

# ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 7 VARNSDORF

KONEČNÉ ZNĚNÍ

ZÁŘÍ 2023

**Název:**

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 7 VARNSDORF

**Druh dokumentace:**

ÚZEMNÍ STUDIE

**Fáze:**

KONEČNÉ ZNĚNÍ

**Řešené území:**

Plocha ÚS 7 (sestavající z ploch 12.BM.2.25.55 a 124.RZ.1.10.75) vymezená v Územním plánu Varnsdorf. Řešené území je vymezeno pozemky p.č. 4227/1, 4227/2, 4227/3, 4227/4 a 4227/5 v k.ú. Varnsdorf.

**Datum zpracování:**

26.9.2023

**Objednatel:**

MĚSTO VARNSDORF  
Náměstí E. Beneše 470  
407 47  
IČO: 00261718

**Pořizovatel:**

MĚSTSKÝ ÚŘAD VARNSDORF  
Stavební úřad – Úřad územního plánování

**Odpovědný projektant:**

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK  
autorizovaný urbanista  
Jiráskova 981  
251 64 Mnichovice  
IČO: 75224569

## Obsah územní studie:

### Průvodní zpráva:

1. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie.....	4
2. Vymezení řešeného území.....	4
3. Limity v řešeném území.....	5
4. Urbanistická koncepce.....	5
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury.....	9
5.a) Dopravní infrastruktura.....	9
5.b) Technická infrastruktura.....	10
5.c) Občanské vybavení.....	13
5.d) Veřejná prostranství.....	13
6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	13
7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	13
8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	14
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	14
10. Podmínky plošného a prostorového uspořádání.....	15

### Grafická část:

- Hlavní výkres – urbanistická koncepce,
- Výkres dopravní infrastruktury,
- Výkres technické infrastruktury,
- Koordinační výkres.

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## 1. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie

Územní studie řeší plochu ÚS 7 o rozloze 1,97 ha, která sestává ze dvou ploch s rozdílným funkčním využitím: plochy bydlení – městské 12.BM.2.25.55 (1,08 ha) a plochy rekreace – zahrádkové osady 124.RZ.1.10.75 (0,89 ha). Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Varnsdorf, kdy je možné plochu ÚS 7 využít k zástavbě, až po zpracování územní studie a jejím zanesení do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie je zpracována dle „Zadání územní studie ÚS 7 územního plánu Varnsdorf,“ které zpracoval MěÚ Varnsdorf v únoru 2023.

Cílem územní studie je navrhnout vhodné urbanistické řešení dané lokality, aby se přirozeně integrovala do půdorysu sídla. Územní studie stanovuje podmínky funkčního a prostorového uspořádání území tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro realizaci koncepčně řešeného prostoru sídla.

## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v severní části Ústeckého kraje ve městě Varnsdorf. Řešené území je vymezeno hranicí plochy ÚS 7 v Územním plánu Varnsdorf. Plocha ÚS 7 sestává ze dvou ploch s rozdílným funkčním využitím: plochy bydlení – městské 12.BM.2.25.55 a plochy rekreace – zahrádkové osady 124.RZ.1.10.75. Řešené území je vymezeno parcelními čísly uvedenými na straně č. 2. Hranice řešeného území je zakreslena v grafické části územní studie.

Řešená plocha ÚS 7 o rozloze 1,97 ha se nachází v jižní části města Varnsdorf v blízkosti Varnsdorfského rybníku (Mašíňáku). Řešené území má velmi dobrou polohu, jedná se o klidné místo na okraji města s výbornou dostupností zařízení a služeb města nadmístního významu. Řešené území se nachází v kvalitním přírodním prostředí v sousedství ploch přírodních (lesa) a Varnsdorfského rybníku.

