



SURPMO

PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ

Lázně **Zohdaneč**

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS-I

(Z3b + K15)

DUBEN 2015

OBJEDNATEL: Město Lázně Bohdaneč
ORP Pardubice

POŘIZOVATEL: Městský úřad Lázně Bohdaneč se zajištěním kvalifikace
prostřednictvím Ing. Marty Miklendové, Ostrava

ZHOTOVITEL: SURPMO, a.s.
Projektové středisko Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Alena Koutová
(odpovědný zástupce projektanta – autorizovaný
architekt – ČKA poř. č. 00750)

Zástupce vedoucí: Ing. arch. Miroslav Baťa

PROJEKTANT – KOLEKTIV ZHOTOVITELE

Mgr. Vít Andrejs
Ing. arch. Miroslav Baťa
Marcela Erbsová
HAFR NATURE, spol. s r.o. (konzultace)
Mgr. Ludmila Hovorková
Vlastimil Kašpar (konzultace)
Ing. arch. Alena Koutová
Ing. Josef Smíšek (konzultace)
Ing. Lucie Teslíková Hurdálková
Ing. František Weisbauer (konzultace)

OBSAH ELABORÁTU

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, NÁZEV AKCE, SÍDLO, OBJEDNATEL, PROJEKTANT, DATUM)
- b) MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY
- c) PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ
- d) SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

6

STAV

- a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE
- b) VYMEZENÍ LOKALITY
- c) STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- d) ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ
- e) STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

8

NÁVRH

- a) ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU
- b) HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- c) OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE
- d) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE, ŠIRŠÍ VZTAHY
 - DOPRAVNÍ REŽIM „OBYTNÁ ZÓNA“
 - ROZHLEDY NA KŘÍŽOVATKÁCH
 - LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD Z KOMUNIKACÍ
 - CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE
 - PĚŠÍ KOMUNIKACE
 - PARKOVIŠTĚ
 - HROMADNÁ DOPRAVA
 - SPECIÁLNÍ PLOCHY - KONTEJNEROVÉ STANOVIŠTĚ - NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
- e) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
 - VODOVOD
 - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - KANALIZACE DEŠŤOVÁ
 - ENERGETIKA A SPOJE
 - PLYNOVODY
 - ELEKTRICKÁ ENERGIE
 - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

10

OSTATNÍ

- a) TABULKA BILANCÍ MAX. POČTU BYTŮ A OBYVATEL
- b) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- c) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
- d) VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU
- e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBEČNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ
- f) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ SÍTÍ

17

Příloha č. 1 Majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy

19



GRAFICKÁ ČÁST

A. HLAVNÍ VÝKRES, DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
B. KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 2 500
C. ZÁKRES DO ÚZEMNÍHO PLÁNU, ŠIRŠÍ VZTAHY NA PODKLADU ORTOFOTOMAPY	1 : 5 000
D. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
- VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ ULICÍ	1 : 100
- VÝŠKOVÁ HLADINA OBJEKTŮ	1 : 500
- VZOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ULICE	1 : 500

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, NÁZEV AKCE, SÍDLO, OBJEDNATEL, PROJEKTANT, DATUM)

Město Lázně Bohdaneč v jeho aktuálně účinném územním plánu vymezilo několik ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování. Jednou z nich je územní studie ÚS – I., zahrnující zastavitelnou plochu Z3b a plochu změny v krajině K15.

Zastupitelstvo města Lázně Bohdaneč, jako objednatel akce, rozhodlo o pořízení této územní studie a vypsalo výběrová řízení na její pořízení a zpracování. Na základě výsledku těchto výběrových řízení se osobou zajišťující kvalifikaci pořizovatele stala Ing. Martina Miklendová, Ostrava, osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti, a zpracovatelem Projektové středisko Hradec Králové společnosti SURPMO, a.s., Praha.

b) MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY.

Po prostudování aktuální katastrální mapy lze konstatovat, že pozemky v území řešeném územní studií jsou jak ve vlastnictví soukromém – fyzických i právnických osob, tak ve vlastnictví veřejného sektoru – státu či města. Soukromé vlastnictví však významně převažuje – viz Příloha č. 1.

c) PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Dle schváleného Zadání územní studie řeší:

