

ZADÁNÍ

Územní studie Dašice - S1 (lokality Z9)

zpracované v souladu s § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

Pořizovatel:	Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování
Oprávněná úřední osoba:	Ing. arch. Dana Mojžíšková
Vypracoval:	Ing. arch. Dana Mojžíšková
Datum:	Září 2019

Obsah:

A/ CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
B/ ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
C/ POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
1. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce:	5
2. Další požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace:.....	12
3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území	14
4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	15
5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	15
ochrana a tvorba životního prostředí	15
ochrana veřejného zdraví	16
ochrana kulturních hodnot.....	16
ochrana před povodněmi	16
6. Pokyny pro řešení hlavních problémů v území	16
D/ POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE.....	17

V dubnu 2019 požádal soukromý investor Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic (dále jen „pořizovatel“) o pořízení územní studie pro zastavitelnou lokalitu Z9.

Řešená zastavitelná lokalita Z9 je podmíněna v Územním plánu Dašice (dále jen „územní plán“) zpracováním územní studie pod označením S1. Územní studie bude zpracována **jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území** dle § 25 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán Dašice (dále jen „územní plán“) stanovil lhůtu pro pořízení územní studie do 5-ti let od vydání územního plánu - tj. do 09/2018. Po uplynutí lhůty pro pořízení územní studie – tj. v období od 09/2018 do začátku pořizování této územní studie - cca 1 rok - mohly být záměry do území vpuštěny bez tohoto územně plánovacího podkladu. V katastrální mapě je ke dni 30. 8. 2019 v jižní části lokality zakresleno celkem 5 stavebních parcel, z toho na třech je osazen RD. Na základě výše uvedeného projektant prověří stávající a případné další záměry a zpracuje je do územní studie.

Projektant dále zkonzultuje územní studii se správcem technické infrastruktury, s obcí a se všemi dotčenými vlastníky pozemků. Jejich případné podněty nebo požadavky budou zpracovány; doklady o těchto konzultacích budou součástí přílohy územní studie Pořizovatel zkonzultuje územní studii s příslušnými dotčenými orgány státní správy.

Pořizovatel podá poté, kdy schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Závěry studie budou zpracovány do 1. následující změny územního plánu.

A/ CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověření, posouzení a navržení urbanistického řešení této lokality a jejího komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury a jejího napojení na stávající území.

Prvořadým důvodem pro zpracování územní studie je vyřešení dopravní infrastruktury v budoucí lokalitě, vymezení veřejného prostranství a návrh budoucí možné parcelace a prostorových regulativ pro stavby RD v tomto území. Dalším důvodem je jednotné řešení veřejné infrastruktury a současně zapojení území do stávající struktury obce.

Další aktuální cíle jsou:

- řešit zastavitelnou plochu Z09 a přilehlé plochy při respektování udržitelného rozvoje území, ochrany kulturního (kontakt s hranicí městské památkové zóny), přírodního a archeologického dědictví
- zohlednit řešení oborové studie – studie vodohospodářských poměrů - zpracovat její závěry a doporučení – tj zpřesnit rozsah záplavového území a na základě výsledků navrhnout protipovodňová opatření ke snížení ohrožení území
- navrhnout rozdělení řešeného území do dílčích realizačních etap a tím zajistit postupný a koncepční rozvoj zástavby (zabránění vzniku proluk mezi stávající a novou zástavbou)

- navrhnout přesné vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (BI, BH, PV1, PV2, ZV; doplňkově OV, OK, OS), a určit jeho podrobné podmínky a parametry prostorového uspořádání zástavby
- urbanisticky řešit osu uliční zeleně, zajistit pěší propojení do stávající zástavby a centra obce i do volné krajiny
- cesty do volné krajiny vybavit liniovou zelení s doplněním odpočinkových míst
- navrhnout strukturu zástavby v území v návaznosti na zastavěné území a původní zástavbu v obci včetně návrhu logického a funkčního dopravního řešení v souladu s platnými předpisy a odpovídající požadavkům současné doby
- vymezit veřejná prostranství v souladu s platnou legislativou včetně návrhu vhodné náplně pro tyto prostory tak, aby sloužily obyvatelům řešeného území a zároveň vhodně dotvářely veřejný prostor
- zohlednit přechod lokality do volné krajiny (západní okraj obce) v urbanistickém a prostorovém řešení (např. průchody a průhledy do krajiny, pěší propojení, atd.)
- urbanistickým a prostorovým řešením zástavby nenarušit městské dominanty v dálkových pohledech
- respektovat limity v území
- respektovat plochy přírodní zeleně v návaznosti na plochu vodních toků
- navrhnout urbanistickou strukturu území tak, aby parcelace a navržená zástavba svým hmotovým řešením, proporcemi, měřítkem a charakterem odpovídala charakteru sídla Dašice a citlivě ho doplnila
- závěry územní studie zpracovat do následné změny územního plánu

