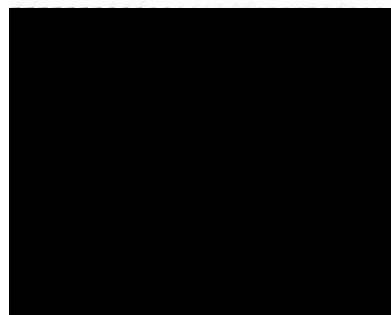


# ÚZEMNÍ STUDIE „A21“ obec Lučany nad Nisou

## Průvodní zpráva



## 1. ÚVOD

### 1.1 Identifikační údaje investora

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

### 1.2 Identifikační údaje zpracovatele

[REDACTED]  
Adresa: [REDACTED]  
ČKA: [REDACTED]

[REDACTED]  
Adresa: [REDACTED]  
IČO: [REDACTED]  
Tel.: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

### 1.3 Identifikační údaje pořizovatele

**Odbor územního plánování – Magistrát města Jablonce nad Nisou**  
Mírové náměstí 3100/19, Jablonec nad Nisou, 46601

Stupeň dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb.: „Územní studie“  
Datum zpracování: červen 2017

## 2. ZADÁNÍ A VÝCHOZÍ PODKLADY

### 2.1 Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu „A21“

*(Územní studie dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.)*

Z Územního plánu Lučany nad Nisou vyplývá pro zastavitelnou plochu č. A21 povinnost prověření územní studií, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v daném území. Územní plán Lučany nad Nisou vydalo Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou formou opatření obecné povahy dne 13.10.2016 s nabytím účinnosti 11.11.2016 a je výchozím podkladem pro zpracování územní studie.

*Výňatek z ÚP:*

*„Nové lokality pro bydlení jsou vymežovány výhradně pro stavby individuálního bydlení v rodinných domech. Zásadou je architektonické řešení příbuzného charakteru výstavby vždy pro ucelenou lokalitu.*

*Převážně původní zástavba v západní části obce je formou bydlení venkovského charakteru ( 1NP*

+ podkroví, tvary střech sedlové)

Stavby pro bydlení v západní části obce ve vazbě na původní rozptýlenou zástavbu budou dodržovat venkovský charakter - maximální počet nadzemních podlaží: 1 NP + využití podkroví s možností podsklepení, sedlová střecha, valbová, polovalbová, mansardová a jejich kombinace, s ohledem na okolní zástavbu.

Hmotové a architektonické řešení objektů (pro bydlení) realizovaných v řešeném území (nové nebo rekonstruované) bude navrhováno tak, aby svým charakterem, výrazem a objemovým a materiálovým řešením nenarušily krajinný ráz; respektovány budou hlavní charakteristiky objektů typické pro řešené území (nepřípustná je výstavba srubů).“

### **Vymezení území pro pořízení územní studie:**

Jedná se o plochu severovýchodně od centrální části města Lučany nad Nisou. Územním plánem Lučany nad Nisou je plocha o výměře cca 18230 m<sup>2</sup> vymezena v kategorii BR – plochy obytné – bydlení v rodinných domech – rozptýlené a je označena jako lok. č. A21 (viz grafické znázornění v příloze). Lok. č. A21 zahrnuje pozemky p.č. 1073/1, 1073/2, 1073/3, 1070, 1072, 1068/4, 1068/1, 1067/1, 1062/1, 3/1, 3/3 v k.ú. Lučany nad Nisou ve vlastnictví 8 soukromých vlastníků.

Na pozemku p.č. 1073/3 k.ú. Lučany nad Nisou bylo stavebním úřadem MM Jablonec nad Nisou dne 3.5.2016 vydáno rozhodnutí o umístění stavby vrtané studny pro budoucí rodinný dům. Na pozemku p.č. 1073/1 k.ú. Lučany nad Nisou bylo vydáno dne 25.10.2016 rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu, včetně technického vybavení, zpevněných ploch a oplocení.

