 1,35, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
  - sklon sedlových střech 40° – 45°, vč. jednotné barevnosti krytiny,
  - orientaci podélné osy, resp. hřebene střechy kolmo na uliční čáru,
  - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
  - vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
  - vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

## **C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **ŠIRŠÍ VZTAHY**

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na jižním okraji zastavěného území sídla Václavice, součásti obce Hrádek nad Nisou.

Vazbu na páteřní komunikaci sídla tvořenou málo zatíženou silnicí III/27251 s charakteristikou dle kategorizace krajských komunikací S7,5/60 zprostředkovává ve dvou místech místní komunikace v šířce cca 5 m se značně poškozeným svrškem, která dříve zajišťovala přístup k zemědělskému areálu – dnešnímu brownfieldu.

### **DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Na místní komunikaci, jejíž rozšíření je vzhledem k vlastnickým vztahům prakticky nerealizovatelné, je ve dvou místech napojena nově navržená okružní komunikace zajišťující dopravní obsluhu všech pozemků v řešeném území.

Komunikace je s ohledem na předpokládaný nízký provoz navržená jako dopravně zklidněná se smíšeným provozem vozidel a pěších – tedy bez samostatných chodníků.

Komunikace je šířkově uspořádána tak, že splňuje minimální podmínku na prostor jednosměrné místní komunikace „mezi ploty“ 6,5 m při doplnění prostoru pro podélná parkovací stání a umístění uličních stromořadí. Hlavní dopravní prostor je široký 4 m, návrhová rychlost 20 km/h – režim „obytná zóna“.

Poloměry křižovatkových napojení a lomech uvnitř zóny jsou přizpůsobeny potenciálnímu provozu objemnější dopravní techniky, navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování apod.).

### **KAPACITNÍ POSOUZENÍ**

V řešeném území je navrženo cca 7 nových RD a potenciálně další 2 bytové jednotky. Charakter náplně domů smíšené funkce a intenzitu provozu jimi generovaného lze obtížně předpokládat.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den) nepřekročí 45 / 100 vozidel/24 hod. a jsou řádově srovnatelné se zatížením z původního provozu zemědělského areálu.

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a bude přitěžovat stávající místní komunikaci rovnoměrně na obou připojeních.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 50% vozidel směřuje jižním směrem k Chrastavě a Liberci a cca 50% západním směrem k centru Hrádku nad Nisou.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy přitěžujícím ve výhledovém období silnici III/27251 bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

### **BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD**

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem zajistil bezpečný pohyb i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Lokalitou neprochází žádný koridor hlavní cyklistické trasy

Z hlediska MHD je řešené území v současné době i do budoucna obsluženo z autobusové zastávky Hrádek nad Nisou-Václavice-obratiště umístěné cca 450 m severozápadním směrem na páteřní krajské komunikaci.



## ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících, resp. pozemků smíšených aktivit. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel ve vyznačených rozšířených úsecích v počtu 3 stání.

## HLUK Z DOPRAVY

Obytná část řešeného území není zasažena hlukem ze silniční dopravy na silnici III/27251, kde hluková zátěž ze silniční dopravy s ohledem na její malé zatížení nepřekračuje její ochranné pásmo.

## D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODOVOD

### BILANCE

#### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

#### Plochy rozvojové

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
<b>BJ návrh</b>	9	45	4,95	7,43	0,08	0,18
<b>občanské vybavení-návrh</b>	-	-	-	-	-	-
<b>průmysl-návrh</b>	4.000	40	4,40	6,60	0,07	0,16
<b>Celkem</b>	<b>9 BJ + 4.000 m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>9,35</b>	<b>14,03</b>	<b>0,15</b>	<b>0,34</b>

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

### VODOVOD - STAV

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Teplice, závod Liberec.

Město Hrádek n/N je zásobeno pitnou vodou z oblastního vodovodu a z místních zdrojů. V řešeném území se v současnosti nenachází veřejná vodovodní síť.

