KRÁSNÁ LÍPA

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY Z 89

KRÁSNÁ LÍPA

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z 89

ÚZEMNÍ STUDIE – ÚS 6

Pořizovatel: MěÚ Rumburk, ORRI, úřad územního plánování

Objednavatel: Město Krásná Lípa

Zpracovatel: Ing. arch. Aleš Höll, AK Uniprojekt, Děčín 2, Horská 14,

spolupráce: Ing. arch. Libor Král

08/2018

TEXTOVÁ A GARFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Obsah:

**I. ÚVOD**

**II. NÁVRH**

Návrh – část A

a) vymezení řešené plochy, urbanisticko - architektonická analýza území

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

c) podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Návrh – část B

a) druh a účel umisťovaných staveb

b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

d) podmínky pro vymezená ochranná pásma

e) stanovení změn v území (etapizace)

Grafická část:

* Hlavní výkres
* Výkres technické a dopravní infrastruktury

**III. ODŮVODNĚNÍ**

a) údaje o způsobu pořízení územní studie

b) vyhodnocení koordinace využívání plochy z hlediska širších územních vztahů

c) údaje o splnění zadání územní studie

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání

území, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu

architektonických a urbanistických hodnot v území

Grafická část:

* Výkres širších vztahů
* Koordinační výkres

**I. ÚVOD**

Územní studie na řešení vymezené plochy označené v ÚP Krásná Lípa – ÚS 6 na lokalitu zastavitelného území - Z89, je zpracovaná na základě § 25, 30 zákona č.183/2006 Sb., v pozdějším znění.

Územní plán Krásná Lípa byl vydán Opatřením obecné povahy č.1/2014 ze dne 4. 6. 2014, zpracovatel ÚP – Saul Liberec.

Územní studie je zpracována z podnětu Městského úřadu Krásná Lípa § 30, (3), (4) , zák, č.183/2006 Sb., v pozdějším znění. Pořizovatel využil ustanovení § 30 SZ a podmínil pořízení územní studie „z jiného podnětu“ úplnou úhradou nákladů od navrhovatele. Pořizovatel pak zajistí úkony spojené s výkonem územně plánovací činnosti, tj. zpracování zadání územní studie, konzultace a prověření možnosti jejího využití a projednání a podání návrhu na vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

Pořizovatel studie je MěÚ Rumburk, ORRI, úřad územního plánování.

Cílem územní studie je prověřit možnosti řešení návrhu a podrobnějšího uspořádání vymezeného území Z 89, upřesnění podmínek pro novou zástavbu, rozparcelování pozemků, návrh regulativů pro následnou výstavbu rodinných domů v lokalitě mezi ul. Křižíkovou a Elišky Krásnohorské v Krásné Lípě.

Vlastník pozemků předpokládá na základě ÚS vybudování inženýrských sítí a komunikací a následně dělení pozemků pro výstavbu rodinných domů.

**II. NÁVRH**

NÁVRH – ČÁST A

a) vymezení řešené plochy, ubanisticko – architektonická analýza území

a1) Přehled výchozích podkladů

- snímek z KM

- platný územní plán Krásná Lípa

- podkladová studie – zastavovací plán částečné zástavby – 02/2010, autor Ing. Arch. Libor

Král

- technické podklady od správců IS

a2) Vymezení řešené plochy

Město Krásná Lípa, lokalita Ú 6, Z 89 (označení respektováno dle ÚP), vymezená ulicemi Křižíkova, Elišky Krásnohorské, Vrázova a současnou stávající zástavbou podél ul. Dukelská a Pražská.

Zahrnuje pozemky: P.p.č. 2329/1; 2950; 2957/1; 2329/7; 2954; 2329/11; 2329/13; 2329/14; 2329/8, 2956; k.ú. Krásná Lípa.

a3) Urbanisticko – architektonická analýza území

Vymezená lokalita, platným územním plánem je situována na jižním okraji zastavěné části města Krásná Lípa. V současnosti se jedná o cca obdélníkový územní tvar, který je v mírném terénním spádu k severu a jeho současné využití je trvalý travní porost. Řešené území tvoří enklávu mezi stávající původní zástavbou rodinných domů, která prostor ze tří stran ohraničuje.