### **Cíle územní studie pro zastavitelnou plochu „A21“:**

Cílem územní studie je stanovit podmínky pro rozvoj lokality v souladu s koncepcí rozvoje území a urbanistickou koncepcí města s ohledem na limity a ochranu hodnot území. Územní studie v míře nezbytně nutné a v logice věci může zahrnout i pozemky sousedící z důvodu zajištění koordinace lokality s jejich okolím.

Územní studie prověří:

- architektonické a urbanistické působení plochy ve vztahu k okolní stávající i navrhované zástavbě,
- stávající parcelaci s ohledem na optimální velikost parcel
- maximální půdorysy, hmoty staveb a jejich osazení ve vztahu k okolnímu terénu a stávající zástavbě s cílem minimalizace terénních úprav svahů,
- základní dopravní vztahy a napojení na dopravní infrastrukturu,
- možnost napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, popř. prověří jiný způsob technického řešení,
- odtokové poměry v území.

Územní studie podrobně stanoví:

- počet rodinných domů,
- maximální půdorysy a hmoty staveb a jejich osazení do terénu ve vztahu k terénu a okolní zástavbě (terénní úpravy svahů budou minimalizovány),
- koeficient zastavění,
- umístění, architektonický charakter a odstupy jednotlivých staveb,
- výškovou hladinu, podlažnost, tvar střech,
- způsob oplocení pozemků,
- vymezení plochy zeleně a veřejných prostranství.

**Pro vytvoření územní studie pro zastavitelnou plochu „A21“ zadal pořizovatel tyto požadavky:**

Řešené území je v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezeno jako lok. č. A21.

Jedná se o plochu zastavitelnou v kategorii BR - plochy obytné – bydlení v rodinných domech - rozptýlené, pro kterou jsou závazné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání stanovené Územním plánem Lučany nad Nisou (viz příloha):

- minimální velikost stavebního pozemku 1500 m<sup>2</sup>, u zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž využití je podmíněné zpracováním územní studie, se na dodržení stanovené minimální velikosti pozemku trvá
- max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví
- koeficient zastavění K<sub>p</sub>: max 20 % (0,2)- z toho hlavní objekt max. 180 m<sup>2</sup>  
(K<sub>p</sub> = poměr výměry všech částí příslušné plochy zastavěných nadzemními stavbami včetně ploch zpevněných a bazénů k celkové výměře zastavitelné části pozemku)
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmějí stavebně navazovat
- hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí
- novostavby budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu blízké zástavby, a to zejména při umístění na pozemku

**S ohledem na rozlohu řešené plochy se doporučuje vymežit plochu veřejného prostranství o výměře cca 1000 m<sup>2</sup>**

## **2.2 Výchozí podklady**

Obec Lučany nad Nisou spadá v rámci územně plánovací činnosti do správního obvodu oddělení územního plánování Městského úřadu Jablonec nad Nisou.

Výchozími podklady jsou:

- výše specifikovaný územní plán (ÚP) Lučany.n.N.
- písemné zadání územní studie pro danou lokalitu od pořizovatele
- návštěva území a pořízení fotodokumentace
- průběžné konzultace s objednatelem a pořizovatelem
- podklady pro zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu „A21“ od jednotlivých vlastníků dotčených parcel
- výřez z územního plánu (ÚP): grafická a textová část
- katastrální mapa (zdroj: ČÚZK)

## **2.3 Vymezení území a širší vztahy**

Území pro které je pořizována územní studie se nachází v obci Lučany nad Nisou (563692) v k.ú. Lučany nad Nisou.

Ochranná pásma inženýrských sítí jsou popsána v odst. 3.5 Napojení na sítě technické infrastruktury.

Přesné vymezení zastavitelných území:

Označení dle ÚP:	<b>zastavitelné území „A 21“</b>
Funkční využití území:	BR - plochy obytné – bydlení v rodinných domech - rozptýlené
Stávající využití území:	zemědělská půda – louka; trvalý travní porost
Lokální podmínky:	izolované rodinné domy, 1NP + využití podkroví, tvary střech sedlové, ev. sedlová s polovalbou
Koeficient zastavění:	max. 0,2

## 2.4 Požadavky vyplývající z územního plánu obce

Základním požadavkem vyplývajícím z ÚP je respektování funkčního využití jednotlivých ploch. Regulativy stanovují hlavní, přípustné a nepřípustné využití a dále zásady prostorového uspořádání.