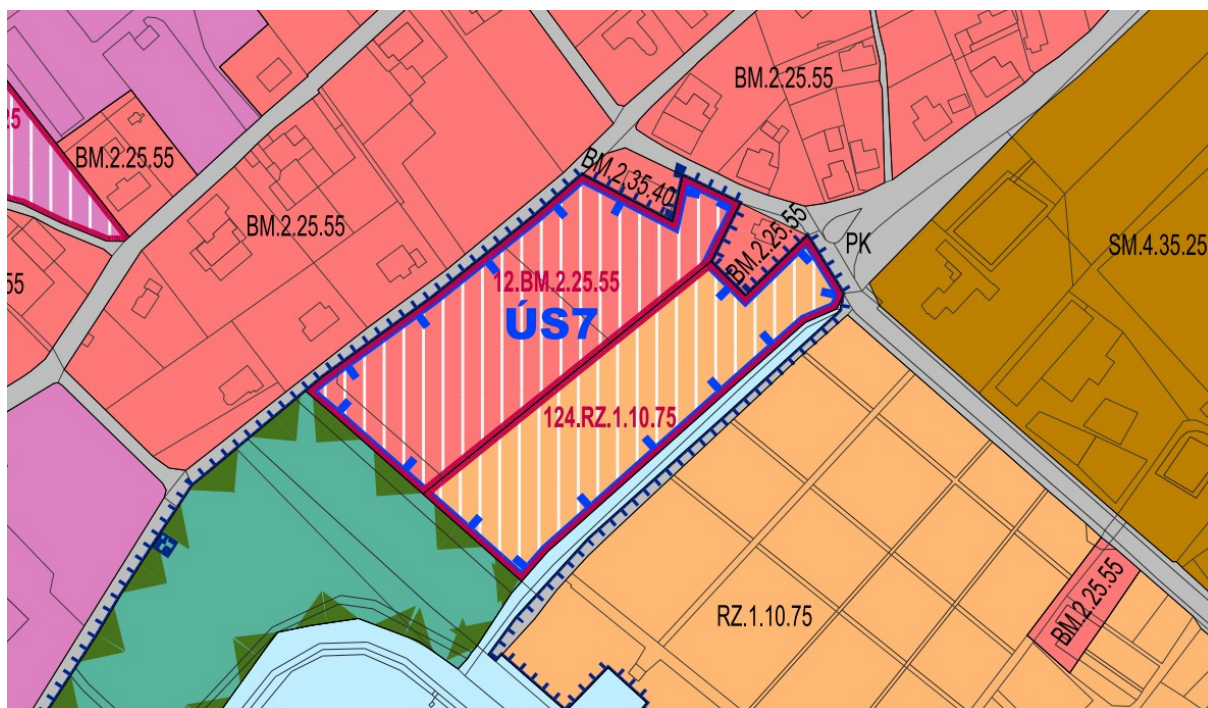
### 3. Limity v řešeném území

V řešeném území jsou evidovány následující limity využití území:

- podmáčená jihovýchodní část území podél potoka,
- útvar podzemních vod,
- územní systém ekologické stability – lokální biocentrum 10 (za jihozápadní hranicí řešeného území),
- ochranné pásmo vedení el. energie,
- ochranné pásmo sdělovacího kabelu.

### 4. Urbanistická koncepce

Návrh urbanistické koncepce vychází z Územního plánu Varnsdorf, který v severní části řešeného území navrhuje plochu bydlení – městského 12.BM.2.25.55 a v jižní části řešeného území navrhuje plochu rekreace – zahrádkových osad 124.RZ.1.10.75.



Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Varnsdorf

Návrh urbanistické koncepce vychází z umístění řešeného území v rámci města Varnsdorf a z lokálních podmínek. Řešené území má velmi dobrou polohu, jedná se o klidné místo na rovině na okraji města Varnsdorf v kvalitním přírodním prostředí v sousedství ploch přírodních – lokálního biocentra (lesa) a Varnsdorfského rybníku. Město Varnsdorf disponuje

občanskou vybaveností nadmístního významu. Řešené území je dopravně dostupné po komunikacích pro motorová vozidla na severní a východní světové straně. Územní plán vhodně navrhl jihovýchodní část území využít pro zahrádkovou osadu. Jihovýchodní část plochy je podmáčená a na výstavbu rodinných domů není příliš vhodná. Míra podmáčení jihovýchodní části řešeného území se snižuje s větší vzdáleností od potoka.