### VODOVOD - NÁVRH

Podle schválené dokumentace pro stavební povolení vypracované pro SČVK v roce 2022 bude v roce 2024 ve Václavicích rozšířen systém veřejného vodovodu přívadčím řadem PE-HD PE100 RC až k objektu č.p. 48 v těsném sousedství řešeného území.

Navrhuje se z tohoto ukončení jako z napojovacího bodu odpojit nový rozváděcí řad do řešené lokality, který bude zokružován v souběhu s okružní komunikací.

Uliční řady v lokalitě budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a k objektům smíšené funkce budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy SČVK. Nepřipouští se individuální zásobování vodou.

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

## **KANALIZACE**

### **BILANCE**

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

### **SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV**

Vlastníkem veřejné kanalizace v území města Hrádek nad Nisou je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Teplice, závod Liberec. Kanalizace odvádí odpadní vody na ČOV Hrádek nad Nisou.

V okolí řešené lokality není vybudována soustavná splašková ani jednotná kanalizace.

### **SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH**

S ohledem na historické uspořádání nové zástavby Václavic ÚP ani PRVKLK nepočítá s vybudováním splaškové kanalizace zejména v dotčené okrajové části Václavic a připouští individuální řešení likvidace odpadních vod.

Pro každý z RD a domů smíšené funkce bude vybudována samostatná domovní ČOV. Přečištěné odpadní vody z DČOV budou dešťovou kanalizací svedeny do retenční nádrže vybudované na severním okraji řešeného území a odtud v případě příznivého hydrogeologického posudku pořízeného pro následující stupně projektové přípravy řízeně zasakovány na vlastním pozemku. V případě nepříznivého hydrogeologického posudku budou z retenční nádrže řízeně odváděny potrubím délky cca 250 m podél trasy navrženého vodovodu do Václavického potoka.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

#### **Stávající stav**

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě ani ve Václavicích vybudována není.

#### **Návrh**

Pro odvádění srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace, která bude s ohledem na konfiguraci terénu řešeného území svedena společně s přečištěnými vodami z DČOV do retenční nádrže vybudované na severním okraji lokality a odtud v případě příznivého hydrogeologického posudku pořízeného pro následující stupně projektové přípravy řízeně zasakovány na vlastním pozemku. V případě nepříznivého hydrogeologického posudku budou z retenční nádrže řízeně odváděny potrubím délky cca 250 m podél trasy navrženého vodovodu do Václavického potoka.

Retenční nádrž zajistí zachycení přívalových srážek, zpomalení jejich odtoku a řízené vypouštění. Objem retenční nádrže a maximální povolený odtok stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy. Obecně nesmí dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

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

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Z individuálních retenčních nádrží lze vybudovat řízený přepad do uličních dešťových stok.

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

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

## ENERGETIKA – SPOJE

### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na jižním okraji zastavěného území Václavic, nemá úplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde elektrická energie, která je do této části Václavic přiváděna venkovním vedením VN v souběhu s páteří komunikací.

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

### ENERGETICKÁ BILANCE

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

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

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekonceptnost energetické politiky v naší zemi. Rovněž nelze ve fázi územní studie stanovit energetickou náročnost podnikatelských aktivit, které budou umístěny do objektů smíšené funkce.

Druh výstavby	Kapacita lokality	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		P <sub>max</sub> (kW)	P <sub>max</sub> (kW)	P <sub>max</sub> (kW)
RD izolované	9 RD	54	-	90
Podnikatelské aktivity	4.000 m <sup>2</sup>	100	-	60
Celkem		154	-	150

### ELEKTRICKÁ ENERGIE.

V blízkosti řešeného územím prochází za východním okrajem zástavby páteří venkovní vedení VN s odbočkou do stožárové trafostanice umístěné u silnice III. třídy ve vzdálenosti cca 450 m severozápadně od lokality. Místní rozvody NN zasahují až do řešené lokality.