Přístup a příjezd do území je napojením na veřejné komunikace, především ze silnice - Pražská - II/263 (Děčín – Rumburk), z této silnice je napojení řešeného prostoru dvěma sjezdy – ul. Vrázova (vedena částečně v zastavěném území, zpevněná vozovka - omezená šířkově – nepříznivé dopravně technické parametry - problematické rozšíření) a ul. Elišky Krásnohorské (zpevněná vozovka bez krajnice, lemovaná odvodňovacími rigoly), dále ul. Křižíkova a Kvapilova.

Architektonický charakter stávající zástavby – je velmi různorodý – odpovídá době realizace a pohybuje se v rozmezí cca 100 let. Od objektů dřevěné konstrukce, režného zdiva až po RD realizované nebo přestavované v poslední době. Výšková hladina zástavby je převážně jednopodlažní s obytným podkrovím.

b) podmínky pro vymezení a využití pozemků, urbanistické a architektonické řešení

Podle základní koncepce plošného uspořádání ÚP Krásná Lípa je navržená lokalita Z 89 založena jako nová kapacitní plocha – funkce: smíšená obytná (SO) pro bydlení v rodinných domech v prostoru vymezeném ulicemi Křižíkova, Vrázova, Dukelská a Elišky Krásnohorské s návazností na kvalitní přírodní prostředí okolí Krásné Lípy, s dodržením základní prostorové regulace ve vazbě na specifický charakter navazujícího prostředí.

Návrh zastavitelné plochy Z 89 - celková využitelná plocha …65 631 m², regulace … dle ÚP - SO 2.15.30

Podmínky pro využití lokality:

* Princip intenzifikace využití pozemků na plochách smíšených obytných - vymezených ÚP na – Z 89
* Navržená zástavba zahrnuje 43 samostatně stojících (izolovaných) rodinných domů. Umístění, odstupy, objem a proporce staveb bude odpovídat charakteru místní stávající zástavby. Součástí využití pozemků mohou být doplňkové stavby (dřevníky, garáže, odstavná a parkovací stání, objekty pro samozásobitelský chov drobného zvířectva, hobby dílny apod – viz ÚP – podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití … hlavní, přípustné atd. využití).)
* Dopravní napojení nových komunikací v lokalitě bude ul. Vrázovou a Elišky Krásnohorské, dále ul. Křižíkovou a Kvapilovou.
* Realizace nových obslužných komunikací zpřístupňující jednotlivé pozemky RD
* Návaznost a propojenost místních komunikací na pěší trasy polních a lesních cest v severní a západní orientaci
* Likvidace a exploatace srážkových vod
* Realizace veřejného prostoru v adekvátním rozsahu k ploše řešeného území.
* Respektování vedení VN včetně ochranného pásma
* Napojení na inženýrské sítě, prodloužením, zokruhováním, intenzifikací podle podmínek jednotlivých správců technické infrastruktury.

c) podmínky pro prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

c1. dopravní infrastruktura

* Komunikace

Místní komunikace se v území stabilizují ve stávajících a navrhovaných plochách veřejných prostranství tak, aby zajištovaly bezproblémové napojení území na základní komunikační kostrou města a propojení do volné krajiny. Navrhuje se minimální kategorie dvoupruhých obousměrných sběrných komunikací MS – 9,5 m, s průjezdným profilem 5,5 m a s oboustranným zeleným pásem.

Navrhovaná výstavba RD zahrnuje objekty umisťované podél nově navrhovaných a stávajících komunikací (vyžadující dopravně technické úpravy) a zástavbu vnitřního prostoru.

Pro napojení lokality na ul. Vrázovu a Pražkou, rovněž u ul. Elišky Krásnohorské, je nezbytné provést postupně v návaznosti na probíhající stavební využití jednotlivých pozemků RD, dopravně technická opatření ve smyslu úpravy šířkových parametrů (min. výhybny), případně pro segregaci pěšího pohybu.

* Parkování

Každý rodinný dům má na svém pozemku vymezeny dvě parkovací místa. Jsou navržené variantní formou - garážování (dvojgaráže), zastřešeným stáním či volným stáním na zpevněných plochách.

Parkování pro nerezidenty je umístěno podél vnitřních komunikací – jedná se o 8 stání.

* Komunikace pro pěší

Systém pěších tahů je stabilizován v rámci ploch veřejných prostranství. Nově navrhovaný komunikační systém není navržen pro segregaci pěší dopravy.

c2. technická infrastruktura

* Kanalizace splašková

Do doby prodloužení stokové splaškové kanalizace se připouští výjimečná možnost individuální likvidace splaškových vod tak, že po jejím vybudování bude nutné napojení jednotlivých RD na stokovou síť.