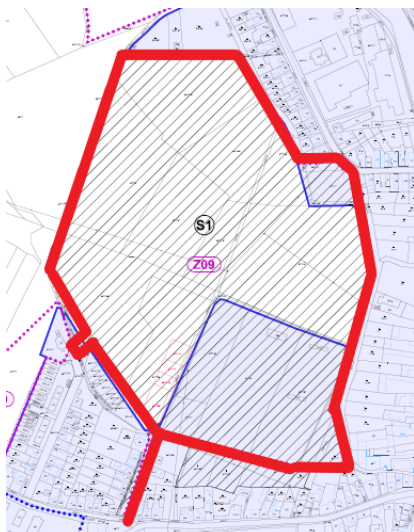
Podrobnější požadavky na řešení území jsou uvedeny v kapitole C.

Účelem územní studie je její zpracování jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území.

BI/ ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území S1 se nachází v západním okraji Dašic, západně od centra sídla. Jedná se o plochu vyplňující prostor mezi stávající zástavbou a vodotečí – viz obr. č.1 a 2. Řešené území S1 má rozlohu cca 19,0 ha (z toho lokalita Z09b má rozlohu 16,2m²) a jedná se o jednu z hlavních rozvojových ploch obce.

Obr. č.1 – Výřez z Výkresu základního členění území se zákresem řešeného území S1



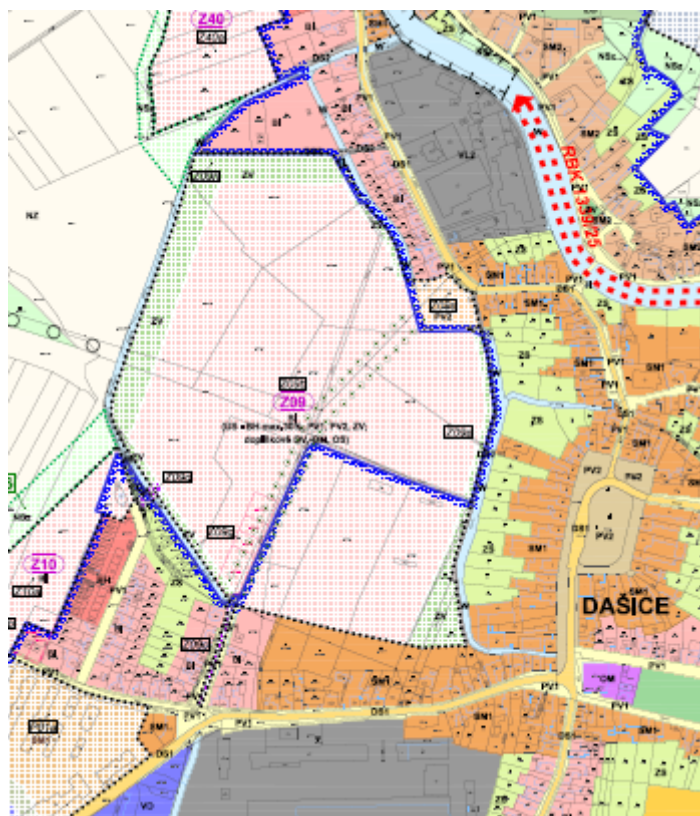
C/ POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce:

Obec Dašice má platný ÚP (nabytí účinnosti dne 28. 9. 2013). Řešené území je v platném ÚP označeno jako **zastavitelná plocha Z09** (konkrétně zastavitelné plochy **Z09 a - h**) – viz obr. č.2. V řešeném území jsou vymezeny 3 plochy veřejných prostranství s označením **PP3, PP5 a PP8** s **předkupním právem obce Dašice** a koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury s označením **VT4, pro který lze práva k pozemkům vyvlastnit**.

Územní plán uvádí předpokládanou kapacitu rodinných domů/bytovým jednotkám pro lokalitu Z09b, a to 130 RD/150 BJ včetně BH. Velikost stavebního pozemku je uvažována 1000 m².

Obr. č.2: - Výřez z hlavního výkresu



Veřejná prostranství s předkupním právem a veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění v řešeném území:

Veřejná prostranství:

Územní plán vymezil v řešeném území plochy pro veřejná prostranství včetně pozemků, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch města Dašice – viz obr. č. 3:

veřejná prostranství – uliční prostory:

- **PP3** – plocha pro dopravní připojení rozvojové lokality 09 z jihozápadní strany – v rozsahu zastavitelné plochy Z09d:
 - pozemky určené pro veřejné prostranství – k.ú. Dašice: p.č. 1539/13, 1546/17, 1546/20, 1555/1, 1546/51, 1555/37, 1546/49
- **PP5** – plocha pro dopravní připojení rozvojové lokality 09 z jižní strany – v rozsahu zastavitelné plochy Z09c:
 - pozemky určené pro veřejné prostranství – k.ú. Dašice: p.č. 1488/12, 1488/11, 2356/2, 2356/3