- požadavek na řídké rozmístění objektů s ohledem na okolní zástavbu – pozemky se nachází v klidové (rekreační) části města
- napojení na stávající komunikace – pozemky jsou obklopeny (sevřeny) dvěma místními komunikacemi – přímé napojení
- řešení technické infrastruktury v místě (voda - studny, kanalizace - čov, elektrika),
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 NP + využitě podkroví s možností podsklepení, sedlová střecha, valbová, polovalbová, mansardová a jejich kombinace, s ohledem na okolní zástavbu
- koeficient zastavění 0,2 (koeficient zastavění stavebního pozemku – udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů a zpevněných ploch nacházejících se na pozemku k celkové ploše tohoto pozemku)
- územní studie bude řešit zejména způsob zastavění, dopravní infrastrukturu, dopravní napojení na stávající komunikace, technickou infrastrukturu.

### Limity využití území

- při řešení je nutno respektovat ustanovení obecně závazných předpisů a norem,
- je nutné dodržet veškeré trasy inženýrských sítí a jejich ochranná a bezpečnostní pásma, která se řešeného území týkají,
- řešené území se nachází ve III. zóně CHKO JH,
- východní část lokality při silnici III. třídy zasahuje OP silnice,
- dle dostupných údajů řešené území limituje vedení el. energie VVN 110kv a VN 35 kV,
- územní studie bude respektovat vydaná územní rozhodnutí č.j. 39408/2016 ze dne 3.5.2016 – rozhodnutí o umístění stavby vrtané studny a územní rozhodnutí č.j. 89663/2016 ze dne 25.10.2016 – rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu, domovního rozvodu NN, vrtané studny, vodovodní přípojky, odkanalizování, zpevněných ploch a oplocení

**Území vymezené zastavitelným územím „A 21“ je možné využít pro funkci v kategorii BR - plochy obytné – bydlení v rodinných domech - rozptýlené, pro kterou platí dle ÚP Lučany nad Nisou**

### Plochy obytné – bydlení v rodinných domech BR

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití:

- související stavby, zařízení a využití území, odpovídající rodinnému bydlení,
- stavby, zařízení a využití území pro individuální rekreaci,
- související dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území,
- související drobné občanské vybavení - maloobchod, ubytování s výjimkou ubytování dočasného,
- stravování a drobné podnikatelské aktivity v rodinných domech s převládajícím využitím pro trvalé bydlení,
- další zařízení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, sloužící zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- veřejná prostranství,
- vodní plochy a toky,
- zeleň veřejná, soukromá, izolační,
- v případě pronajímání části objektu pro individuální ubytování musí být plochy pro odstavení vozidel součástí příslušné zastavitelné plochy.

#### Podmínečně přípustné využití:

- drobná a řemeslná výroba a skladování, výrobní a nevýrobní služby, chov hospodářského zvířectva a pěstitelská činnost za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a že nenaruší a neomezí ostatní funkce ve svém okolí,

- ke každému hlavnímu objektu je možno vybudovat pouze jeden vedlejší objekt (doplňkovou stavbu),
- u novostaveb je za hlavní objekt považován rodinný dům do max. 180 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

#### **Nepřípustné využití:**

- jiné využití než uvedené jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné,
  - dočasné ubytování,
- zejména:

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné,
- objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě – samostatná ubytovací, stravovací nebo maloobchodní zařízení,
- objekty hromadné rekreace a všechna další funkční využití i zde nevyjmenovaná,
- rekreační a zahradní chaty.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí,
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu blízké zástavby, a to zejména při umístění na pozemku,
- u novostaveb max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží + podkroví,
- u stávajících objektů překračujících stanovený regulativ podlažnosti bude respektována podmínka nezvyšovat dále počet podlaží,
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmějí stavebně navazovat.