Řešené území z jihovýchodu sousedí s potokem, který teče z blízkého Varnsdorfského rybníku. Kolem vodního toku se nachází velké množství vzrostlých stromů. Za potokem se nacházejí stávající zahrádkové osady. Varnsdorfský rybník se nachází cca 70 m jihozápadně. Z jihozápadu sousedí řešené území s lokálním biocentrem LBC 10, které má charakter lesa. Dále jihozápadním směrem cca 170 m se nachází Nemocnice Varnsdorf. Z ostatních světových stran sousedí řešené území se stávající zástavbou rodinných domů. Většina sousedních rodinných domů, kromě tří, byla postavena v tomto století. Jedná se o 4 bungalovy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím s valbovou střechou. Starší zástavba v širším okolí má jedno až dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím se sedlovou střechou se sklonem cca 35 – 45°.

#### **Plocha bydlení - městská – severozápadní část**

Územní studie navrhuje v severozápadní části řešeného území, která je Územním plánem Varnsdorf navržena jako plocha bydlení – městská 12.BM.2.25.55, parcelaci na 3 nové stavební pozemky pro realizaci 3 individuálních rodinných domů. Návrh parcelace vychází ze stávajícího majetkového uspořádání dle hranic parcel katastru nemovitostí. Stavební pozemky jsou uspořádány tak, aby budoucím stavebníkům zajišťovaly dostatek soukromí. Všechny pozemky jsou situovány způsobem, který umožňuje mít zahradu a pobytové místnosti na jižní (slunečné) straně. Výměry stavebních pozemků jsou následující: 2 000 m<sup>2</sup>, 2 097 m<sup>2</sup> a 4 000 m<sup>2</sup>. Územní studie vymezuje stavební čáry volné. Stavby rodinných domů budou umístěny jednou stěnou na stavební čáře volné nebo za stavební čárou volnou směrem na jih. Stavby nebudou umístovány před stavební čáru směrem k ulici Dvorská na severu. Stavební čára je umístěna ve vzdálenosti 6,5 m od hranice stavebních pozemků a hranice ulice Dvorská.

Územní studie respektuje stávající zahradu rodinného domu na severovýchodě řešeného území.

Všechny tři navržené stavební pozemky jsou přístupné ze stávající komunikace pro motorová vozidla na severozápadní hranici řešeného území z ulice Dvorská.

Územní studie stanovuje také podmínku, že na každém stavebním pozemku rodinného domu bude vymezen prostor pro zaparkování dvou osobních automobilů. Tato podmínka znamená, že na každé stavební parcele bude vyhrazen prostor pro zajištění a zaparkování dvou osobních automobilů. Územní studie nespécifikuje povrch parkovacích ploch, může se jednat např. o zpevněné plochy, garáže nebo travní porost, kde mohou být v případě potřeby odstavena min. 2 osobní auta.

Urbanistický charakter lokality je na jednotlivých stavebních pozemcích definován vymezením stavebních čar, stanovením maximální výšky zástavby, stanovením koeficientu zastavění nadzemními stavbami apod. Veškeré závazné regulativy území jsou uvedeny v kapitole č. 10.

#### **Plocha rekreace – zahrádkové osady – jihovýchodní část**

Územní studie navrhuje v jihovýchodní části řešeného území, která je Územním plánem Varnsdorf navržena jako plocha rekreace – zahrádková osada 124.RZ.1.10.75, parcelaci na 9 stavebních pozemků pro realizaci zahrad a zahradních chat. Dále zde územní studie navrhuje veřejná prostranství, účelovou komunikaci pro motorová vozidla a plochy zeleně, které jsou navrženy především v místech, kde se nyní nachází vzrostlé stromy. Zahradní chatky budou sloužit pro zajištění nejnutnější údržby pozemku bez možnosti bydlení osob a chovu zvířectva.