Napojení lokality na elektrickou energii se navrhuje pomocí posílení stávajících nadzemních NN rozvodů vyvedených z trafostanice a zakončených na sloupu na okraji lokality, nebo novým NN kabelovým přívodem z této trafostanice položeným do společného výkopu s budovaným vodovodem.

Ve vlastní lokalitě bude proveden zasmyčkový kabelový NN rozvod uložený v komunikaci podle pravidel stanovených v ČSN 73 6005 sdruženě s rozvody veřejného osvětlení a komunikačních kabelů.

V případě potřeby bude trafostanice posílena ve stávající poloze. Realizace úprav zařízení distribuční soustavy bude prováděna provozovatelem distribuční soustavy ČEZ Distribuce na základě uhrazeného poplatku za připojení.

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

Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

### ZEMNÍ PLYN

Územní studie neřeší napojení lokality na zemní plyn, která zde není dostupný.

## **TEPLO**

Územní studie neřeší napojení lokality na centrální systémy zásobování teplem, které zde nejsou dostupné. Vytápění bude řešeno elektrickou energií v kombinaci s obnovitelnými zdroji.

## **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z rozvaděče VO umístěného u stávající trafostanice, dovedeno do řešené lokality kabelem podél nového vodovodu a rozvedeno po řešeném území.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do kopoflexu  $\Phi$  63 mm.

Ve vzdálenosti cca 35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

## **SPOJE**

V okolí řešené lokality nejsou vedeny komunikační kabely vyššího řádu, do lokality podle vyjádření a zákresu ČEZ Distribuce nezasahují žádná místní komunikační zařízení Telco Pro Services, a.s. a ČEZ ICT Services, a.s. Nová výstavba bude napojena na uliční komunikační rozvody ukládané do sdružených výkopů podle zájmu poskytovatelů, resp. odběratelů služeb. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇE**

Územní studie vedle vytvoření potenciálu 4.000 m<sup>2</sup> CUP komerčního občanského vybavení nenavrhuje žádné pozemky či samostatné objekty pro veřejné občanské vybavení zejména s ohledem na polohu mimo těžiště sídla a potenciál sídla pro využití tohoto vybavení. Drobné aktivity občanského vybavení mohou vznikat jako integrovaná součást rodinných domů.

Řešené území o výměře 14.209 m<sup>2</sup> nevyžaduje vymezení samostatného veřejného prostranství ani z hlediska požadavků legislativy, ani z hlediska charakteru navazujícího území příměstské krajiny a množstvím rekreačních příležitostí.

Na minimalizovaných pozemcích veřejné zeleně představované zejména pásy doprovodné zeleně podél dopravně zklidněných komunikací se navrhuje osázení drobných dřevin kulovitých forem, jejichž umístění bude upřesněno v dalších stupních projektové přípravy komunikací s ohledem na respektování uložení inženýrských sítí a rozhledových poměrů.

Zahrady rodinných domů budou řešeny individuálně s použitím, pokud možno, domácích listnatých dřevin a habrových živých plotů. V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadby apod.).

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem platného ÚP Hrádek nad Nisou, který v dané lokalitě žádné neumísťuje.

Nad rámec řešení ÚP může územní studie navrhnout a následně do nového ÚP zařadit další veřejně prospěšné stavby. S ohledem na vymezení a charakter lokality mimo potenciální trasy dopravní a technické infrastruktury se žádné nové VPS ani VPO nenavrhují.

## ODŮVODNĚNÍ

### G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území územní studie ÚS-16 je vymezeno na základě ÚP Hrádek nad Nisou jako plocha změny Z1B-P36.SV. Řešené území je dáno souborem pozemků původního zemědělského statku – dnes brownfieldu v jednotném vlastnictví fyzické osoby, která je iniciátorem revitalizace celého areálu.