A. Urbanismus, architektura, hodnoty

- Efektivní využití ploch s důrazem na jejich hospodárné a účelné využití pro účel, který jim stanovil platný Územní plán Lázně Bohdaneč.
- Koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na vymezení veřejných prostranství a ploch pro novou zástavbu a ochranu stávajících ploch bydlení.
- Systém zastavění s důrazem na zachování kvality bydlení.
- Koordinaci navrhované funkce s požadavky ochrany kulturních a civilizačních hodnot.
- Vzájemné vlivy, vazby a možné oblasti spolupůsobení mezi řešeným a zájmovým územím (vnitřním i vnějším).
- Vymezení, využití a dostupnost veřejných prostranství.
- Analýzu historických, urbanistických vazeb a hodnot.
- Přiměřené prostorové a plošné regulativy příslušející danému detailu zpracování a vycházející z podmínek stanovených v platném územním plánu.
- Návrh veřejné zeleně ve vazbě na systém okolní sídelní zeleně.
- Koordinaci navrhované funkce s požadavky ochrany přírody a krajiny.
- Nutnost ochrany před hlukem vůči navrženému koridoru pro silnici I/36, pro který je v Územním plánu Lázně Bohdaneč vymezena plocha Z46a pro realizaci veřejně prospěšné stavby VD1 – silnice I. třídy I/36 včetně souvisejících staveb a zařízení.
- Pořadí změn v území (etapizace).
- Požadavky na ochranu ZPF.

B. Technická infrastruktura

- Současný stav a trasování všech inženýrských sítí v řešeném území.
- Dopravní systém v území a jeho napojení na organismus města včetně dopravy v klidu, kvalitní napojení na nadřazenou komunikační síť.
- Bude navržena koordinace s navrženým koridorem silniční komunikace I/36, včetně plnění hygienických limitů hluku.
- Posouzení a vyhodnocení, zda připojení, resp. sjezdy na nadřazenou komunikační síť budou splňovat podmínky stanovené v platných ČSN, požadavky na BESIP a na dostatečnou kapacitu i po navýšení dopravy vyvolaném změnou funkce.
- Možnosti přeložení a doplnění sítí technické infrastruktury umožňující optimální využití ploch pro navrhovanou funkci.

C. Ostatní

Územní studie bude v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem, pořizovatelem.

Územní studie bude projednána s dotčenými orgány a správci sítí:

- Krajský úřad Pardubického kraje, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice, Odbor životního prostředí a zemědělství, Odbor dopravy a silničního hospodářství
- Magistrát města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice, Odbor dopravy, Odbor životního prostředí
- Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2
- Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, Teplého 1526, 530 02 Pardubice
- Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, Mezi Mosty 1793, 530 03 Pardubice
- ČEZ Distribuce, Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4
- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Odbor výstavby Brno, Šumavská 33, 612 54 Brno
- Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, 530 02 Pardubice
- RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem

Územní studie respektuje:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů.
- Platné právní předpisy a příslušné ČSN vztahující se vždy k řešené problematice.
- Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek využití příslušných zastavitelných ploch v platném Územním plánu Lázně Bohdaneč.
- Urbanistickou koncepci danou Územním plánem Lázně Bohdaneč.
- Širší územní vztahy a charakter okolí řešených ploch zejména s ohledem na ochranu před hlukem vůči navrženému koridoru pro silnici I/36.
- Strategii rozvoje města Lázně Bohdaneč 2011-2027.

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad, který ověří možnosti a podmínky změn v území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Bez této územní studie nelze zahájit využívání předmětných ploch Z3b a K15.

d) SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie bylo využito těchto podkladů:

- Strategie rozvoje územní studie Lázně Bohdaneč 2011 – 2027,
- Územní plán Lázně Bohdaneč,
- Územně analytické podklady ORP Pardubice,
- aktuální katastrální mapa v digitální podobě,
- ortofotomapa ČÚZK.

STAV

a) DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE

Pořízení územní studie ÚS – I pro plochy označené Z3b + K15 je uloženo Územním plánem Lázně Bohdaneč, který nabyl účinnosti dne 16. 2. 2013.

Územní plán Lázně Bohdaneč vymezuje ve výrokové části v kapitole I.1.j) Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, v k. ú. Lázně Bohdaneč plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou rozhodování, a to ÚS – I = Z3b + K15 a stanovuje pro pořízení územní studie, pro její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti lhůtu 5 let ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydal Územní plán Lázně Bohdaneč, tedy do 16. 2. 2018.

Na základě § 30 stavebního zákona v zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíl a účel. Pořizovatelem územní studie ÚS – I (Z3b + K15) je Městský úřad Lázně Bohdaneč, který si v souladu s § 6 odst. (2) stavebního zákona zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Podkladem pro zadání územní studie je Územní plán Lázně Bohdaneč, územně analytické podklady pro ORP Pardubice (aktualizace 2012) a vlastní průzkum území.

