

Územní studie ÚS 37 Územního plánu Varnsdorf

A – textová část

POŘIZOVATEL:

Stavební úřad - Úřad územního plánování - MěÚ Varnsdorf

ZPRACOVATEL:

Ing. arch. Tomáš Beneš

Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848, DIČ: CZ8409232370

t: 608910258

d: d6z9m8g

e: tomasbenes@tb-a.cz

w: tb-a.cz

Obsah:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Identifikační údaje | 2 |
| Pořizovatel: | 2 |
| Zpracovatel: | 2 |
| Doba zpracování: | 2 |
| 2. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie | 2 |
| 3. Vymezení řešeného území a základní údaje o něm, údaje o použitých podkladech | 3 |
| 4. Zhodnocení stávajícího využití území a jeho charakteristika, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, limity a problémy v řešeném území | 4 |
| 5. Urbanistická koncepce | 4 |
| 6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání | 4 |
| Územní plán | 4 |
| Prostorové regulativy | 4 |
| Funkční regulativy | 5 |
| 7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury | 5 |
| Dopravní infrastruktura | 5 |
| Technická infrastruktura | 5 |
| Občanské vybavení | 6 |
| Veřejná prostranství | 6 |
| 8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území | 6 |
| 9. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí | 6 |
| 10. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví | 7 |
| 11. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření | 7 |
| 12. Komplexní odůvodnění navrženého řešení | 7 |
| 13. Vyhodnocení souladu s ÚPD a ÚPP a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami vybraných orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele. | 7 |
| ÚP | 7 |

1. Identifikační údaje

Pořizovatel:

Stavební úřad - Úřad územního plánování - MěÚ Varnsdorf

Zpracovatel:

Ing. arch. Tomáš Beneš

Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848, DIČ: CZ8409232370

t: 608910258

d: d6z9m8g

e: tomasbenes@tb-a.cz

w: tb-a.cz

Doba zpracování:

04/2026 -

2. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavkem platného Územního plánu Varnsdorf. Územní studie upřesní potřeby zadavatele, které jsou specifikovány v požadavcích na obsah územní studie. Bude řešit urbanistickou koncepci s uspořádáním na jednotlivé funkční složky zastavitelné plochy s řešením prostorového uspořádání území včetně koncepce veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Pořizovatel v souladu s § 67 a 68 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, schválil možnost využití „ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 37 ÚZEMNÍHO PLÁNU VARNSDORF“. Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

3. Vymezení řešeného území a základní údaje o něm, údaje o použitých podkladech

Cílem je prověřit možnost rozvoje části plochy „200.BM.2.25.55 – Plochy bydlení – městské“ vymezené Územním plánem Varnsdorf. Jedná se o plochu o rozloze 8 301 m². Pro rozhodování v území je pro tuto zastavitelnou plochu Územním plánem Varnsdorf stanovena podmínka pořízení územní studie a vložení dat o ní do národního geoportálu územního plánování/evidence územně plánovací činnosti (vklad řeší ÚÚP Varnsdorf).

Řešení území je vymezeno již převážně zastavěnými pozemky rodinných domů. Navazuje na ulici Štursova, ve východní části je také blízko ulice Komenského, kde je ale v této části souvislá zástavba rodinnými domy a přímé napojení na tuto ulici tak možné není.



4. Zhodnocení stávajícího využití území a jeho charakteristika, zhodnocení podkladů a platné ÚPD, limity a problémy v řešeném území

Řešené území náleží do klidné rezidenční části pod vrcholem Špičák, která je sice dále od centra, ale nabízí atraktivní jihozápadní svah s krásnými výhledy. V okolí řešeného území jsou poměrně velké rozvojové plochy.

Územní plán zde stanovuje funkční využití BM - Plochy bydlení – městské.

Limity a problémy ve využití představují především možnosti zásobování pitnou vodou a odkanalizování, které jsou podrobněji popsány v kapitole 7. Částečně limitující je také provoz nedaleké střelnice, který ale rozvoj v lokalitě neznemožňuje, je spíše obtěžujícího charakteru.