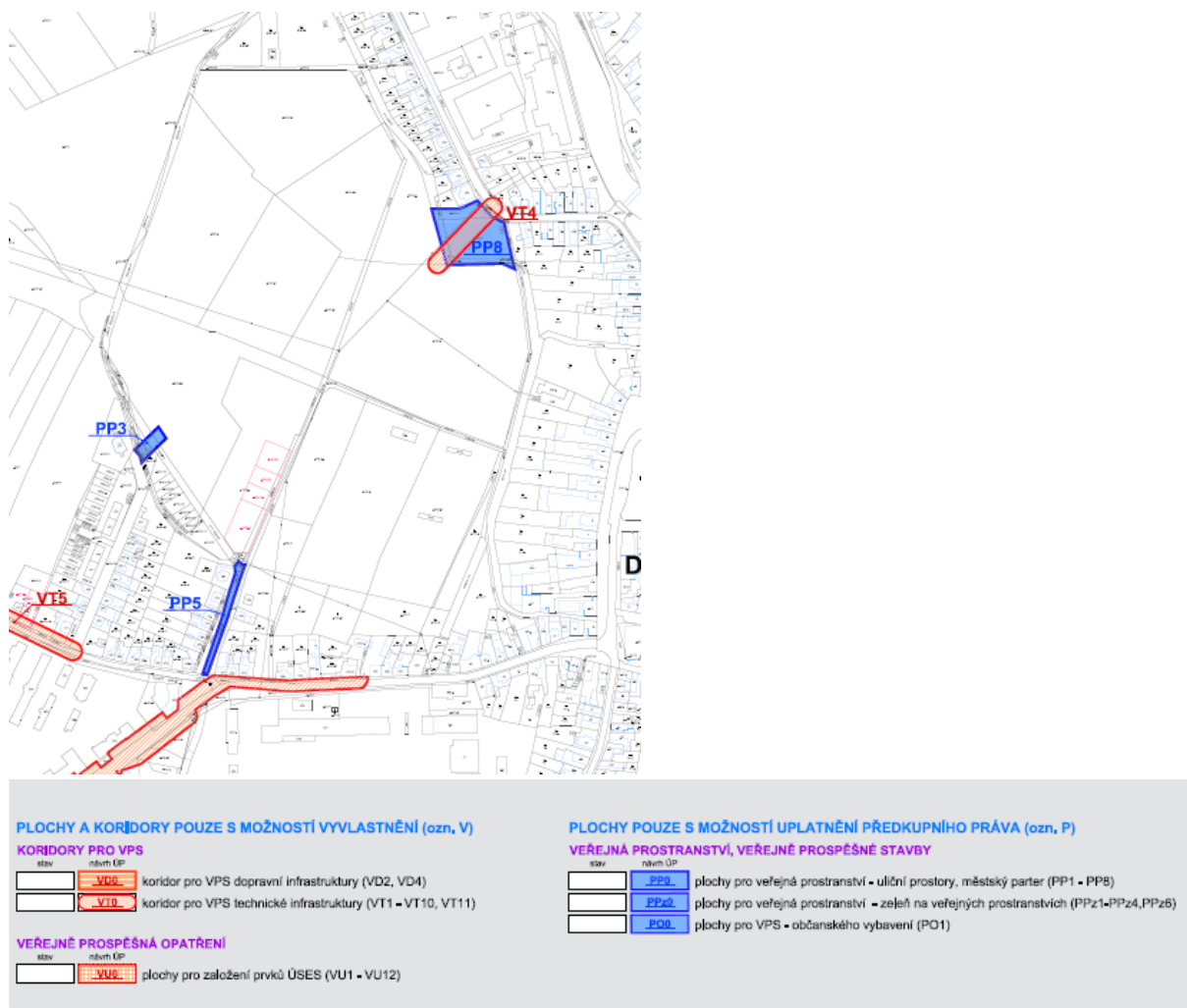
veřejná prostranství – městský parter:

- **PP8** – plocha pro veřejné prostranství v západní části Dašic – v rozsahu zastavitelné plochy Z09a
- pozemky určené pro veřejné prostranství – k.ú. Dašice: p.č. 1497/4, 1497/7, st.p.č. 767

Veřejně prospěšná stavba:

Územní plán vymezil v řešeném území **koridor pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury**, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit s označením **VT4** – koridor je vymezen bez rozlišení, jaké sítě technické infrastruktury v nich budou umístěny. Vymezení odpovídá navrhovaným trasám vedení plynovodu, vodovodu a kanalizace – viz obr. č. 3.