Kp: max.20% - z toho hlavní objekt nejvýše 180 m<sup>2</sup>.

(Kp = koeficient zastavění = poměr výměry všech částí příslušné plochy zastavěných nadzemními stavbami včetně ploch zpevněných a bazénů k celkové výměře zastavitelné části pozemku.

- minimální velikost stavebního pozemku je 1500 m<sup>2</sup>,
- u menších zastavitelných ploch pro bydlení se upouští od splnění podmínky minimální velikosti pozemku vymezením přípustného počtu rodinných domů na ploše,
- u zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie, se na dodržení minimální velikosti pozemku dle zařazení do příslušné kategorie trvá,
- pro stabilizované plochy pro bydlení platí, že v případě náhrady stávajícího hlavního objektu za nový nemusí být s ohledem na místní podmínky splnění minimální velikosti pozemku požadováno, v těchto případech platí, že je nutné zachovat maximální rozlohu půdorysu rodinného domu.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

#### **3.1 Popis stávajícího stavu**

Území vymezené pro zpracování územní studie se skládá z lokality územním plánem označenou jako „A21“.

Lokalita se nachází v severní části obce směrem na Horní Maxov. V současné době je plocha využita jako louka (zemědělský půdní fond).

Území je obslouženo místní komunikací na parcele č. 2476, 2426/2, 12/5 (v majetku obce Lučany).

Jedná se o území o ploše 18236m<sup>2</sup>, leží na:

- p.č. 3/1

[redacted]

- p.č. 3/3

[redacted]

- p.č. 1062/1

[redacted]

- p.č. 1067/1

[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
- p.č. 1068/1  
[redacted]

- p.č. 1068/4  
[redacted]

- p.č. 1070  
[redacted]

- p.č. 1072  
[redacted]

- p.č. 1073/1  
[redacted]

- p.č. 1073/2  
[redacted]

- p.č. 1073/3  
[redacted]

V současné době je plocha využita jako louka (zemědělský půdní fond).

### 3.2 Autorská zpráva

Hlavní myšlenkou charakterizující návrh rozparcelování území v lokalitě je snaha o zachování uvolněného krajinného rázu místa a o co nejmenší „panoramatický“ zásah do kompozice stávající zástavby. V současnosti se v okolí nachází několik roztroušených domů, ve studii je navrženo 8 nových RD.

**Územní studie „A21“ umísťuje 8 nových domů tak, aby spolu se stávajícími objekty tvořily přirozený sídelní celek podél místní komunikace.**

**Cílem je vizuálně jednotná výstavba – eliminovat charakter „satelitu“ (kdy je každý dům úplně jiný)**

**Výška hřebene maximálně 9m od úrovně 1.np a sklon střechy minimálně 36°. Orientace hřebene je doporučena po vrstevnici. Šířka štítové stěny max. 9m**

(Z ÚP vyplývá požadavek na nižší zástavbu o 1.NP s podkrovím. Domy o obdélníkovém půdorysu se navrhuje zastřešit sedlovou střechou. Navrhuje se venkovský charakter zástavby. Přesahy střech jsou doporučené, ale nejsou vyžadovány. Cílem je rozmanitá výstavba.

**Poměr stran domu se doporučuje od 1 / 1,5 až 1 / 2,5.**

Tvarové řešení budoucích objektů by mělo plně ctít místní tradiční hodnoty a kvality domů. Materiálové a barevné řešení by mělo vycházet z místních zdrojů (použití dřeva, kamene apod.). Návrhy budoucích objektů je vhodné konzultovat na stavebním úřadě, nebo se zpracovateli územní studie – velikost a umístění staveb, vhodnost tvaru střech, použití materiálů. Tvarové řešení doplňkových staveb by mělo korespondovat s tvarem hlavních budov.

Zatravnění pozemků a výsadba zeleně jsou doporučeny původními místními travinami a dřevinami. Vhodné je vysazovat ovocné dřeviny ve formě vysokokmenu do pravidelného rastru (ovocný sad), účelové pěstování ovoce apod.