Významným limitem využití jihovýchodní části plochy je její podmáčení, které je ovlivněno vodotečí, která protéká za jihovýchodní hranicí řešeného území. Míra podmáčení klesá se vzrůstající vzdáleností od potoka. Z tohoto důvodu umísťuje územní studie účelovou komunikaci, co nejdále od potoka, na severozápadní hranici plochy 124.RZ.1.10.75. Územní studie vymezuje stavební čáry závazné, na kterých budou umístěny štítové stěny staveb zahradních chat. Stavební čára závazná je umístěna ve vzdálenosti 3 m od hranice stavebních pozemků a navržené účelové komunikace. Budoucí zahradníci musí počítat s tím, že pozemky budou více či méně podmáčené v průběhu většiny roku s ohledem na intenzity dešťových srážek a aktuální výšku hladiny vody v potoce. Pro zajištění vhodných podmínek pro pěstování různých druhů plodin je na plochách zahrad možné provést meliorace, které

hladinu podzemní vody mohou lokálně snížit. Případné meliorace si budou realizovat sami stavebníci na jednotlivých pozemcích dle potřeby.

Na každém stavebním pozemku zahrádkových osad je možné postavit jednu zahradní chatku. Maximální výměra zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami se liší podle celkové rozlohy jednotlivých pozemků:

- pro stavební pozemek o výměře do 350 m<sup>2</sup> je stanovena max. výměra zastavění nadzemními stavbami na 25 m<sup>2</sup>,
- pro stavební pozemek o výměře od 350 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> je stanovena max. výměra zastavění nadzemními stavbami 35 m<sup>2</sup>,
- pro stavební pozemek o výměře vyšší než 500 m<sup>2</sup> je stanovena max. výměra zastavění nadzemními stavbami 45 m<sup>2</sup>.

Většina pozemků (kromě pozemku č. 12) je situována způsobem, který umožňuje mít zahradu na jižní (slunečné) straně. Územní studie stanovuje stavební čáry, na kterých bude vždy umístěna jedna stěna stavby zahradní chatky. Výměry stavebních pozemků zahradních chat se pohybují mezi 314 m<sup>2</sup> a 581 m<sup>2</sup>. Kromě stavebních čar závazných stanovuje územní studie následující prostorové regulativy zahradních chat:

- max. 1 nadzemní podlaží a podkroví,
- sedlová nebo polovalbová střecha o sklonu 35 – 45°,
- štítová orientace staveb do ulice (stavby budou směřovat štítem do ulice; hřeben střechy směřuje kolmo k ulici).

Územní studie navrhuje zpřístupnění stavebních pozemků zahrádkové osady prostřednictvím navržené účelové komunikace o šířce 6 m, zakončené úvratovým obratištěm pro nákladní automobily.

Územní studie navrhuje na východě řešeného území dvě menší veřejná prostranství. Tato veřejná prostranství jsou vyhrazena pro umístění 5-ti parkovacích stání pro návštěvníky, pro umístění nádob na odpad a pro výsadbu zeleně tak, aby se nová lokalita vhodně integrovala do stávajícího půdorysu sídla při pohledech ze stávajících ulic na východě (Čelakovická a Výpadová).

Územní studie stanovuje také podmínku, že na každém stavebním pozemku zahrádkových osad bude vymezen prostor pro zaparkování jednoho osobního automobilu.



Územní studie nestanovuje povrch vymezeného prostoru pro zaparkování osobního automobilu, může se jednat např. o zpevněnou či travnatou plochu.

Urbanistický charakter lokality je na jednotlivých stavebních pozemcích definován vymezením stavebních čar, stanovením maximální výšky zástavby, stanovením prostorových regulativů staveb, stanovením koeficientu zastavění nadzemními stavbami apod. Veškeré závazné regulativy území jsou uvedeny v kapitole č. 10.