Obr. č.3: Výřez z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací včetně legendy:



Podmínky zastavitelné lokality Z09 dle územního plánu:

Funkční vymezení:

- BI – bydlení - v rodinných domech - příměstské - hlavní funkce v lokalitě – Z09b
- BH - bydlení - v bytových domech - v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky zpracování ÚS je možno max. 30% plošného rozsahu plochy Z09b zahrnout do funkce BH - vymezení této funkce navrhne ÚS
- PV2 - veřejná prostranství - městský parter (Z09a, příp. dle ÚS)
- PV1 - veřejná prostranství - uliční prostory - systém veřejných ploch (uliční síť) bude stanoven ÚS + zajištění ploch pro dva přístupy do lokality z jižní strany (Z09c, Z09d)

- ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň (Z09e-h, dle ÚS)
- doplňkově je možné v ÚS vymezit plochy pro OV, OM, OS

Specifikace hlavního využití:

- BI - stavby RD o 1-2 NP s možností využitého podkroví, KZSP max. 0,5
- BH - stavby BD o max. 4 NP, KZSP max. 0,6
- podmínky prostorového uspořádání včetně staveb upřesní územní studie

Lokální podmínky:

- dotčena stávajícím vedením vodovodu, nadzemním vedením elektro, VTL plynovodem, BP VTL plynovodu
- dotčena pásmy havarijního plánování (plynovod, komunikace, tox. látky)
- při řešení zástavby v lokalitě bude zohledněn kontakt se záplavovým územím - terén v lokalitě bude upraven nad hladinu Q100, případně jednotlivé objekty budou výškově osazeny tak, aby úroveň podlahy 1NP byla v úrovni 300mm nad hladinou Q100. Řešení lokality (zástavba a terénní úpravy) nesmí významně ovlivňovat odtokové poměry v území
- východní okraj lokality leží v UAN1, zbývající část náleží do UAN2
- Z09h dotčena lokálním biokoridorem
- kontakt s hranicí městské památkové zóny

Etapizace:

- lokalitu rozdělit do dílčích logických částí resp. etap výstavby

Koeficient zastavění stavebního pozemku (KZSP) – udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů a zpevněných ploch nacházejících se na pozemku k celkové ploše tohoto pozemku; uvedená hodnota se použije pro stavební pozemky obvyklé rozlohy (tj. 700 – 1000 m²), pro ostatní případy bude posuzováno individuálně – v souladu s charakterem okolní zástavby (hustota) a krajinným rázem

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití BI – bydlení v rodinných domech – příměstské- dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

téměř výhradně k bydlení, s okrasnými a užitkovými zahradami v objektech charakteru rodinného domu tvořící souvislé obytné celky

Přípustné využití hlavní:

- _ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými
- _ veřejná prostranství, uliční prostory

Přípustné využití:

- _ stavby a zařízení pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m²)
- _ stavby a zařízení pro veřejné stravování
- _ stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči
- _ stavby a zařízení pro sociální účely a ubytování
- _ veřejná zeleň, izolační a doprovodná zeleň, městský mobiliář
- _ dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci jako doplňková funkce hlavního využití
- _ parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)
- _ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů
- _ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- _ stavby a zařízení technické infrastruktury
- _ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová)
- _ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu

Podmíněně přípustné využití:

- _ bydlení ve vícepodlažních bytových domech v menších ucelených částech lokalit za podmínky jejich vymezení územní studií pro funkci bydlení v bytových domech – BH dle podmínek stanovených v kapitole c.2.b. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

_ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu

Nepřípustné využití:

_ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí

_ vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy

_ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod

_ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů

_ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením

_ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Zásady prostorového uspořádání:

_ struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára.

_ Dašice – rodinné domy budou max. o 2 NP s možností využitého podkroví, v okrajových částech bude preferováno 1 NP s využitým podkrovím, koeficient zastavění nepřevyšší 0,5. Hmotové řešení (podlažnost, zastřešení, případně materiály) budou vždy řešeny jednotně pro ucelenou lokalitu.

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití BH – bydlení v bytových domech dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

_ bydlení městské ve vícepodlažních bytových domech s odpovídající vybaveností městského typu (s možností integrace zařízení občanské vybavenosti, případně jednotlivými objekty veřejné vybavenosti)

Přípustné využití hlavní:

_ stavby pro bydlení vícepodlažní

_ stavby pro bydlení vícepodlažní, s integrovanou občanskou vybaveností

_ veřejná prostranství, uliční prostory

_ veřejná zeleň, izolační a doprovodná zeleň, nekrytá sportoviště bez speciálního vybavení, jednotlivé kurty, hřiště, dětská hřiště v rámci veřejných prostranství, městský mobiliář

Přípustné využití:

_ stavby a zařízení pro sociální účely a ubytování

_ stavby a zařízení pro obchod a služby – (max. zastavěná plocha objektu do 2500 m²)

_ stavby a zařízení pro veřejné stravování

_ stavby a zařízení pro školství a kulturu

_ stavby a zařízení zdravotnická

_ stavby a zařízení pro veřejnou správu a administrativu

_ stavby a zařízení pro sport a relaxaci jako doplňková funkce hlavního využití

_ zařízení pro služby a výrobní služby bez negativních vlivů na životní prostředí

_ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty

_ odstavné a parkovací plochy pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)

_ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)

_ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

_ stavby a zařízení technického vybavení

_ vodní prvky

Nepřípustné využití:

- _ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné
- _ odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla a autobusy jako monofunkční zařízení
- _ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- _ stavby a zařízení pro skladování a likvidaci odpadů
- _ zemědělské stavby a zařízení
- _ stavby a zařízení pro dopravu a technickou vybavenost s nepřiměřenými dopady na životní a obytné prostředí
- _ areál řadových garáží
- _ čerpací stanice pohonných hmot
- _ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Zásady prostorového uspořádání:

- _ struktura a způsob stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. V případě vzniku nových lokalit s tímto druhem staveb pro bydlení bude struktura zastavění vycházet z charakteru okolních lokalit, podlažnost, hmotové a prostorové řešení bude prověřeno územní studií. Podlažnost nepřekročí 5NP- tj. 4NP s možností využitého podkroví, případně ustupujícího 5. NP.

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

- _ veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch a místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví)

Přípustné využití hlavní:

- _ místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území
- _ komunikace s prioritou pěšího provozu
- _ pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky
- _ odstavování a parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu

Přípustné využití:

- _ obratiště, manipulační plochy
- _ drobné upravené plochy sloužící odpočinku a pěší komunikaci
- _ mobiliář, drobná architektura a vodní prvky
- _ veřejná a izolační zeleň
- _ obratiště, manipulační plochy
- _ stavby a zařízení technické infrastruktury
- _ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová)
- _ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu

Nepřípustné využití:

- _ veškeré stavby a zařízení nesouvisící s hlavním využitím
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití PV2 – veřejná prostranství – městský parter dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

_ Veřejná prostranství zejména městského centra sloužící především pěší komunikaci, krátkodobému odpočinku, prezentaci, estetickému zvýraznění i společenskému využití atraktivita města (bez ohledu na vlastnictví)

Přípustné využití hlavní:

- _ plochy náměstí
- _ drobné upravené plochy sloužící odpočinku a pěší komunikaci
- _ komunikace s prioritou pěšího provozu

Přípustné využití:

- _ městský mobiliář
- _ drobná architektura a vodní prvky
- _ veřejná zeleň
- _ účelové komunikace sloužící obsluze funkční plochy a přilehlých ploch
- _ parkování osobních automobilů na místech vyhrazených pro tuto funkci stavby a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- _ veškeré stavby nesouvisící s hlavním využitím
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- _ stavby pro reklamu

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

_ plochy veřejné zeleně s funkcí okrasnou a rekreační, které jsou součástí obytného prostředí sídel

Přípustné využití hlavní:

- _ parkové porosty okrasné a přírodní
- _ dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitery s podrostem bylin, keřů, i travních porostů, liniové sadovnické a břehové porosty
- _ trvalé travní porosty
- _ komunikace pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- _ dětská hřiště
- _ drobné sakrální stavby
- _ vodní plochy
- _ odpočívadla, altány, městský mobiliář
- _ plochy a zařízení dopravní infrastruktury (např. zálivy, zastávky hromadné dopravy)
- _ stavby a zařízení technické infrastruktury
- _ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová)

Nepřípustné využití:

- _ veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- _ stavby a zařízení pro reklamu

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

_ veřejná vybavenost tvořená převážně monofunkčními areály

_ Přípustné využití hlavní:

- _ stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu
- _ stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby
- _ stavby a zařízení pro veřejné stravování a přechodné ubytování
- _ stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu
- _ stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity

Přípustné využití:

- _ stavby a zařízení pro obchod jako doplňková funkce hlavního využití
- _ stavby a zařízení pro služby jako doplňková funkce hlavního využití
- _ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- _ odstavné a parkovací plochy pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)
- _ manipulační plochy dopravní obsluhy
- _ garáže integrované do objektů pro vozidla do 3,5t
- _ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování komunálního odpadu
- _ veřejná, izolační a doprovodná zeleň, městský mobiliář
- _ užitkové a okrasné zahrady jako součást areálu (např. v areálech školství a sociálních služeb)
- _ dětská hřiště
- _ sportovní hřiště jako součást areálu
- _ stavby a zařízení technické infrastruktury
- _ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová)

Nepřípustné využití:

- _ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné
- _ stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů
- _ řadové garáže, hromadné garáže – s výjimkou integrovaných do objektů
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední dle územního plánu:

Charakteristika hlavního využití:

- _ občanská vybavenost komerční převážně v monofunkčních stavbách či areálech

Přípustné využití hlavní:

- _ stavby a zařízení pro obchod včetně venkovních ploch – sloužící sezónní nabídce zboží
- _ stavby a zařízení pro služby a výrobní služby na bázi řemesel
- _ stavby a zařízení pro veřejné stravování
- _ stavby a zařízení pro administrativu, peněžnictví, veřejnou správu