Hlavními důvody pro pořízení této studie jsou složitost vzájemné koordinace stanovených způsobů využití plochy a její navázání na sousední plochy území města, rozsah vymezené plochy, obtížné územně technické podmínky a potřeba prověření dílčích řešení před zahájením navazujících rozhodovacích řízení. V případě, že by rozhodování v tomto území nebylo podmíněno podrobnějším prověřením v rámci územní studie, mohlo by nedostatečně podloženým a neuváženým vyhodnocením dojít k znehodnocení značné části území města, k zabránění či podstatnému snížení kvality jeho stanoveného využití, a tím k postupné degradaci dnes tak cenného a hodnotného území lázeňského místa Lázně Bohdaneč. Dílčí požadavek vyplynul rovněž ze stanoviska KHS Pardubického kraje.

b) VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie ÚS – I řeší plochy označené v Územním plánu Lázně Bohdaneč jako Z3b + K15 včetně jejich vazeb na širší zájmové území, zejména s ohledem na ochranu před hlukem vůči navržené ploše pro silnici I/36.

c) STAVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Plocha Z3b:

- má dle územního plánu velikost 4.73 ha a je vymezena na orné půdě,
- je vymezena v návaznosti na západní hranici zastavěného území v kontinuitě s původním Územním plánem sídelního útvaru Lázně Bohdaneč (Lázně Bohdaneč – Neratov).

Plocha K15:

- má dle územního plánu velikost 5.06 ha a je vymezena na orné půdě,
- je vymezena a má sloužit zejména pro posílení prvků ÚSES, kvalitní zapojení zastavitelných ploch na západní straně města do krajiny, zachování prostupnosti území a zvýšit ekologickou stabilitu území.

Stanovený způsob využití ploch Z3b a K15 je následující:

Z3b = BI – plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské,

K15 = NSp – plocha smíšená nezastavěného území – přírodní.

d) ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Z hlediska širších vazeb je zásadní přímá vazba na zastavěné území téhož způsobu využití na východní straně řešeného území a předpoklad budoucí realizace přeložky silnice I. třídy – obchvatu města – viz výše – na straně západní.

V řešeném území se nepředpokládá realizace žádných záměrů nadmístního významu či záměrů, které by měly vliv na širší vztahy v území.

e) STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plocha Z3b není dle informací z ÚAP dotčena ani dosud vybavena žádnou dopravní ani technickou infrastrukturou, vyjma komunikačního vedení vedeného při její východní hranici. Přední hranice této plochy se dotýkají místní komunikace – ulice Vilémova a Podhaltýřská.

Plocha K15 je dle informací z ÚAP dotčena ve své severní části průběhem komunikačního vedení, nadzemního elektrického vedení VN a vodovodu. Jejím nejsevernějším cípem prochází místní komunikace – ulice Sádka.

Celé řešené území leží v ochranném pásmu letiště a radiolokačního prostředku Pardubice.

NÁVRH

a) ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Řešení územní studie je motivováno především optimálním využitím řešeného území pro účely stanovené územním plánem s důrazem na urbanistickou ekonomii. Urbanistická struktura stabilizovaných ploch, která vznikala v předchozích letech v navazujícím území, není příliš kvalitní a postrádá jasný koncept. Území působí nepřehledným dojmem, zejména z pohledu dopravní koncepce. Územní studie tohoto území, uzavírající plochy pro možný rozvoj města tímto směrem, se proto snaží s touto situací vypořádat a vnést do řešeného území kvalitní jednoduchou a přehlednou urbanistickou kompozici završující daný prostor. Prostorová organizace území je založena na vymezení ploch B1 – B7 pro vymezení stavebních pozemků pro bydlení, které jsou v nezbytném rozsahu doplněny plochou veřejného prostranství UP1 situovanou téměř v centrální poloze severní části území. Řešení organicky navazuje na sousední stabilizované plochy téhož způsobu využití, a to především navrženým systémem místních komunikací, který člení plochu Z3b tak, aby v jednotlivých dílčích plochách B1 – B7 bylo umožněno vymezit dostatečně hluboké stavební pozemky odpovídající charakteru současné okolní zástavby. Vymezením nezbytného, avšak dostatečného dopravního systému a veřejného prostranství, jsou vytvářeny územní předpoklady nejen pro zachování, ale především pro zvýšení kvality bydlení v této části lázeňského místa Lázně Bohdaneč.

Funkční uspořádání tak zároveň chrání současné civilizační hodnoty, spočívající především v sousedních stabilizovaných plochách pro bydlení. Řešené území ani jeho nejbližší okolí nevykazuje žádné specifické hodnoty kulturní.

Plocha K15, vymezená územním plánem především s cílem ochrany obytného území před negativními vlivy z trasy budoucí silnice I. třídy (dle územního plánu v ploše Z46a), je zčásti využita pro umístění místní komunikace M5 a pojezdných chodníků P1 a P2, které budou nezbytné pro zajištění budoucí údržby této plochy a pro její dostupnost a prostupnost. Detailní řešení plochy K15, včetně návrhu terénních úprav a ozelenění, je územním plánem ve „Specifických podmínkách pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití“ svěřeno projektu využití, proto si tato územní studie neklade za cíl předjímat blíže řešení tohoto projektu.