Lokalita určená k řešení se nachází na jižním okraji zastavěného území sídla Václavice východně páteřní komunikace – silnice III/27251, která tvoří osu lineárně uspořádaného osídlení sídla. Na severozápadním okraji řešené území navazuje přímo na zástavbu rodinných domů podél místní komunikace. Na jižním, východní straně lokalita navazuje bezprostředně na stabilizovanou i rozvojovou část výrobním a severním okraji je oklopena zemědělskou příměstskou krajinou – louky a pastviny.

Výměra řešeného území je cca 14.209 m<sup>2</sup>. Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

### H SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území představuje klasický brownfield bývalého zemědělského areálu tvořený nevyužívanými výrobními objekty ve špatném stavebně technickém stavu a částečně nestavebně zpevněnými a částečně zarostlými povrch, jejichž vzájemná hranice se postupně smazává.

Poloha lokality je naopak vzhledem k původnímu účelu velmi atraktivní, poskytuje přímou fyzickou vazbu i daleké výhledy do příměstské zemědělské krajiny. Na druhé straně je z takto širokého horizontu vnímatelná v dálkových i blízkých pohledech.

### I VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Vazby lokality jsou vzhledem k původnímu účelu směřovány do zemědělské krajiny, význam propojení s jádrem sídla byl nepodstatný.

S novou funkcí smíšeného bydlení, výroby a služeb význam propojení lokality s jádrem sídla narůstá, s ohledem na lineární uspořádání velmi rozptýlené zástavby Václavic je odkázáno na páteřní komunikaci – silnici III. třídy bez chodníku pro bližší vazby k místnímu občanskému vybavení a pracovním příležitostem, avšak se zastávkou autobusové dopravy pro vzdálenější cíle – města Hrádek nad Nisou západním směrem a Chrastava východním směrem.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP Hrádek nad Nisou. Z toho vyplývá zdnlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (pozemky pro bydlení x pozemky veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

### J LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z platného ÚP Hrádek nad Nisou, z ÚAP ORP Liberec 2020 a z doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- jihovýchodní okraj řešené území je dotčen zařízeními pro zvýšení úrodnosti půdy – melioracemi, jejich praktický význam je již nulový (zkresleno),
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení (nezakresleno),
- celé řešené území je dotčeno oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší bez praktického dopadu pro územní řešení (nezakresleno),

- celé řešené území je dotčeno „územím s archeologickými nálezy“ ÚAN III. ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž za území s výskytem archeologického dědictví ve smyslu Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, výskyt území s archeologickými nálezy vyššího významu (ÚAN I. + II.) nebyl v ÚAP ORP Liberec 2016 v kontaktu s řešeným územím identifikován (nezakresleno).

## **K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie ÚS-16 lokality Václavice je vyvoláno jejím zařazením v ÚP Hrádek nad Nisou do ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Důvodem pro stanovení podmínky pořízení ÚS bylo zejména specifické území, kdy se jedná o přestavbu zemědělského brownfieldu na bydlení, a harmonické začlenění nové zástavby mezi zástavbu původní.

Studie řeší polyfunkční využití zemědělského brownfieldu pozemky pro bydlení individuálního charakteru a drobné podnikání v samostatných objektech z hlediska způsobu zastavění, nové kostry místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejné prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

### **ÚP Hrádek nad Nisou**

Platný ÚP po Změně č.1B v řešeném území navrhuje v ploše Z1B-P36 změnu funkce zemědělského areálu na plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Návrh územní studie je v dílčích částech pozemků pro bydlení v souladu s funkčními i prostorovými regulativy ÚP, v dílčích částech pozemků pro samostatné podnikání je v rozporu s regulativem ploch (SV).

ÚP připouští umístění zařízení zemědělské výroby a nerušících komerčních aktivit, zejména drobné a řemeslné výroby a služeb pouze jako integrované v objektech bydlení. Město bude v následující změně ÚP požadovat úpravu tohoto regulativu tak, aby umožnil v souladu s faktickým stavem území umístění těchto aktivit i v samostatných objektech, resp. na samostatných pozemcích.