Přípustné využití:

- _ stavby a zařízení pro skladování, prodejní sklady, manipulační plochy
- _ stavby a zařízení technického vybavení
- _ parkovací plochy osobních automobilů resp. automobily do 3,5t
- _ hromadné vícepodlažní parkinky jako součást zařízení
- _ odstavné plochy nákladních automobilů zásobování
- _ místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- _ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů
- _ veřejná prostranství, veřejná zeleň, vodní prvky
- _ v lokalitě Z14 čerpací stanice pohonných hmot jako doplňková funkce hlavního využití

Nepřípustné využití:

- _ stavby a zařízení pro výrobu
- _ stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu a výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
- _ stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů

- _ stavby a zařízení dopravní a technické vybavenosti a provozního vybavení s negativními dopady na životní prostředí
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Podmínky plochy s rozdílným způsobem využití OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení:

Charakteristika hlavního využití:

- _ sport - výkonnostní, organizovaný i rekreační sídelního významu

Přípustné využití hlavní:

- _ stavby a zařízení pro sport včetně nekrytých: např. hřiště, kurty, koupaliště, kluziště, tělocvičny, fitcentra, sportovní střelnice apod.
- _ tribuny, hlediště, zařízení sloužící divákům
- _ sociální a hygienické zázemí sportovců i diváků

Přípustné využití:

- _ stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci
- _ stavby a zařízení provozního vybavení – např. u bazénu technologie čištění ap.
- _ stavby a zařízení pro přechodné ubytování
- _ stavby a zařízení pro veřejné stravování
- _ pobytové louky, veřejná zeleň
- _ dětská hřiště
- _ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů
- _ komunikace pro pěší a cyklisty
- _ stavby a zařízení pro technickou vybavenost a speciální mechanizmy
- _ účelové a přístupové komunikace
- _ parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily, autobusy sloužící obsluze území
- _ manipulační plochy dopravní obsluhy
- _ stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová)

Nepřípustné využití:

- _ stavby a zařízení pro bydlení – s výjimkou bytů služebních
- _ stavby a zařízení pro výrobu včetně zemědělské
- _ stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím
- _ stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadu
- _ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

2. Další požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace:

- nové stavby pro bydlení navazující na stávající zástavbu budou na ni svým charakterem (hmotové řešení staveb, podlažnost, převažující typ zastřešení apod.) navazovat.
- charakter architektonického řešení nové zástavby pro bydlení (tvarosloví, hmotové řešení) bude vždy jednotný pro každou jednotlivou ucelenou lokalitu
- v plochách bydlení v rodinných domech je přípustná integrace drobných výrobně obslužných aktivit (řemesla, zemědělská výroba) bez negativních vlivů na okolní obytné prostředí
- okraje zastavěného území směrem do krajiny budou i v navrhovaných lokalitách pokud možno tvořeny užitkovými a okrasnými zahradami se stromovou zelení a budou z důvodu posílení krajinného rázu a dálkových pohledů vytvářet přirozený rámec sídel.
- nová zástavba nebude narušovat městské dominanty v dálkových pohledech

Veřejná infrastruktura:

Vodní hospodářství:

- zdrojem vody pro celé řešené území je skupinový vodovod Pardubice, akumulaci zajišťuje vodojem Kunětická Hora.

- území západního okraje města Dašice včetně navazujících rozvojových ploch a kontaktního území je vhodné prověřit oborovou studií vodohospodářských poměrů. Území je dotčeno záplavovým územím řeky Loučné. Studie prověří vodohospodářské poměry v území a navrhne vhodná opatření ke snížení ohrožení území.

Energetika:

- územní plán respektuje stávající systém zásobování obce elektrickou energií, umístění trafostanic a vedení VN včetně jejich ochranných pásem

- nárůst spotřeby energie v souvislosti s rozvojovými plochami bude řešen úpravami zařízení distribuční soustavy, případně nově vybudovaným zařízením

- územní plán respektuje stávající systém plynofikace - město Dašice je včetně všech svých místních částí plně plynofikováno středotlakou plynovodní sítí. STL je napájen z regulační stanice v severozápadní části Dašic.

Nakládání s odpady:

- odstraňování odpadů je zajištěno stávajícím vyhovujícím způsobem. Stejný způsob bude uplatňován i do budoucna.