Vymezená plocha veřejného prostranství VP1 má rozlohu odpovídající současným legislativním požadavkům. V souladu s ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 201/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů se jedná o výměru veřejných prostranství bez výměry pozemních komunikací, která jsou v ÚS – I vymezena jako plochy zeleně na veřejných prostranstvích – výměra viz část c) Ostatní směrné a bilanční údaje této kapitoly. Je určena především pro každodenní relaxaci a oddych budoucích obyvatel území a jejich vzájemná setkávání. Je z východní i západní strany zpřístupněna navrženými místními komunikacemi M1 a M2. Mimo to se navrhuje její propojení chodníkem CH1 východním směrem přes pozemek p.č. 425/1 s prostorem v okolí restaurace Na Sádkách, a tím propojení s uličním prostorem Šípkovy ulice. Další propojení do tohoto prostoru chodníkem CH2 se navrhuje v severní části naproti ulici Škroupova. V současné době je funkční propojení chodníkem CH3 v jihovýchodním cípu do ulice L. Janáčka a jejím prostřednictvím do ulice Šípkova. Lze rovněž předpokládat, že funkci veřejného prostranství budou dílčím způsobem saturovat i části plochy K15, což je však zásadně odvislé od jejího budoucího projektového řešení.

Historické urbanistické vazby a hodnoty řešeného území spočívají výhradně v plné vazbě stabilizovaných ploch na okolní krajinné prostředí. Tyto vazby budou však zásadně narušeny zmiňovaným obchvatem silnice I. třídy, proto již územní plán vymezil plochu K15 s cílem vytvoření „zelené bariéry“, která by ale zároveň částečně plnila funkci zeleně veřejné, jež bude navrženým systémem místních komunikací přímo přístupná z celého řešeného území a navazujících ploch bydlení.

Řešené území nevykazuje žádné významnější hodnoty přírody a krajiny, vyjma těsné návaznosti severního cípu plochy K15 na vodní osu nadregionálního biokoridoru K72 vedeného územím technické památky – Opatovického kanálu. Konkrétní projektové řešení této části plochy K15 je proto nezbytné podřídit požadavkům vyplývajícím z tohoto sousedství.

Územní studie nestanovuje specifické požadavky na pořadí změn v území (etapizaci), je však nezbytné respektovat podmínku územního plánu, aby byly nejprve využívány části řešené plochy Z3b navazující na ZÚ, tedy všechny části vyjma části B3, a to v závislosti na dokončenosti dopravní a technické infrastruktury.

b) HLAVNÍ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s územním plánem jsou pro plochy B1 – B7 stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě obchodního prodeje nad 400 m² prodejní plochy a hřbitova),
- technická a dopravní infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- míra využití území – max. 30 %,
- výšková hladina zástavby – max. 10 m.
-

Využití ploch B1 – B7 pro bydlení bude dle územního plánu možné až po prokázání, že nedojde k překročení hygienických limitů hluku z plochy Z46a vymezené pro přeložku silnice I/36. Dle výsledků projednání územního plánu a územní studie, je toto doložení vyžadováno dotčeným orgánem v oblasti ochrany veřejného zdraví a to z důvodů nutnosti ochrany před negativními vlivy z navrženého koridoru I/36. Prokázání bude nutné v rámci navazujících řízení (územní řízení).

Podmínkou pro zahájení výstavby v plochách B1 – B7 bude vybudování kapacitně odpovídajících sítí základní dopravní a technické infrastruktury.

V souladu s územním plánem jsou pro plochy Z1–Z6 stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- přírodní a přírodě blízké ekosystémy,
- protierozní a protipovodňová ochrana.

Přípustné využití:

- vodní plochy do 0,2 ha, mokřady,
- zeleň,
- v ploše Z1 terénní úpravy pro ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy
- liniové stavby technické infrastruktury,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

V plochách Z1–Z6 budou zachovány atraktivní průhledy na město, které budou navrženy v rámci projektu využití této plochy.

Pro jednotlivé části území řešeného územní studií v závislosti na jejich navrženém využití se v souladu s územním plánem stanovují tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- při výstavbě respektovat současnou prostorovou kompozici města s tím, že výšková hladina zástavby nesmí výrazně narušit současný krajinný ráz,
- do volné krajiny neumisťovat zařízení narušující harmonická měřítka krajiny (výškové stožáry, zařízení pro ustájení zvířat a objekty pro skladování či odstavování zemědělské techniky apod.),
- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
- inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem,
- při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních a vytváření nových výhledů a průhledů, zejména na výškové dominanty města (kostel, základní škola),
- v ZÚ a v zastavitelných plochách se na střechách budov nevyklučuje umisťování fotovoltaických systémů,
- zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky, aleje apod.),
- zvyšovat prostupnost krajiny rozšiřováním, obnovou a údržbou cestní sítě,
- v celém území města se připouští informační a reklamní zařízení ne větší než 0,6 m², umístěné do 2 m nad terénem,
- v ZÚ a zastavitelných plochách se připouští informační a reklamní zařízení ne větší než 3 m², umístěné výhradně na stavbě, a to vždy 1 informační a reklamní zařízení na 1 stavbě.