## **5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury**

### **5.a) Dopravní infrastruktura**

#### **Plocha bydlení - městská – severozápadní část**

Územní studie navrhuje v severozápadní části řešeného území parcelaci na 3 nové stavební parcely pro realizaci individuálních rodinných domů. Všechny tři navržené stavební parcely jsou přístupné ze stávající komunikace pro motorová vozidla na severozápadní hranici řešeného území z ulice Dvorská.

Auta budou parkována na pozemcích stavebníků. Na každém stavebním pozemku budou vyhrazena min. 2 parkovací místa pro osobní automobily. Tato podmínka znamená, že na každé stavební parcele bude vyhrazen prostor pro zajištění a zaparkování dvou osobních automobilů. Územní studie nespécifikuje povrch parkovacích ploch, může se jednat např. o zpevněné plochy, garáže nebo travní porost, kde mohou být v případě potřeby odstavena min. 2 osobní auta.

#### **Plocha rekreace – zahrádkové osady – jihovýchodní část**

Územní studie navrhuje v jihovýchodní části řešeného území parcelaci na 9 stavebních pozemků pro realizaci zahrad se zahradními chatkami. Územní studie navrhuje zpřístupnění stavebních pozemků zahrádkové osady prostřednictvím navržené účelové komunikace. Územní studie navrhuje účelovou komunikaci na severozápadní hranici plochy, co nejdále od potoka. Významným limitem využití jihovýchodní části plochy je její podmáčení, která je ovlivněno vodotečí, která protéká na jihovýchodní hranici řešeného území. Míra podmáčení klesá se vzrůstající vzdáleností od potoka. Z tohoto důvodu umísťuje územní studie účelovou

komunikaci, co nejdále od potoka. Účelová komunikace o délce cca 175 m je zakončena úvratových obratištěm pro nákladní automobily. Šířka účelové komunikace je 6 m z důvodu, aby se zde v případě potřeby vyhnula dvě nákladní auta a byl zde zajištěn bezproblémový přístup vozům integrovaného záchranného systému. Navržená účelová komunikace se napojuje na stávající komunikaci pro motorová vozidla na východě v blízkosti křižovatky ulic Čelakovická a Výpadová. Napojení účelové komunikace je omezeno lokálními podmínkami a je navrženo v místě jednosměrné části křižovatky. Příjezd a výjezd na navrženou účelovou komunikaci bude ze stávající komunikace pro motorová vozidla probíhat pouze jedním směrem: ze severu na jih. Pro zajištění vhodných výhledových poměrů je doporučeno za sloupem vedení el. energie (severně od výjezdu z účelové komunikace) zrušit stávající keře, či vysadit nižší. Stávající vzrostlé keře se nacházejí na soukromém neoploceném pozemku a brání dobrému výhledu při výjezdu z návrhové účelové komunikace.

Územní studie stanovuje také podmínku, že na každém stavebním pozemku zahrádkových osad bude vymezen prostor pro zaparkování jednoho osobního automobilu. Územní stanovuje nestanuje povrch vymezeného prostoru pro zaparkování osobního automobilu, může se jednat např. o zpevněnou či travnatou plochu.

## **5.b) Technická infrastruktura**

### **Plocha bydlení - městská – severozápadní část**

Územní studie navrhuje napojení na následující sítě technické infrastruktury:

- vodovod,
- kanalizaci,
- el. energii,

### Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude probíhat napojením na veřejný vodovod či individuálně. Možný napojovací bod na veřejný vodovod je zakreslen v grafické části dokumentace. Stávající vodovodní řad se nachází severovýchodně od řešeného území. Páteřní vodovodní síť bude umístěna na veřejně přístupných pozemcích pod stávající komunikací pro motorová vozidla či na přilehlých veřejných prostranstvích. Územní studie umožňuje individuální zásobování pitnou vodou jednotlivých rodinných domů.