- i nadále bude zajišťována separace odpadu, sběr velkoobjemového a nebezpečného odpadu

Občanské vybavení:

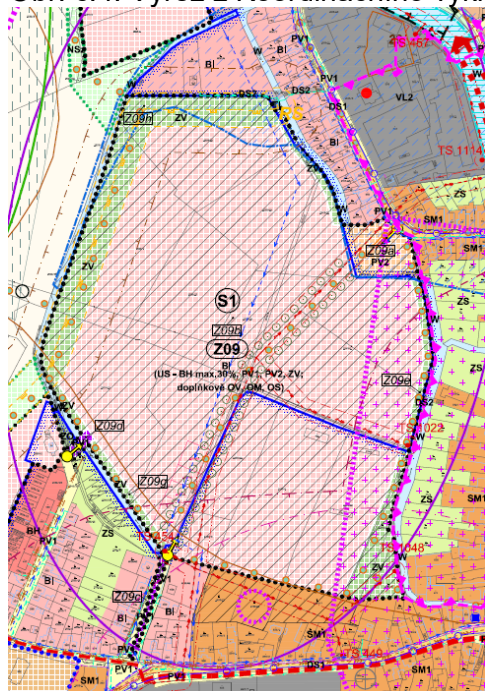
- územní plán nevymezuje zastavitelné plochy pro občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Umístění těchto staveb a zařízení občanského vybavení umožňují podmínky využití ploch ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území.

Dopravní infrastruktura

- pro zajištění patřičného dopravního připojení plochy změny Z09b na stávající průtah silnice II/322 navrženo prodloužení MO komunikace Z09d – Dašice - (v rámci navrženého veřejného prostranství) pro možnost dalšího dopravního připojení rozsáhlé plochy změny Z09b – viz obr. č.4.

- nové místní obslužné komunikace budou také uvnitř rozsáhlých zastavitelných ploch (např. pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu, jejich trasování bude řešeno podrobnější dokumentací resp. v územních studiích).

Obr. č.4: Výřez z Koordinačního výkresu:



Veřejná prostranství

- v zastavitelných plochách s hlavní funkcí bydlení, jejichž plocha je větší než 2 ha, budou realizovány plochy veřejných prostranství, které budou splňovat minimální výměry veřejných prostranství v lokalitě v souladu s platnou legislativou. Zeleň, která bude součástí těchto ploch, bude řešena v dostatečných prostorových parametrech jako součást lokalit s převažující funkcí bydlení a občanské vybavenosti. Při řešení vnitřní organizace zastavitelných ploch budou důležité komunikace doplňovány např. uličním stromořadím.

3. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání lokality:

Struktura zástavby:

- struktura zástavby – parcelace, šířka uličního prostoru, vymezení plochy veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou
- funkční řešení lokality, podrobné rozdělení do funkčních ploch
- zásady dopravní a technické infrastruktury – trasování komunikací, jejich šířkové a směrové uspořádání, trasování a parametry komunikací pro pěší, řešení parkovacích a odstavných ploch (zásady dopravy v klidu), vymezeny budou koridory pro vedení inženýrských sítí, budou stanoveny zásady pro řešení inženýrských sítí včetně napojovacích bodů
- stanoví podmínky prostorového uspořádání – vymezeny budou stavební a uliční čáry, plochy pro umístění staveb hlavních a doplňkových, typ zastřešení, výšková hladina, koeficient zastavění.
- bude stanoven charakter staveb tak, aby území působilo uceleným dojmem
- stavební pozemky budou vymezeny tak, aby svojí velikostí a polohou umožňovaly umístění stavby rodinného domu, včetně řešení možných doplňkových staveb (garáž, oplocení, sklad zahradní techniky apod.)
- stavební pozemky budou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci a inženýrské sítě
- vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů
- součástí lokality budou řešeny a vhodně doplněny plochy veřejného prostranství, veřejné zeleně a plochy pro denní rekreaci dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 22 a §7 ve znění pozdějších předpisů
- bude zachována vazba nově navržené obytné zástavby na stávající obytné území obce
- bude brán zřetel na urbanistické souvislosti v kontaktním území
- bude navržena optimální organizace plochy pro výstavbu rodinných domů
- bude vyřešen kvalitní přechod urbanizovaného území do volné krajiny
- bude stanoven koeficient plošné zastavitelnosti jednotlivých pozemků
- řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost parkování a přístup požární techniky

Zásady dopravní a technické infrastruktury:

- šířkové a směrové uspořádání komunikací bude dle platné legislativy
- parametry komunikací pro pěší a cyklisty budou dle platné legislativy
- budou řešeny parkovací a odstavné plochy (zásady dopravy v klidu)

- územní studie bude respektovat dopravní napojení lokality na stávající komunikační síť dle platného ÚP včetně prověření na dopravní obslužnost (svoz odpadků), návrhu kapacit parkování v klidu a přístupu požární techniky
- dopravní uspořádání uvnitř zastavitelné plochy bude splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování, přístup složek záchranného systému, svozu odpadů
- budou vymezeny koridory pro vedení inženýrských sítí
- budou stanoveny zásady pro řešení inženýrských sítí včetně napojovacích bodů
- budou navrženy plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad)

Územní studie dále navrhne mimo jiné podmínky prostorového uspořádání území rozdělí na závazné a nezávazné regulativy:

- typ zastřešení
- výškovou hladinu zástavby
- koeficient zastavění včetně jeho specifikace
- koeficient zeleně
- uliční čáry a stavební čáry
- plochy pro umístění staveb hlavních a doplňkových
- objemové limity pro jednotlivé navržené parcely

Další požadavky:

- projektant stanoví závaznost jím navržených regulačních prvků.
- projektant zohlední již vydaná a platná územní rozhodnutí pro předmětnou zastavitelnou plochu.
- územní studie bude respektovat, chránit a posilovat krajinný ráz – měřítko krajiny, pohledové horizonty a osy a vytvářet harmonické přechody mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím.