Umístění staveb je obecně regulováno v celém řešeném území těmito nástroji (regulativy):

Uliční čára – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím - je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně hranou (stěnou) zástavby či oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

Stavební čára – vymezuje hranici části pozemku určené k umístění stavby rodinného domu a polohu výstavby hlavního objemu stavby, a to bez požadavku na spojitost zástavby v celé délce a její přimknutost k této hranici. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby, případně uvnitř areálu.

Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení, podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) v platném znění je stavba možná za těchto podmínek:

- 1) v případě stavebních prací v blízkosti stávajících dřevin rostoucích mimo les musí být prováděny tak, aby tyto dřeviny nebyly poškozeny včetně kořenového systému, minimálně 2,5 m od paty kmene stromu v souladu s ČSN DIN 83 90 61 Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech. Zároveň podle této normy bude provedena ochrana kmene stromů po dobu stavby (např. bedněním kmene minimálně do výšky 2 m),
- 2) v případě nezbytně nutného kácení dřevin rostoucích mimo les bude požádán o vydání povolení na kácení věčně i místně příslušný Městský úřad Lázně Bohdaneč,
- 3) na nezbytné ořezání dřevin není nutné vydávat rozhodnutí, ale musí být provedeno odbornou firmou v místě rozvětvení, aby nedošlo k poškození dřeviny, které může být sankcionováno podle výše uvedeného zákona č. 114/1992 Sb.,
- 4) projekt sadových úprav zpracovaný zahradním architektem v dalším stupni PD bude OŽP předložen k odsouhlasení.

c) OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Celková výměra řešeného území	99 054,6 m ²
Výměra ploch pro vymezení stavebních pozemků pro bydlení	40 982,5 m ²
Výměra ploch místních komunikací	5 745,9 m ²
Výměra ploch pojízdných chodníků	1 599,8 m ²
Výměra ploch pro pěší propojení	305,3 m ²
Výměra ploch zeleně na veřejných prostranstvích	3 860,8 m ²
Výměra ploch zeleně	46 560,3 m ²

d) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

VOZIDLOVÉ KOMUNIKACE, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území přímo nenavazuje na žádnou z páteřních místních komunikací, které jsou zastoupeny na východě ulicí Šípkovou (silnice I/36) a na jihu ulicí Dr. Tyrše (silnice II/333). Na tyto komunikace je dopravně připojeno prostřednictvím místních komunikací, a to ulicí Podhaltýřskou a Vilémovou na ulici Dr. Tyrše. Připojení na ulici Šípkovou je uvažováno

pokračováním ulice Vilémova severním směrem a dále po západním okraji současné zástavby severozápadním směrem (po plochách M4, M5) souběžně s dnešní silnicí I/16 (ulice Šípkova) až k ploše, která je v ÚP vymezena jako DS Z-39. Po jihovýchodní straně této plochy bude připojena na současnou silnici I/36 (ulice Šípkova) vstřícně ulici Kosinova.

Vlastní dopravní obsluha jednotlivých stavebních pozemků a objektů v území pak bude realizována, vzhledem k čistě obytné funkci zástavby, výhradně komunikacemi funkční třídy D1, tedy komunikacemi v obytné zóně se smíšeným provozem. Šířka prostoru místní komunikace (PMK) je navrhována v šíři 8,0 m s vymezeným dvoupruhovým dopravním prostorem šířky 4,5 m. V tomto uspořádání jsou uvažovány veškeré nově navrhované komunikace a i upravované současné komunikace, kterých je pro obsluhu tohoto území plně využíváno. Všechny komunikace budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly integrovaného záchranného systému, sběru odpadu, stěhování a údržby, včetně zimní.

DOPRAVNÍ REŽIM „OBYTNÁ ZÓNA“

Zavedení tohoto dopravního režimu se v řešeném území nepředpokládá, ačkoliv je možné. Není k tomu však důvod, protože ve vztahu k organismu města jde dlouhodobě o „koncové území“, které nebude dotčeno jinou než cílovou dopravou. Další rozvoj zástavby města severozápadním směrem by totiž byl možný pouze po upuštění od nadmístního záměru přeložení silnice I/36 do nové trasy, které celý prostor jednoznačně limituje.