* Kanalizace dešťová

Srážkové vody ze zpevněných ploch u RD budou likvidovány na pozemcích jednotlivých vlastníků – způsobem retence v nádržích o obsahu 3,5 - 4,5 m³ s možným částečným využíváním pro WC, nebo ve formě rezervoáru užitkové vody pro zahradní účely s následným systémem vsakování vody z přepadu na pozemku vlastníka.

Dešťové vody z komunikací budou zasakovány volně do terénu.

* Vodovod

RD budou zásobovány pitnou vodou z nově provedených vodovodních řadů napojených 4 napojovacími body na stávající vodovodní řady v ul. Křižíkova, el. Krásnohorské, Vrázova a Kvapilova.

5 RD orientovaných do ul. Křižíkova a Elišky Krásnohorské bude napojeno přímo na stávající vodovodní řady.

Přípojky pro jednotlivé RD budou provedeny jako odbočky z řadů, ukončené za hranicemi stavebních pozemků ve vodovodních šachtách.

* Rozvody elektro, veřejné osvětlení

Pro pokrytí potřeby elektrické energie v navrhované lokalitě bude zkapacitněna stávající trafostanice v ul. Elišky Krásnohorské,

Z trafostanice bude proveden rozvod NN zemním kabelovým vedením k jednotlivým RD. Pouze 5 RD orientovaných do ulic Křižíkova a Elišky Krásnohorské bude napojeno na stávající rozvody vrchního vedení NN.

Přípojky pro RD budou ukončeny ve sdružených elektroměrových a plynoměrových pilířích na hranici stavebních pozemků.

Veřejné osvětlení nově vzniklých ulic je navrženo cca 34 osvětlovacími svítidly na stožárech výšky cca 5 m, umístěnými na jedné straně komunikace ve vzdálenostech cca 25 m. Napájení nového rozvodu VO bude provedeno z vedení VO v ulicích Křižíkova a Elišky Krásnohorské.

* Plynovod

RD budou zásobovány plynem z nových plynovodních řadů, napojených na stávající plynovodní řady v ul. Křižíkova a Elišky Krásnohorské.

5 RD orientovaných do ulic Křižíkova a Elišky Krásnohorské bude napojeno na stávající plynovodní řady.

Přípojky pro RD budou ukončeny ve sdružených elektroměrových a plynoměrových pilířích na hranici stavebních pozemků.

* Rozvody elektronických komunikací

Napojovacím bodem pro plánovanou výstavbu RD bude stávající vedení v Křižíkově ulici.

Rozvod na území plánované výstavby bude řešen úložnými kabely společně s rozvody NN. Ukončení účastnických vedení bude ve sdružených elektroměrových a plynoměrových pilířích na hranici stavebních pozemků, společně s ukončením rozvodů NN.

d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d1. Památková péče

V řešeném území se nenachází objekt podléhající památkové ochraně.

d2. Zeleň

Návrh řešení ÚS předpokládá přiměřené zachování současné zeleně v řešeném území a s doporučením ochrany prvků nelesní zeleně.

e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

e1. Hluk

Severovýchodní prostor řešeného území může být zasažen hlukem pozadí t.zn. silnicí II/263 a železniční dopravou a lze předpokládat, že zátěžová izofona může zasáhnout východní okraj zástavby cca 3 - 4 RD. V dalším stupni PD stavebník prokáže ochranu své nemovitosti před hlukem nebo bezpředmětnost požadavku.

e2. Vytápění

Zástavba a konkrétní řešení RD v jednotlivých projektových dokumentacích vyloučí jednoznačně vytápění fosilními druhy paliv. Vytápění bude navrženo plynovým nebo elektro mediem. Doporučuje se většinové zastoupení současných vhodných energetických zdrojů (tepelná čerpadla, fotovoltaika apod.). Připouští se doplňková topidla na dřevní hmotu.

e3. Odpady

- komunální odpad … jednotlivé RD mají schránu a vymezené stanoviště pro sběrnou nádobu komunálního odpadu. Svoz odpadu je řízen a organizován městem.

- součástí veřejného prostoru je stanoviště pro nádoby separovaného odpadu, které jsou odděleny od veřejně využívané části vymezené plochy odcloněním (např.treláž s vegetací).