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- vytvořit přirozený (měkký) přechod urbanizovaného území do volné krajiny, řešením podpořit pronikání krajinných vegetačních formací do sídelního prostředí
- citlivým návrhem obytné zástavby respektovat krajinný ráz území
- řešením veřejných prostranství vytvořit podmínky pro výsadbu veřejné zeleně
- řešené území bude napojeno na stávající místní komunikací na západním a východním okraji lokality; dopravní obsluha bude zajištěna novými místními komunikacemi, které budou součástí veřejného prostranství v souladu s § 22 vyhl. č. 501 o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- parkovací místa pro trvale bydlící obyvatele budou integrována do jednotlivých objektů a na vlastním pozemku
- parkovací stání pro návštěvníky budou umístěna v potřebném počtu na veřejném prostranství
- na řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny

5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ochrana a tvorba životního prostředí

- projektant zohlední krajinný ráz dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění

ochrana veřejného zdraví

- nová výstavba musí respektovat regulace jak urbanistického uspořádání, tak výškového a architektonického řešení.
- v územní studii upozornit na oznamovací povinnost stavebníků dle § 23 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění v případě realizace staveb;
- v případě realizace staveb bude dále stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN III. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

ochrana kulturních hodnot

- lokalita leží v území s archeologickými nálezy

ochrana před povodněmi

- území západního okraje města Dašice včetně navazujících rozvojových ploch a kontaktního území je vhodné prověřit oborovou studií vodohospodářských poměrů. Území je dotčeno záplavovým územím řeky Loučné. Studie prověří vodohospodářské poměry v území a navrhne vhodná opatření ke snížení ohrožení území

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů vychází ze zpracované dokumentace - Územně analytické podklady; její čtvrtá aktualizace byla dokončena v prosinci 2016. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající z vlastností území.

Limity z ÚAP zastavitelnou plochu Z09 (vč. částí a až h) v obci Dašice:

A016 – plocha leží v území s archeologickými nálezy (UAN 2 a 3)

A041 – plocha leží převážně ve třídě ochrany půdy 1, úzký pruh podél J okraje plochy je ve tř.4

A050 - do S okraje plochy zasahuje záplava Q100 z řeky Loučné.

A068 - přes střední část plochy od J k S vede vodovod

A072 – na J a V okraji plochy se nacházejí trafostanice včetně OP

A073 - přes střední část plochy od J k S vede el. vedení VN s odbočkou k V okraji plochy

A075 – podél Z okraje plochy vede VTL plynovod včetně OP a BP

A082 - přes část Z09c přechází sdělovací vedení

A103 – plocha se nachází v OP radiolokačních zařízení

A114 – plocha leží ve vymezeném území ministerstva obrany pro OP radiolokačních zařízení.

Na základě § 27, stavebního zákona, pořizovatel poskytne na žádost projektanta údaje o území.

6. Pokyny pro řešení hlavních problémů v území

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- zajistit ochranu krajinného rázu v území
- zajistit ochranu životního prostředí
- zajistit ochranu hodnot v území
- respektovat všechna ochranná pásma a prvky ÚSES
- respektovat všechna ochranná a bezpečnostní pásma stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury

D/ POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část:

Bude zpracována v potřebném rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. včetně odůvodnění navrhovaného řešení.

Grafická část:

- | | |
|---|---------------------|
| • širší vztahy | 1 : 5 000 |
| • katastrální mapa | 1 : 2 500 (1:1 000) |
| • situace urbanistického a architektonického řešení | 1 : 2 000 (1:1 000) |
| • návrh řešení technické infrastruktury | 1 : 2 000 (1:1 000) |
| • návrh řešení technické infrastruktury | 1 : 2 000 (1:1 000) |
| • výkres etapizace – v případě potřeby | 1 : 2 000 |

Jsou možné i další přílohy, dle uvážení zpracovatele.

Veškeré grafické přílohy budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou.

Územní studie bude předána pořizovateli ve třech vyhotoveních v autorizovaných výtiscích a 3x na CD do formátu *.pdf. a to anonymizovaná a neanonymizovaná verze, 1x na CD ve formátu vektorová data v CAD formátech *.dwg nebo *.dgn případně GIS formátu *.shp, rastrová data ve formátech *.jpg, *.tif apod., textová a tabulková část ve formátech *.doc(x), *.xls(x).