### Výpočet potřeby vody

Územní studie uvažuje s potřebou vody na 1 obyvatele 120 l/os/den. Průměrný počet osob na obydlený byt je 2,3. Územní studie uvažuje se zastavěním 3 stavebních parcel. Pro potřeby výpočtu potřeby vody uvažuje územní studie, že v každém rodinném domě budou bydlet 4 osoby.

Průměrná denní návrhová potřeba vody pro řešené území celkem

$$120 \text{ l} * 12 \text{ osob} = 1,44 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrná potřeba vody celkem  $Q_p = 1,44 \text{ m}^3/\text{d} = 0,06 \text{ m}^3/\text{h} = 0,016 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody  $Q_m = 1,5 \times Q_p = 2,16 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h = 1,8 \times Q_m = 0,16 \text{ m}^3/\text{h}$

### Odkanalizování

Územní studie navrhuje odkanalizování staveb rodinných domů napojením na stávající kanalizační řad v ulici Dvorská (na severozápadní hranici řešeného území). Splaškové vody budou svedeny kanalizací do čistírny odpadních vod.

### Dešťové vody

Dešťové vody budou jímány či zasakovány v místě jejich vzniku. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody jímány do podzemních retenčních nádrží pro jejich další využití nebo zasakovány pomocí vsakovacích nádrží, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. Dešťové vody nebudou sváděny do kanalizace nebo do nedaleké vodoteče.

### Elektrická energie

Územní studie umožňuje napojení stavebních pozemků na síť elektrické energie. Nové rozvody elektrické energie budou realizovány jako podzemní a budou vedeny mimo stavební pozemky na veřejně přístupných místech (v ulicích). Konkrétní způsob napojení bude řešen v rámci územních a stavebních řízení se správcem sítě (ČEZ Distribuce a.s.). V případě potřeby je možné zbudovat novou transformační stanici el. energie na plochách veřejných prostranství a plochách zeleně.

Přesné vedení sítí technické infrastruktury bude řešeno v rámci územních a stavebních řízení. **Územní studie stanovuje podmínku páteřní sítě technické infrastruktury vést na veřejně přístupných místech.**

#### **Plocha rekreace – zahrádkové osady – jihovýchodní část**

Územní studie navrhuje napojení na následující sítě technické infrastruktury:

- el. energii.

#### Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude probíhat individuálně.

V zahrádkových osadách se předpokládá využívání především užitkové vody pro zalévání, kterou bude možno získávat jímáním dešťové vody do podzemních retenčních nádrží a v případě další potřeby také z blízkého potoka při jihovýchodní hranici řešeného území.

#### Kanalizace

Odkanalizování staveb bude řešeno individuálně.

#### Dešťové vody

Dešťové vody budou jímány či zasakovány v místě jejich vzniku. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody jímány do podzemních retenčních nádrží pro jejich další využití nebo zasakovány pomocí vsakovacích nádrží, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. Dešťové vody nebudou sváděny do kanalizace nebo do nedaleké vodoteče. **Územní studie stanovuje podmínku zbudování podzemní jímky na jímání dešťových ze střech o min. objemu 2 m<sup>3</sup> pro každou stavbu zahradní chatky.**

#### Elektrická energie

Územní studie umožňuje napojení stavebních pozemků na síť elektrické energie. Nové rozvody elektrické energie budou realizovány jako podzemní a budou vedeny mimo stavební pozemky na veřejně přístupných místech (v rámci navržené účelové komunikace). Konkrétní způsob napojení bude řešen v rámci územních a stavebních řízení se správcem sítě (ČEZ)

Distribuce a.s.). V případě potřeby je možné zbudovat novou transformační stanici el. energie na plochách veřejných prostranství a plochách zeleně.

Přesné vedení sítí technické infrastruktury bude řešeno v rámci územních a stavebních řízení. **Územní studie stanovuje podmínku páteřní sítě technické infrastruktury vést na veřejně přístupných místech.**

### **5.c) Občanské vybavení**

Na stavebních pozemcích rodinných domů je možné realizovat občanskou vybavenost dle regulativů územního plánu, které jsou uvedeny v kapitole 10. Územní studie nenavrhuje žádné další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání občanského vybavení nad rámec regulativů Územního plánu Varnsdorf.