ROZHLEDY NA KŘÍŽOVATKÁCH

Křižovatky jsou v řešeném území pouze na místních komunikacích kategorie D1, dostatečné rozhledové poměry tak zajišťuje vymezení uličního prostoru, který nesmí být v plochách zeleně na veřejných prostranstvích v prostorech křižovatek osazován zelení vyšší než 0,6 m.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD Z KOMUNIKACÍ

K likvidaci dešťových vod z komunikací je určena navržená dešťová kanalizace, která bude napojena na současný systém v sousedních stabilizovaných plochách.

CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE

S ohledem na navrhovanou kategorii místních komunikací (D1) se předpokládá jejich využití i pro cyklo dopravu. Pro ni budou rovněž využívány navržené pojízdné chodníky P1 a P2 a plochy pro pěší propojení CH1 a CH2, včetně současného propojení CH3 v jihovýchodním cípu do ulice L. Janáčka.

PĚŠÍ KOMUNIKACE

S ohledem na navrhovanou kategorii místních komunikací (D1) se předpokládá jejich využití i pro cyklo dopravu. Pro ni budou rovněž využívány navržené pojízdné chodníky P1 a P2 a plochy pro pěší propojení CH1 a CH2, včetně současného propojení CH3 v jihovýchodním cípu do ulice L. Janáčka.

PARKOVIŠTĚ

S ohledem na navrhovanou výměru jednotlivých stavebních pozemků nelze akceptovat odstavování a parkování vozidel rezidentů na veřejných prostranstvích. Trvalá



odstavná stání a garáže residentů budou buď součástí objektů RD nebo umístěny na pozemcích jednotlivých RD. Jejich počet lze s ohledem na předpokládaný stupeň motorizace 1,5 – 2 odhadovat až na 160 (viz Tabulka bilancí níže). Pro návštěvníky lokality budou podél navržených místních komunikací realizována parkovací stání spolu s vjezdy na stavební pozemky. Minimální počet parkovacích stání je (dle ČSN 736110) 1 stání na 20 obyvatel. Tato stání budou v případě potřeby využívána pro odstavení vozidel složek integrovaného záchranného systému.

HROMADNÁ DOPRAVA

Zavedení hromadné dopravy do řešeného území se nepředpokládá. Dostupnost veřejné dopravy bude zajištěna prostřednictvím ploch pro pěší komunikace.

SPECIÁLNÍ PLOCHY - KONTEJNEROVÉ STANoviŠTĚ - NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Vymezení ploch pro kontejnerová stanoviště pro směsný odpad se s ohledem na charakter navrhované zástavby (RD) nepředpokládá. Vymezení ploch pro kontejnerová stanoviště pro tříděný odpad se předpokládá v rámci plochy Z1, případně i VP1 na základě konkrétního projektu jejich využití. Systém nakládání s odpady v řešeném území musí respektovat Plán odpadového hospodářství města Lázně Bohdaneč.

e) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Systém vodního hospodářství v řešeném území zahrnuje zásobování pitnou vodou, zásobování užitkovou vodou, zásobování požární vodou, zneškodňování splaškových vod a odvádění dešťových vod.

Tyto dílčí systémy budou v území zabezpečeny v souladu s územním plánem a aktuálně platnou legislativou, jak je popsáno níže.

VODOVOD

V ploše Z3b nejsou dosud vedeny žádné trasy vodovodu. Nejbližší současné vodovodní řady jsou vedeny ulicemi L. Janáčka, Podhalytýřská a Vilémova. V těchto ulicích jsou proto situovány napojovací body navrhovaných tras vodovodu pro veřejnou potřebu, které jsou vedeny navrženými místními komunikacemi a zaokrouhovány.

S ohledem na dosud neznámý počet RD a obyvatel v řešeném území (viz Tabulka bilancí níže) lze očekávat maximální denní spotřebu pitné a užitkové vody v rozmezí 14,4 – 60 m³, což odpovídá 0,16 – 0,69 l/s.

Snížení spotřeby užitkové vody lze dosáhnout optimálním hospodařením s vodami srážkovými.

Zásobování řešeného území požární vodou bude zajištěno dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové komunikace musejí splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešeného území požární vodou bude zajištěno pomocí podzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z místních vodních toků a ploch.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

V ploše Z3b nejsou dosud vedeny žádné trasy kanalizace. Nejbližší současné kanalizační stoky jsou vedeny ulicemi L. Janáčka, Podhaltýřská a Vilémova. V těchto ulicích jsou proto situovány napojovací body navrhovaných tras kanalizace pro veřejnou potřebu, které jsou vedeny navrženými místními komunikacemi.

S ohledem na dosud neznámý počet RD a obyvatel v řešeném území (viz Tabulka bilancí níže) lze očekávat maximální denní produkci splaškových vod v rozmezí 8,7 – 36 m³.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Stejně jako kanalizace splašková se ani kanalizace dešťová v řešeném území nenachází. V ulicích L. Janáčka, Podhaltýřská a Vilémova jsou rovněž situovány napojovací body navrhovaných tras dešťové kanalizace, které jsou vedeny navrženými místními komunikacemi.