- ostatní, biologický a nebezpečný odpad – bude ukládán centrálně na městský sběrný dvůr

e4. ZPF a PUPFL

Zastavěné plochy RD jsou navrženy na plochách trvale travních porostů. Pro možnost zastavění bude provedeno vynětí ze ZPF. Plochy PUPFL nejsou řešením dotčeny.

e5. Příroda a krajina

Zastavitelné plochy vymezené vydaným územním plánem a specifikované územní studií se nachází na okraji městské zástavby, situované v relativně odlehlém území od centra města. Navrhovaná zástavba využívá ploch volných pozemků, do kterých je vhodně zakomponována. ÚS ve svém řešení dokumentuje i vzrostlou zeleň v území a předpokládá její přiměřené zachování a s doporučením ochrany prvků nelesní zeleně.

e 6. Geologie a hydrogeologie

Podloží v území dle geologických údajů je v cca 2/3 jižní části řešeného území typu hornin – vulkanoklasika, nerozlišená – typ hornin – vulkanit.

V severní části cca 1/3 území je tvořena spraší a sprašovými hlínami - nezpevněný sediment.

Radon – předpokládá se střední hodnota radonového indexu.

e7. Ochrana před srážkovými vodami

Nepředpokládá se zatížení řešeného území srážkovými vodami

NÁVRH – ČÁST B

a) druh a účel umisťovaných staveb

a1. Rodinné domy

Tabulka ploch RD

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| RD číslo v ÚS | Plocha m² | poznámka |
| RD č.1 | 1 200 |  |
| RD č.2 | 1200 |  |
| RD č.3 | 1176 |  |
| RD č.4 | 1205 |  |
| RD č.5 | 1390 |  |
| RD č.6 | 1386 |  |
| RD č.7 | 1353 |  |
| RD č.8 | 1191 |  |
| RD č.9 | 1123 |  |
| RD č.10 | 1167 |  |
| RD č.11 | 1377 |  |
| RD č.12 | 1641 |  |
| RD č.13 | 1551 |  |
| RD č.14 | 1411 |  |
| RD č.15 | 1245 |  |
| RD č.16 | 1179 |  |
| RD č.17 | 1177 |  |
| RD č.18 | 1200 |  |
| RD č.19 | 1200 |  |
| RD č.20 | 1226 |  |
| RD č.21 | 1388 |  |
| RD č.22 | 1254 |  |
| RD č.23 | 1170 |  |
| RD č.24 | 1201 |  |
| RD č.25 | 1224 | OP VN |
| RD č.26 | 1199 | - dtto - |
| RD č.27 | 1201 | - dtto - |
| RD č.28 | 1236 | - dtto - |
| RD č.29 | 1232 | - dtto - |
| RD č.30 | 1238 | - dtto - |
| RD č.31 | 1353 | - dtto - |
| RD č.32 | 1067 |  |
| RD č.33 | 1130 |  |
| RD č.34 | 1252 | - dtto - |
| RD č.35 | 1262 | - dtto - |
| RD č.36 | 1285 | - dtto - |
| RD č.37 | 1308 | - dtto - |
| RD č.38 | 1686 | - dtto - |
| RD č.39 | 1338 |  |
| RD č.40 | 942 |  |
| RD č.41 | 1036 |  |
| RD č.42 | 1064 |  |
| RD č.43 | 1081 |  |

a2. Dopravní infrastruktura

- jedná se o úpravy a rozšíření stávajících místních vozovek (MS) min. na stav - místní obslužné, sběrné, případně úpravou s vložením místních výhyben, včetně zajištění dopravně technických parametrů a dopravního vodorovného a svislého značení. Nově navrhované komunikace min. šířkových profilů – obousměrné – celkově 9,5 m, průjezdným profilem 5,5 m a s oboustranným zeleným pásem.

a3. Technická infrastruktura

- rozšíření sítě elektro a instalace přípojek k měřícím pilířkům

- rozšíření sítě rozvodu zemního plynu včetně přípojek jednotlivým HUPum

- rozšíření, případně výhledové napojení stokové sítě na ČOV a její prodloužení k přípojkám k objektům RD (přípustná dočasně individuální likvidace odpadních vod)

- prodloužení a zokruhování veřejného vodovodu včetně přípojek k vodoměrným šachtám (při nedostatku tlaku a kapacity přívodního řadu – dočasné zásobování vodou z individuálních vrtů)

- jímání dešťové vody na parcelách RD a její následné akumulování v jímkách a následné vsakování přepadu.