### **5.d) Veřejná prostranství**

Územní studie navrhuje na východě řešeného území dvě menší veřejná prostranství. Tato veřejná prostranství jsou vyhrazena pro umístění 5-ti parkovacích stání pro návštěvníky, pro umístění nádob na odpad a pro výsadbu zeleně tak, aby se nová lokalita vhodně integrovala do stávajícího půdorysu sídla při pohledech ze stávajících ulic na východě (Čelakovická a Výpadová). Celková výměra navržených veřejných prostranství je 438 m<sup>2</sup>.

## **6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Zástavba na řešené ploše bude respektovat stanovené regulativy v kapitole 10. Územní studie zajišťuje ochranu hodnot a charakteru řešeného území.

## **7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Dešťové vody budou jímány pro pozdější využití nebo zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. **Územní studie stanovuje podmínku zbudování podzemní jímky na jímání dešťových ze střeš o min. velikosti 2 m<sup>3</sup> pro každou stavbu zahradní chatky.**

Územní studie navrhuje plochy zeleně v místech, kde se nachází vzrostlé stromy. Jedná se o sousedství biocentra na západě řešeného území a o prostor podél potoka, který je lemován stromořadím. Stávající vzrostlé stromy budou zachovány.

Územní studie nepřipouští realizovat takovou výstavbu, která bude k vytápění využívat fosilní paliva.

## **8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

V rámci realizace výstavby je třeba dodržet hygienické limity.

V případě realizace občanské vybavenosti v rámci stavby pro bydlení nesmí negativní vlivy překročit přípustné hygienické limity za hranici stavebního pozemku, na které, je občanská vybavenost provozována.

## **9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Územní studie nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření.

## 10. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Podmínky plošného a prostorového uspořádání v následujícím textu uvádí regulativy stanovené Územním plánem Varnsdorf, na konci každé tabulky jsou navíc doplněny podmínky výstavby pro řešené území stavené touto územní studií.

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY	
hlavní využití	- zahrádkové osady
přípustné využití	- zahrádky - zahradní chatky - základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1 v ÚP)
podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>- související společná provozní vybavenost zahrádkové osady</li> <li>- skleníky</li> <li>- liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s rekreační funkcí plochy a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel – hlavní využití</li> <li>- pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ významu v širším území</li> <li>▫ narušení hodnoty území, kvality prostředí</li> <li>▫ resp. pohody bydlení a krajinného rázu</li> <li>▫ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu</li> <li>▫ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> </li> </ul>
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat</li> <li>- prostorové a organizační uspořádání osady a v ní umístěných staveb musí sledovat nadřazený význam přírodních kvalit území - nesmí být porušena krajinná hodnota území</li> <li>- výšková hladina zástavby: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 - max. 1 NP + 1 podkroví</li> </ul> </li> <li>- plošné regulace: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Kn – koeficient zastavění nadzemními stavbami, viz kap. ÚP F.3</li> <li>▫ maximální výměra zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ pro stavební pozemek o výměře do 350 m<sup>2</sup>: 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>▫ pro stavební pozemek o výměře od 350 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>: 35 m<sup>2</sup>,</li> <li>▫ pro stavební pozemek o výměře vyšší než 500 m<sup>2</sup>: 45 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>▫ Kz – koeficient zeleně, viz kap. ÚP F.3</li> <li>▫ velikost stavebního pozemku: min. 200 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- další podmínky v kapitole ÚP: F.3 Obecné podmínky uspořádání území</li> </ul>
nepřípustné využití	- zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nespĺňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám
podmínky stanovené územní studií	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sedlová nebo polovalbová střecha o sklonu 35 – 45°</li> <li>- štítová orientace staveb do ulice (stavby budou směřovat štítem do ulice; hřeben střechy směřuje kolmo k ulici)</li> <li>- pro každou stavbu zahradní chatky zbudovat podzemní jímku na jímání dešťových ze střech o min. objemu 2 m<sup>3</sup></li> <li>- minimálně 1 parkovací místo pro osobní automobil na každém stavebním pozemku</li> <li>- umísťovat stavby zahradních chat štítovou stěnou na stavební čáře závazné</li> </ul>