V místech kde je třeba udělat bariéru pohledovou, pachovou nebo hlukovou se doporučuje umístění izolační zeleně.

Daná lokalita je svažité, svažitost terénu směrem k jihu je cca 1m/15m, je vhodné neprovádět velké terénní úpravy a omezit je pouze na přirozené zasazení objektu do terénu a

vytvoření vjezdu na pozemek. Je krajně nevhodné vytvářet velká nepřírozená násypová a výkopová tělesa nebo opěrné zdi. Maximální výška opěrných zdí je 1,5m.

Oplocení jednotlivých pozemků musí respektovat vyhlášku č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby: *Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.*

**Územní studie nedoporučuje oddělovat jednotlivé pozemky zděným nebo neprůhledným oplocením.**

### **3.3 Návrh prostorové kompozice a návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku**

Umísťování jednotlivých objektů na pozemek musí respektovat vyhlášku č. 501/2006 Sb. Zároveň musí splňovat podmínky dané ÚP obce Lučany.

Při umísťování jednotlivých objektů musí být také zohledněny technické podmínky požární ochrany staveb na odstupové vzdálenosti, požárně nebezpečný prostor, zdroje požární vody a jiného hasiva apod. (Podrobné podmínky stanoví požárně bezpečnostní řešení jednotlivých objektů v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení.)

#### **Návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku**

**1. Územní studie pro zastavitelné území „A21“ navrhuje regulaci zastavěné plochy objektu v souladu s podmínkami ÚP obce Lučany.**

**Maximální zastavěná a zpevněná plocha pozemku v lokalitě „A21“ je 20% (k=0,2; koeficient zastavění).**

**Ostatní podmínky vyplývají z ÚP obce Lučany a ze zákonných požadavků.**

**2. Územní studie navrhuje regulaci v podobě vymezení zastavitelnosti pozemku.**

**Pozemek je zastavitelný ve vzdálenosti minimálně 5 m od hranice pozemku sousedící s komunikací, minimálně 2m od hranice s ostatními pozemky a ve vzdálenosti minimálně 5 m od „jižní“ hranice se sousedním pozemkem. „Jižní“ hranicí se myslí jižní hrana pozemku s možným naklopením +/- 30° (dle světových stran). V případě scelení několika parcel v jeden stavební pozemek platí hranice zastavitelnosti na hranicích se sousedními parcelami. Vnitřní hranice zastavitelnosti se ruší.**

**Ostatní podmínky vyplývají ze zákonných požadavků (ochranná pásma, technické podmínky požární ochrany staveb apod.)**

Navrhované řešení rozparcelování lokality „A21“ a zajištění jejího fungování vyžaduje zřízení věcných břemen mezi více stávajícími majiteli parcel.

**Věcné břemeno přístupu a vedení sítí:**

**zn. 1a – zpřístupnění stavební parcely č. 1062/1 a to přes parcelu č. 1062/2 (mimo hranici ÚS)**

**zn. 1b – zpřístupnění stavební parcely č. 1062/1 a to přes parcelu č. 1070 (v rámci hranice ÚS)**

**Dělení parcely – plocha veřejného prostranství na p.č. 1062/1**

**zn 2 – plocha 1237 m<sup>2</sup> – plocha pro veřejnou zeleň, tato plocha se nachází v ochranném pásmu VN a je nezastavitelná.**

**Zpracovatel navrhuje za oddělení plochy pro veřejné prostranství z parcely č. 1062/1 zřízení věcného břemene přístupu a vedení sítí viz. zn. 1a nebo 1b**



### 3.4 Návrh napojení na dopravu

Dopravní obslužnost řešeného území bude zajištěna stávající místní komunikací na p.č. 2476, 2426/2, 12/5 –vedoucí po obvodu řešeného území (v majetku obce).