### **ZÚR LK**

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celého města Hrádek nad Nisou definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) po aktualizaci č.2. Aktualizace č.2 ZÚR LK byla vydána zastupitelstvem Libereckého kraje 28.11.2023.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění revitalizace brownfieldu a životaschopnosti venkovského území, které je předmětem řešení ÚS, je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci. Řešené území nezasahuje do nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚP. Vzhledem k tomu, že ÚS je v souladu s ÚP, který respektuje priority územního plánování stanovené v ZÚR LK, je zajištěn i soulad s touto dokumentací.

### **PÚR**

Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) byla schválena dne 7.2.2024 usnesením č. 89/2024 vlády ČR.

V PÚR ČR je území města Hrádek nad Nisou zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

Vzhledem k tomu, že ÚS je v souladu s ÚP, který respektuje priority územního plánování stanovené v PÚR ČR, je zajištěn i soulad s touto dokumentací.

## **CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Územní studie umožněním polyfunkční revitalizace brownfieldu navazujícím bezprostředně na příměstskou krajinu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom revitalizací brownfieldu v zastavěném území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

## **STAVEBNÍ ZÁKON**

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními Zákona č.283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění, který stanovuje přechodné období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, ve kterém ve věcech týkajících se územního plánování se postupuje podle dosavadních právních předpisů (zákon č.183/2006Sb. a jeho prováděcí předpisy).

## **POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Podkladem pro zpracování územní studie ÚS-16 Václavice bylo zadání zpracované pořizovatelem – Městský úřad Hrádek nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí v roce 2024.

2. Důvody pořízení územní studie a její cíle jsou splněny.

Studie řeší přestavbu zemědělského brownfieldu na bydlení a drobné podnikání a harmonické začlenění nové zástavby mezi původní zástavbu.

3. Rozsah řešeného území je respektován:

Území řešené územní studií je v ÚP Hrádek nad Nisou značeno jako US-16, plocha přestavby Z1B-ZP36 (SV – plocha smíšená obytná venkovská) na pozemcích p.č. 448/2 a st. 422, 423 v k.ú. Václavice u Hrádku nad Nisou, rozloha řešeného území je 1,421 ha.

4. Požadavky na obsah řešení územní studie jsou splněny:

a) je navrženo uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanistická struktura při zohlednění ochranných pásem a v souladu s podmínkami uvedenými v ÚP,

b) postup výstavby – je navržena etapizace,

c) je vyřešeno dopravní napojení plochy na stávající komunikace a vnitřní dopravní obsluha plochy s vyloučením slepě ukončených komunikací,

d) je navrženo řešení dopravy v klidu pro uživatele plochy,

e) je navrženo harmonické řešení vazby na stávající obytnou zástavbu v lokalitě,

f) je zajištěn harmonický přechod do navazující volné krajiny



g) je navrženo umístění a charakter veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně,

h) je vyřešeno napojení ploch na technickou infrastrukturu a vnitřní rozvody sítí technické infrastruktury,

i) jsou navrženy varianty ekologicky příznivého způsobu likvidace povrchových (dešťových) vod na základě budoucího hydrologického posouzení.

## **M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL**

Lokalita Václavice je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby a řešení negativních vlivů podnikatelských aktivit na nové bydlení.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i území zasažená nadměrným hlukem z dopravy, přičemž vlivy podnikatelských aktivit nelze předem komplexně posoudit, jsou však řešitelné opatřeními zasmluvněnými ve vlastních umísťovaných provozech.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s možným napojením na systémy města a dostupností veřejné dopravy.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí záchranu chátrajících zemědělsko-výrobních objektů a rozvoj zástavby lokality rodinnými domy bez nového záboru půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou funkcí v pásech podél místních komunikací doplněných stromořadími.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

Lokalita není umístěna na půdách I. a II. třídy ochrany a jako přestavbová byla odsouhlasena dotčenými orgány ve změně Z1B platného ÚP.

V řešené lokalitě je identifikován zásah zemědělských pozemků s melioracemi, který však vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti nebyl ani v ÚP považován za omezující limit.