PLOCHY BYDLENÍ – MĚSTSKÉ	
hlavní využití	- <b>bydlení</b>
přípustné využití	- <b>bydlení</b> - rodinné domy, bytové domy - <b>základní vybavenost území</b> (viz Tab. F.2.1 v ÚP)
podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>specifické bydlení</b> - domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou,</li> <li>- <b>domy smíšené funkce</b></li> <li>- <b>rodinná rekreace a chalupy</b></li> <li>- <b>zahrádky, zahrádkové osady</b></li> <li>- <b>občanské vybavení</b> - základní</li> <li>- <b>občanské vybavení - sport a rekreace</b> - základní</li> <li>- <b>drobné podnikání</b></li> <li>- <b>vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení</b></li> <li>- <b>skleníky, hospodářské přístřešky</b> pro drobnou pěstitelskou činnost</li> <li>- <b>zahradnictví</b></li> <li>- <b>dopravní vybavení</b> - zejména parkovací plochy a objekty OA</li> <li>- <b>liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s bydlením a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel - hlavní využití</li> <li>- pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ významu v širším území</li> <li>▫ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu</li> <li>▫ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu</li> <li>▫ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> </li> </ul>
podmínky prostorového uspořádání	<ul style="list-style-type: none"> <li>- návrhy nové zástavby i stavební zásahy na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch BM budou odvozovány z charakteru prostředí a charakteru zástavby lokality (městské části): <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ novostavby ve vymezených rozvojových plochách budou slučitelné se zástavbou ploch sousedních</li> <li>▫ stavební úpravy a dostavby stavebních mezer (proluk) na stabilizovaných plochách s pravidelnou strukturou zástavby budou při umístování staveb existující strukturu a její základní objemové parametry respektovat</li> <li>▫ ve smyslu zajištění harmonického přechodu zástavby do volné krajiny nebudou na okrajových pozemcích zastavitelného území umístovány kompaktní formy skupinové zástavby</li> </ul> </li> <li>- stavby podmíněně přípustné budou objemovými a kapacitními parametry odpovídat velikosti, významu a poloze dané plochy v širším území a výrazem budou respektovat určující charakter okolních staveb hlavního využití</li> <li>- výšková hladina zástavby: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ 1 - max. 1 NP + 1 podkroví</li> <li>▫ 2 - max. 2 NP + 1 podkroví</li> <li>▫ 4 - max. 4 NP + 1 podkroví</li> <li>▫ 6 - max. 6 NP + 1 podkroví</li> <li>▫ 8 - max. 8 NP + 1 podkroví</li> <li>▫ 12 - max. 12 NP + 1 podkroví</li> </ul> </li> <li>- plošné regulace: <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Kn – koeficient zastavění nadzemními stavbami, viz kap. F.3</li> <li>▫ Kz – koeficient zeleně, viz kap. F.3</li> <li>▫ velikost stavebního pozemku: min. 800 m<sup>2</sup> pro izolované formy zástavby</li> <li>▫ velikost stavebního pozemku: min. 300 m<sup>2</sup> pro skupinové formy zástavby</li> <li>▫ při zástavbě proluk na plochách stabilizovaných budou velikosti pozemků posuzovány individuálně dle konkrétních podmínek lokality</li> </ul> </li> <li>- odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku stavby; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují</li> </ul>



	- další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území
nepřípustné využití	- zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám
podmínky stanovené územní studií	- min. 2 parkovací místa pro osobní automobily na každém stavebním pozemku - neumísťovat stavby před stavební čárou volnou směrem na sever k ulici Dvorská