**Při umisťování sjezdu na pozemky je nutné zohlednit ochranu stávajících vzrostlých dřevin, a to jak jejich nadzemních, tak i podzemních částí.**

*Pozn.: Při výjezdech jednotlivých parcel na obslužnou komunikaci je nutné zachovat rozhledové trojúhelníky (nevysazovat stromy a keře, umisťovat stavby, oplocení apod. vyšší než 0,9 m).*

*Obslužná komunikace je navržena jako zpevněné plochy se souvislým nebo jiným povrchem (sypané štěrkem, dlážděné apod.). V příčném směru je nutné navrhnout vypádování do odtokového žlabu a na konci komunikace vyřešit vsakování dešťových vod pomocí zasakovací galerie apod.*

Doprava v klidu: Parkování obyvatel území bude na soukromých pozemcích na odstavných stáních, v garážových stáních nebo v garážích. Parkování návštěvníků je zajištěno také na soukromých pozemcích, na veřejných komunikacích nebudou zřízena parkovací stání.

Cyklisté mohou v rámci lokality „A21“ využívat všechny komunikace obousměrně.

*Pozn.: Napojení jednotlivých pozemků bude v souladu s rozhodnutím Obce o připojení na místní komunikaci (doporučeno je stanovení napojovacího poloměru  $R=4,0$  m).*

*Pozn.: Doporučujeme navrhnout maximální dovolenou rychlost vozidel v lokalitě 30 km/h.*

### 3.5 Návrh napojení na sítě technické infrastruktury

#### Zásobování pitnou vodou

Řešení zásobování pitnou vodou musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

Územní studie předpokládá řešení zásobování lokality pitnou vodou dle návrhu ÚP (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje). Územní studie navrhuje vodovodní přípojky pro každou stavební parcelu a z něj rozvod vody do jednotlivých objektů – tyto přípojky budou spravovat vlastníci. Konkrétní řešení vedení přípojek bude na vlastníkově dané stavební parcely a bude spojeno s povoleným řízením daného RD. V případě realizace RD před realizací vodovodního řádu v místě se počítá s individuálním zásobením pitnou vodou ze studní. Toto podléhá vodoprávnímu řízení.

*Pozn.: Ochranné pásmo vodovodního potrubí je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.*

#### Odvod splaškových vod

Řešení odvodu splaškových vod musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích. Dále je nutné dodržet podmínky vyhl. č. 501 / 2006 Sb., § 24a (Studny individuálního zásobování vodou:

(1) Studna individuálního zásobování vodou (dále jen „studna“) musí být situována v prostředí, které není zdrojem možného znečištění ani ohrožení jakosti vody ve studni, a v takové poloze, aby nebyla ovlivněna vydatnost sousedních studní.

(2) Nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění je stanovena podle druhu možného zdroje znečištění pro málo prostupné prostředí takto:

- a) žumpy, malé čistírny, kanalizační přípojky 12 m,
- b) nádrže tekutých paliv pro individuální vytápění umístěné v obytné budově nebo samostatné pomocné budově 7 m,
- c) chlévy, močůvkové jímky a hnojiště při drobném ustájení jednotlivých kusů hospodářských zvířat 10 m,
- d) veřejné pozemní komunikace 12 m,
- e) individuální umývací plochy motorových vozidel a od nich vedoucí odtokové potrubí a strouhy 15 m.

(3) Nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění je stanovena podle druhu možného zdroje znečištění pro prostupné prostředí takto:

- a) žumpy, malé čistírny, kanalizační přípojky 30 m,
- b) nádrže tekutých paliv pro individuální vytápění umístěné v obytné budově nebo samostatné pomocné budově 20 m,
- c) chlévy, močůvkové jímky a hnojiště při drobném ustájení jednotlivých kusů hospodářských zvířat 25 m,
- d) veřejné pozemní komunikace 30 m,
- e) individuální umývací plochy motorových vozidel a od nich vedoucí odtokové potrubí a strouhy 40 m.)

Je doporučeno k jednotlivým RD zbudovat domovní čističky odpadních vod a vsaky, umístěné v dostatečných vzdálenostech od studní a vodotečí. Konkrétní umístění bude spojeno s povolenacím řízením daného RD.