5. Urbanistická koncepce

Vzhledem k velikosti řešeného území je navrženo jeho rozdělení na několik stavebních pozemků pro rodinné domy. Pro zajištění jejich dopravní obsluhy a zasiťování je navržena nová ulice, která je vzhledem k nemožnosti propojení ulic Štursova a Komenského slepá.

Návrh počítá se vznikem čtyř menších stavebních pozemků a jedním velkým na konci nové ulice, který je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné.

V jihozápadní části pozemku 05 je záměr stavby skladového objektu, který je možný (vyznačené zastavitelné plochy se týkají pouze staveb rodinných domů), za předpokladu souladu s územním plánem.

6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní plán

Mimo funkční regulaci stanovuje územní plán tato omezení:

BM.2.25.55 Bydlení městské, max. 2NP + podkroví, koeficient zastavitelnosti 25%, koeficient zeleně 55%

Velikost stavebního pozemku: min. 800 m² pro izolované formy zástavby.

Velikost stavebního pozemku: min. 300 m² pro skupinové formy zástavby.

Prostorové regulativy

Jsou navrženy volné stavební čáry, které vymezují zastavitelnou plochu. Navržené objekty hlavního využití nesmí tuto plochu překročit. Vzhledem k volnějšímu charakteru staveb v lokalitě není vyžadována přesná pozice stavební čáry, u stavebního pozemku 01 je ale nutné, aby byla uliční fasáda s ulicí Štursova rovnoběžná a umístěná ve vzdálenosti 3 – 9 m.

Oplocení výše maximálně 1,5 m, plná podezdívka do výše max. 0,5 m, zbytek průhledný minimálně ze 1/3 plochy (drátěný, kovový, dřevěný, ...). Není možné realizovat plné zdi např. z betonových tvárnic.

Navržená parcelace je závazná v částech, kde vymezuje veřejné prostranství, je ale možné ji přiměřeně upravovat v místech, kde odděluje jednotlivé stavební pozemky.

Funkční regulativy

Regulace územního plánu je zde zpřesněna, všechny stavební pozemky jsou určeny pro stavbu samostatných rodinných domů.

7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Dopravní obslužnost je zajištěna novou slepou ulicí délky 95 m zakončenou obratištěm pro velká vozidla (HZS, popeláři), která je napojena na stávající ulici Štursova.

Nová ulice je navržena se společným dopravním prostorem, bez chodníku, v základní šíři 3,5 m. Cca uprostřed je navrženo rozšíření pro vyhnutí protijedoucích vozidel. Další rozšíření je u křižovatky s ulicí Štursova, které také navazuje na sousední plochu u č.p. 3592 (stejný vlastník). Sjezdy na stavební pozemky mají informativní polohu a mohou být měněny dle jednotlivých stavebních záměrů.

Technická infrastruktura

Elektřina

Napojení na síť nízkého napětí je navrženo na nejbližší sloup tohoto vedení. Jedná se o orientační návrh, přesné technické řešení bude specifikováno vlastníkem sítě na základě žádosti o připojení lokality, případně jednotlivých žádostí o připojení.

Plyn

Vzhledem k současným trendům a stále častějšímu používání tepelných čerpadel není navrženo rozšíření sítě. Napojení na plynovod je navíc možné až v ulici Pohraniční stráže a bylo by tak nepřiměřeně nákladné.

Sdělovací vedení

V lokalitě je k dispozici metalické vedení společnosti CETIN. Napojení je možné dle individuální domluvy, přednostně je požadováno umisťovat nové sítě do zemních vedení.