Dešťová kanalizace je však určena k odvádění srážkových vod z veřejných komunikací a prostranství a pouze přívalových vod ze stavebních pozemků pro bydlení. Na nich se doporučuje maximální zadržování dešťových vod pro užitkové účely a vsakování, které je s ohledem na stanovenou míru využití území možné.

ENERGETIKA A SPOJE

Tato problematika zahrnuje v řešeném území oblasti zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení a telekomunikační vedení, jak jsou popsány níže.

PLYNOVODY

Řešeným územím neprochází žádný plynovod. Nejbližší současné STL plynovody jsou vedeny ulicemi L. Janáčka, Podhaltýřská a Vilémova, ve kterých jsou proto situovány napojovací body navrhovaných tras STL plynovodu, které jsou vedeny navrženými místními komunikacemi a zčásti zaokružovány. Zaokružování nově budovaných STL plynovodů dle vyjádření správce sítě není v předmětné lokalitě potřeba.

S ohledem na dosud neznámý počet RD a obyvatel v řešeném území (viz Tabulka bilancí níže) lze očekávat roční spotřebu zemního plynu v rozmezí 70,7 – 293,9 tis. m³.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Plochou Z3b nejsou dosud vedena žádná elektrická vedení. Nejbližší elektrické stanice pro transformaci VN/NN jsou situovány v ulicích L. Janáčka a Vilémova. S ohledem na pouze obytný charakter navrhované zástavby v řešeném území lze očekávat potřebu zajištění elektrického příkonu v rozmezí 56,8 – 236,2 kW nesoudobě. Pokrytí tohoto příkonu se předpokládá rozšířením podzemní kabelové sítě NN napojené na tuto současnou síť v ulicích Podhaltýřská a Vilémova. Rozvoj VN systému se proto nenavrhuje.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

S ohledem na obytný charakter území se předpokládá realizace veřejného osvětlení v uličních prostorech všech navržených místních komunikací a podél pojízdných chodníků a ploch pro pěší propojení.

TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

Podél východní hranice řešeného území je vedena trasa současného komunikačního vedení, která musí být respektována. V této trase není očekávána žádná výstavba, pouze zadní části zahrad, není proto navrhováno její přeložení. V případě uplatnění tohoto požadavku lze toto vedení přeložit do nové trasy vedené zeleným pásem podél navrhované souběžné místní komunikace.

V ulicích Podhaltýřská a Vilémova jsou situovány napojovací body pro napájení navrhovaných tras komunikačního vedení, které jsou vedeny zeleným pásem podél navrhovaných místních komunikací.

OSTATNÍ

a) TABULKA BILANCÍ MAX. POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územním plánem stanovená míra využití území determinuje možnou dolní hranici výměry stavebního pozemku pro výstavbu RD v závislosti na výměře stavebně zpevněné části stavebního pozemku na cca 500 m² (není striktně stanoveno – slouží pouze pro výpočet této orientační bilance). Horní hranice je uvažována s přihlédnutím k současnému charakteru okolní zástavby na cca 2000 m² (není striktně stanoveno – slouží pouze pro výpočet této orientační bilance). Odtud pak vychází orientační bilance rozmezí počtu RD, resp. bytů a obyvatel v jednotlivých plochách pro vymezení stavebních pozemků pro bydlení. Pro orientační stanovení počtu obyvatel byla vzata průměrná hodnota 2,5 obyvatele na 1 b.j. (1 RD).

Označení plochy	Výměra (m ²)	Orientační rozmezí počtu RD	Orientační rozmezí počtu obyvatel
B1	7 129	3 – 14	7,5 - 35
B2	4 445	2 – 8	5 – 20
B3	8 465	4 – 16	10 – 40
B4	4 534	2 – 9	5 – 22,5
B5	6 578	3 – 13	7,5 – 32,5
B6	3 627	2 – 7	5 – 17,5
B7	6 228	3 – 12	7,5 - 30
Celkem		19 – 79	47,5 – 197,5

b) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavky na řešení územní studie, obsažené v jednotlivých částech Zadání územní studie ÚS – I (Z3b + K15) z dubna 2014, byly splněny.

Členění textové části územní studie, požadované v části I.E, bylo respektováno. Členění grafické části bylo upraveno a s ohledem na přehlednost měřítek řešení sloučeno, jak je zřejmé z Obsahu elaborátu uvedeného v úvodu.

c) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Zdůvodnění jednotlivých částí řešení územní studie je uvedeno přímo v textu jednotlivých podkapitol kapitoly NÁVRH textové části územní studie.

d) VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

Územním plánem předpokládané důsledky navrhovaného řešení ploch Z3b a K15 na zemědělský půdní fond budou pravděpodobně zcela naplněny, dojde tedy k odnětí celkové výměry orné půdy IV. třídy ochrany (po zpřesnění s ohledem na měřítko řešení) v rozsahu 9,79 ha.