- instalace rozvodu elektronických komunikací

- instalace rozvodu a osvětlovacích těles veřejného osvětlení

b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajiného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvpy zástavby, intenzita využití pozemků)

- viz výkres koordinace a regulace… stavební čáry

- nezastavitelné (termín přejatý z ÚP) části zastavitelných ploch – ÚS 6 nevymezuje v lokalitě nezastavitelné plochy

- koeficient zastavění pozemků nadzemními stavbami:

výšku a odstupy objektů – charakteristická zástavba pro území jsou jedno a dvoupodlažní RD s obytným podkrovím - viz koeficienty navržené v ÚP:

SO 2.15.30

*Vysvětlivka: SO – f-ce smíšené obytné; 1(2) - výšková hladina zástavby; 15 % - max. koeficient zastavění plochy nadzemními stavbami; 30 % – koeficient zeleně.*

Současný trend inklinuje k jednopodlažní výstavbě, případně s obytným prostorem v podkroví. Projektová dokumentace na jednotlivé RD v rámci územního a stavebního řízení bude uplatňovat preferenci objektů zastřešených šikmými střechami se spády min.35° s krytinami a obvodovým pláštěm navrženým za použití charakteristických materiálů v daném prostoru.

- vymezení přiměřených ploch pro veřejná prostranství – v řešeném území je navržena plocha pro krátkodobou rekreaci, vybavená mobiliářem, herním prvkem pro děti apod.

c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

* Vodovod

Spotřeba vody …43 uživatelů (RD, obsazenost cca 4 osoby), celkově cca 172 osob

Předpokládaná denní spotřeba vody … 150l/os … cca 26 m³

Předpokládaná roční spotřeba … cca 9500 m³

* Splašková kanalizace

Orientační množství splaškových vod / rok … adekvátně spotřebě pitné vody cca …9 500 m³/rok.

* Rozvody elektro, veřejné osvětlení

V době zpracování ÚS není zřejmý, resp. určený způsob vytápění, přípravy TUV, způsob vaření a zejména možnosti doplňkové dodávky energie (tepelná čerpadla, topidla na dřevní hmotu, fotovoltaika apod.) pro spotřebiče v RD. Objekty mohou být v dalším stupni řízení navrženy jako nízkoenergetické, pasivní apod. Tyto eventuality nejsou v návrhu zohledněny – nelze předjímat postoje a možnosti budoucích jednotlivých stavebníků.

Pro spotřebu v RD je použit empirický údaj, který udává spotřebu pouze obecně. Pokud se bude jednat o klasické zajištění pro plně elektrifikovaný RD, lze předpokládat jistič 3 x 25 A, pro nizkoenergetický 1/RD … připojený výkon …20 - 28 kW., předpokládaný výpočtový výkon / 1 RD … cca 15,5 kW

Rozvody elektro budou vedeny v komunikacích, s napojením na stávající rozvody, každý objekt bude mít na hranici nemovitosti sdružený sloupek s měřením.

US předpokládá prodloužení a propojení sítě veřejného osvětlení… s počtem cca 15 stožárů.

* Plynovod

Identický předpoklad spotřeby pro dodávku plynu - v době zpracování ÚS není zřejmý, resp. určený způsob vytápění, přípravy TUV, způsob vaření a zejména možnosti doplňkové dodávky energie (tepelná čerpadla, topidla na dřevní hmotu, fotovoltaika apod.) pro spotřebiče v RD. Objekty mohou být v dalším stupni řízení navrženy jako nízkoenergetické, pasivní apod. Tyto eventuality nejsou v návrhu zohledněny – nelze předjímat postoje a možnosti budoucích jednotlivých stavebníků.

Pokud by spotřebitel inklinoval k zásobování plynem – za předpokladu – vytápění, ohřev TUV, vaření, bez dalších doplňkových zdrojů – viz výše, předpoklad spotřeby pro 1 RD… cca 17 – 20 kW

* Dešťové vody

Předpokládané množství srážkových vod - orientační zastavěná a zpevněná plocha 1/RD … cca 200 m², 43 RD … 8600 m²,

Koeficient srážek cca 650 l/ m²/ rok … cca 5590 m³/ v ploše území

d) podmínky pro vymezená ochranná pásma

- plynovod … 1 m, středotlak v zastavěném území

- vodovod … 1,5 m (do DN 500mm)

- vedení elektrické energie …nad 1 kV do 35 kV… 10 m po obou stranách krajních

vodičů, podzemní kabely … do 110 kV …1 m, stožárová a věžová stanice … 7m.