Splašková kanalizace

V ulici Štursova je v ÚP kreslen nový kanalizační řad vedoucí dále do navazujících území pod Špičákem. Jedná se tedy o stavbu širšího významu, neslouží pouze k odkanalizování řešeného území. Do těchto nových řadů je odvedena splašková voda z nově navržených stavebních pozemků. V době zpracování ÚS bylo ale zřejmé, že kapacita stávajících navazujících kanalizačních řadů je nedostatečná a není možné se na ně napojit. Navržené řešení odkanalizování řešeného území proto svádí splašky do ulice Štursova, ale bez vyznačení přípojného bodu. Finální řešení a konkrétní místo napojení bude určeno správcem kanalizačních řadů, v tuto chvíli není známo.

Alternativně lze využít také jímky, u dostatečně velkých pozemků také DČOV, vždy ale za předpokladu realizace přípravy pro budoucí napojení na obecní kanalizaci. Všechny alternativní způsoby odkanalizování ale musí být projednány především se SČVK a SVS.

Dešťová kanalizace

Dešťové vody z nově navržené ulice budou likvidovány přímo v uličním profilu pomocí povrchových (mělké průlehy vyplněné štěrkem a doplněné vhodnou vegetací) a podpovrchových (propustná dlažba parkovacích stání, vjezdů a dlážděných částí vozovky) opatření.

Vodovod

V ulici Štursova je v ÚP kreslen nový vodovodní řad vedoucí dále do navazujících území pod Špičákem. Jedná se tedy o stavbu širšího významu, neslouží pouze k zásobování vodou řešeného území. V době zpracování ÚS bylo ale zřejmé, že kapacita stávajících navazujících vodovodních řadů je nedostatečná a není možné se na ně napojit. Finální řešení a konkrétní místo napojení bude určeno správcem vodovodních řadů, v tuto chvíli není známo. Případně bude zásobování vodou řešeno jinou alternativou, jenž je v souladu s aktuální legislativou a bude kladně projednáno především se SČVK a SVS.

Alternativně lze využít také studny u dostatečně velkých pozemků.

Občanské vybavení

Vzhledem k periferní poloze v rámci obce nejsou navrhovány objekty občanského vybavení. Je ale možné využívat rodinné domy v lokalitě i pro drobné komerční aktivity za předpokladu souladu s územním plánem.

Veřejná prostranství

Jediným nově vzniklým veřejným prostranstvím je nová slepá ulice, vzhledem k velikosti řešeného území nejsou navrhována žádná centrální veřejná prostranství. Ve prospěch rozšíření ulice Štursova na 8 m je odejmut úzký pruh p. č. 7448.

8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Navržené regulativy zamezují vzniku nepatříčně objemných budov, které by narušovaly charakter vilové čtvrti pod Špičákem. Je také upřesněno funkční využití jednotlivých stavebních parcel, kde jiné, než rodinné domy umožněny nejsou.

Přestože není stanovena přesná poloha uliční fasády, je definován její směr a rozmezí možné vzdálenosti od uliční čáry u stavebního pozemku u ulice Štursova, což vystihuje rozvolněný charakter lokality, kdy domy jsou situovány u ulice, ale nikoliv v přesně dané pozici.

9. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Nejsou stanoveny.

10. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Nejsou stanoveny.

11. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Nové VPS ani VPO nejsou vymezeny, v řešeném území nejsou ani stávající.

12. Komplexní odůvodnění navrženého řešení

Řešené území je sice rozvojovou plochou, nicméně je součástí již částečně zastavěného území. Zastavovací podmínky jsou proto navrženy tak, aby nové budovy vhodně doplnily stávající strukturu lokality.

13. Vyhodnocení souladu s ÚPD a ÚPP a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami vybraných orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele.

ÚP

Navržené funkční využití:

Plochy BM

- Hlavní využití: bydlení je v souladu s ÚP
- Podmíněně přípustné: liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů je v souladu s ÚP

Prostorové regulativy ÚP budou řešeny při záměrech na jednotlivých stavebních pozemcích, které nejsou předmětem územní studie.

S vybranými orgány veřejné správy a správci technické infrastruktury byl návrh územní studie konzultován a připomínky a podněty byly zapracovány.