Výjimku (snížení rozsahu záboru) mohou tvořit plochy zahrad u jednotlivých RD, pokud budou vyčleněny ze stavebních pozemků. V případě vyčlenění cca 50% rozlohy stavebních pozemků na zahrady je tak možné snížit rozsah záborů až o cca 2,0490 ha. Ostatní funkční plochy po jejich využití, vyjma částí plochy K15 (zejména Z1 s ohledem na terénní a sadové úpravy) v závislosti na projektu využití této plochy, velmi pravděpodobně nebudou splňovat předpoklady, kladené na ZPF platnou legislativou.

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je pořízena a zpracována v souladu s požadavky příslušných ustanovení Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, kladenými na územně plánovací podklad tohoto charakteru.

f) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ SÍTÍ

Ke Konceptu ÚS – I uplatnily svá stanoviska níže uvedené subjekty. U každého z nich je uveden způsob zapracování jejich požadavků do dokumentace ÚS – I tak, jak je požadováno v Pokynech pro zpracovatele na úpravu územní studie ÚS – I ze dne 19. 1. 2015:

1. Ředitelství silnic a dálnic ČR, č.j. 24203-ŘSD-14-1110 ze dne 27. 12. 2014: Doporučení terénních úprav zapracováno do kapitol a) a b) části NÁVRH a kapitoly d) části OSTATNÍ textové části ÚS – I.
2. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, č.j. KHSPA 18943/2014/HOK – Pce ze dne 10. 12. 2014: Doplněna formulace v kapitole b) části NÁVRH textové části ÚS – I.
3. RWE, č.j. 5001045554 ze dne 17. 12. 2014: Nepotřebnost zaokružování navrhovaných tras STL plynovodů doplněna do kapitoly e) části NÁVRH textové části ÚS – I.
4. Magistrát města Pardubic, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany přírody, č.j. OŽP/74026/2014/Ves ze dne 6. 1. 2015: Podmínky pro výstavbu dle zákona č. 114/1992 Sb., doplněny do kapitoly b) části NÁVRH textové části ÚS – I.

Příloha č. 1

Majetkové vztahy v území na podkladu aktuální katastrální mapy (stav ke dni 6. 10. 2014)

Katastrální území Lázně Bohdaneč

pozemek - parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník
903	ostatní plocha	ČR – státní statek Jeneč
1093/4	ostatní plocha	ČR – Státní pozemkový úřad Praha
1093/2	ostatní plocha	Feldová H.; Tomašiková Z.
884/11	orná půda	Rybniční hospodářství
884/12	orná půda	Jurenková Dana
884/13	orná půda	Jurenková Dana
1094/14	ostatní plocha	Jurenka Jaroslav
884/14	orná půda	Jurenková Dana
1094/15	ostatní plocha	Jurenka Jaroslav
883/26	orná půda	Jurenková Dana
883/27	orná půda	Jurenková Dana
883/28	orná půda	Bednár P.; Marková Z.; Poláková J.; Rajmondová D.
883/1	orná půda	ČR – Státní pozemkový úřad Praha
883/25	orná půda	Pechánková M.; Svoboda J.
2008/2	orná půda	Alaboujevová M.; Bednár P.; ČR; Knížková I.; Marková Z.; Náhlík J.; Náhlík Z.; Poláková J.; Rajmondová D.; ZZN Praha – právo hospodařit s majetkem státu
883/30	orná půda	Náhlík J.; Náhlík Z.
883/32	orná půda	Henyšová I.
883/36	orná půda	Bureš René
883/33	orná půda	SJM Bureš R. + Burešová I.
883/31	orná půda	Bureš
883/35	orná půda	Stavitelství Kašpar
883/34	orná půda	Město Lázně Bohdaneč
883/29	orná půda	Stavitelství Kašpar
883/7	orná půda	Hermann K.; Jachanová M.; Kratochvílová M.; Náhlík Z.; Pechánková M.; Richter j.; Svoboda J.
867/217	orná půda	Stavitelství Kašpar
883/19	orná půda	Jakubů L.
867/73	orná půda	Jakubů L.
867/79	orná půda	Tesař P.
867/123	orná půda	Kopřiva Z.
867/72	orná půda	ČR – Státní pozemkový úřad Praha
867/77	orná půda	Tesař Petr
867/54	orná půda	Město Lázně Bohdaneč
867/81	orná půda	Česká republika; Ligrová E.; Petránková E.; Smutná M.; Žák P.; Žáková M.
867/74	orná půda	Žák P. + Žáková M.
867/1	orná půda	ČR – Státní pozemkový úřad Praha
867/204	orná půda	SJM Černý V. + Černá K.
867/82	orná půda	Jonášová J.