- ochranné pásmo dráhy … 60 m od osy koleje, min 30 m od obvodu dráhy

e) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapovitost je zvolena tak, aby bylo řešeno postupné zastavění s předstihem realizace komunikací a inženýrských sítí. V I. se jedná především o objekty u kterých je zabezpečeno napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. II. etapa je podmíněna realizací propojení vnitřního komunikačního systému (minimálně spodní stavba vozovky) na ul. Vrázova a Elišky Krásnohorské a tras vedení uličních inženýrských sítí.

**III. ODÚVODNĚNÍ**

a) údaje o způsobu pořízení územní studie

Pořízení územní studie bylo iniciováno ve smyslu ustanovení § 30 odst.2. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) z „jiného podnětu“ (studie jsou vymezené v ÚP) , a to z podnětu Města Krásná Lípa, které svým zástupcem požádalo úřad územního plánování Městského úřadu Rumburk o pořízení výše uvedené studie.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

V ÚP Krásná Lípa byla vymezena lokalita Z 89, pro zpracování územní studie, která vyhodnotila možnosti realizace nízkopodlažní bytové výstavby v počtu 43 návrhových objektů samostatně stojících rodinných domů, zajištění a úprav dopravního napojení, zajištění potřeb napojení na technickou infrastrukturu, případně individuálních řešení zásobování vodou a způsobu odkanalizování.

c) údaje o splnění zadání územní studie

Zadání Územní studie ÚS 6 bylo zpracováno pořizovatelem v 08/2018.

- ÚS 6 zahrnuje území určené vydaným územním plánem Krásná Lípa pro

vymezené zastavitelné plochy Z 89.

- ÚS vycházela z analýzy řešeného území, pro kterou byly podkladem:

* majetkoprávní vztahy v území
* sdělení o existenci inženýrských sítí v území od jednotlivých správců,
* mapové podklady (letecké snímky, operát katastrální mapy)
* limity v území – ochranná pásma (železnice, inženýrské sítě)
* prohlídka území a vyhodnocení dopravních vztahů a stávající zástavby
* původní zastavovací studie

d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění urbanistické koncepce

Jedná se o území, které je ÚPD vymezeno pro smíšenou bytovou zástavbu a ÚS navrhuje využití ve formě staveb rodinných domů. Řešené území není v současnosti intenzivně zastavěno – rozptýlená zástavba rodinných domů – je situována převážně na okraji řešené plochy. Cílem studie bylo doplnit možnosti zástavby ve volném prostoru mezi stávající zástavbou tak, aby území bylo komplexně využito. Realizace výstavby, která na základě ÚPD je řešena etapovitě, je podmíněna a předpokládá především úpravy či vybudování komunikačního systému tak, aby odpovídal dopravně technickým požadavkům na dopravní obslužnost v území, včetně napojení na současné komunikace. Stejná pozice je i v napojení na inženýrské sítě, kde je nezbytné jejich prodloužení, resp. u elektrorozvodů a rozvodů plynu jednat s dodavateli o možnostech zásobování vzhledem k energetickým požadavkům stavebníků.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Navrhované zastavitelné plochy rodinných domů a jejich zázemí (garáže, parkovací plochy, sjezdy na komunikaci, případně další stavby na pozemcích) jsou navrženy na plochách zahrad a trvale travních porostů. Pro možnost zastavění bude provedeno vynětí ze ZPF.

Plochy PUPFL nejsou řešením přímo dotčeny.

f) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání

území, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu

Architektonických a urbanistických hodnot v území

- navržené řešení není v rozporu se zákonem 183/2006 Sb.,(stavební zákon - SZ) v pozdějším znění

- dtto s vyhláškou č.501/2006 Sb.,(vyhláška o obecných požadavcích na využívání území) v pozdějším znění.

- dtto dle § 18 SZ (2), zajištění předpokladu pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

- architektonickou hodnotou jsou stávající objekty v území, které svým charakterem jsou typické pro dobu svého vzniku, přírodní hodnotou je zázemí, resp. okolní navazující krajinný rámec.

*Přílohy: str.46 návrhu ÚP Krásná Lípa – SO plochy smíšené obytné*