Možnost konečné likvidace vyčištěných odpadních vod na pozemku bude vždy podpořena hydrogeologickým posudkem.

### **Zásobování elektrickou energií**

Napojení lokality „A21“ na elektrizační soustavy v obci respektuje návrh ÚP.

Územní studie navrhuje vedení elektrizační soustavy převážně v komunikacích a rozmístění jednotlivých přípojovacích míst podél těchto komunikací (viz výkres: Infrastruktura návrh „A21“).

*Pozn.: Ochranné pásmo vedení a zařízení elektrizační soustavy je pro napětí (které se v lokalitě Z18 nacházejí) nad 1kV do 35kV včetně 7-10 m a pro elektrické stanice (stožárové transformovny VN) 7-10 m.*

*Elektrické vedení do 1 kV nemá ochranné pásmo. Před výstavbou jej doporučujeme zakopat.*

**Stávající naznačené elektrické vedení je převzaté z výkresů přiložených k vyjádření vlastníka sítě. V místech, kde je dělení pozemků závislé na vedení těchto tras (po hranici pozemků) doporučujeme se řídit skutečnou trasou vedení.**

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektrické energie je nutné postupovat dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů. Případné přeložky stávajících energetických zařízení budou řešeny také dle zákona č. 458/2000 Sb.

Přesné podmínky připojení RD k distribuční soustavě NN budou vycházet z žádostí jednotlivých odběratelů.

### **Zásobování plynem**

V okolí řešeného území se nachází stávající NTL plynovod. Napojení na hlavní vedení plynu v obci respektuje návrh ÚP obce. Územní studie navrhuje případné vedení plynovodu v místních komunikacích.

### **Hospodaření s dešťovou vodou**

V okolí řešeného území se nenachází veřejná dešťová kanalizace. Z níže uvedeného

výňatku z vyhlášky 501/2006 Sb. vyplývá, že při umisťování objektů do území vymezeného lokalitou „A21“ dle požadavků ÚP obce je splněna podmínka pro přirozené vsakování dešťových vod na jednotlivých parcelách.

Dešťové vody je doporučeno zachytávat do nádrží a používat jako užitkovou vodu v objektech nebo pro venkovní zálivku zahrad. Dešťové vody je zakázáno vypouštět do splaškové kanalizace.

*Pozn.: Vyhláška č. 501/2006 Sb. (§ 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci) stanovuje, že „vsakování dešťových vod na pozemcích pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného a bytového domu 0,4.“*

### **Nakládání s odpady**

Svoz směsného komunálního odpadu může probíhat hlavní obslužnou komunikací s vyznačenými vjezdy. Návrh nepředpokládá zajištění nákladních vozidel na účelové komunikace o š. 4,5 a 3,5 m.

Svoz tříděného odpadu bude ze stávajících vymezených ploch k tomuto účelu poblíž vjezdu do lokality.

### **Osvětlení a ostatní vybavení (telekomunikační zařízení, kabelová televize)**

Osvětlení je vhodné umístit do uličního prostoru buď na stávající stožáry nebo na samostatné sloupy.

Vybavení jednotlivých objektů telefonickým zařízením a kabelovou televizí bude řešeno individuálně na základě požadavků vlastníků.

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektronických komunikací je nutné postupovat dle zákona č. 127/2005 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů.

## **4. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL**

( viz výkresová částí dokumentace: Informace o parcele a výpis ve výkresech zastavitelné plochy „A21“: Parcelace)

## **5. SEZNAM PŘÍLOH**

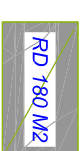
### **5.1 Výkresová část**

URBANISTICKÝ NÁVRH „A21“	( M 1:1000)	A3
INFRASTRUKTURA NÁVRH „A21“	( M 1:1000)	A3
PARCELACE „A21“	( M 1:1000)	A3

## LEGENDA



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA "A21"



NAVRHOVANÁ ZASTAVBA RODINNÝMI DOMY  
MAXIMÁLNÍ DOPORUČENÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA DOMU



STÁVAJÍCÍ ZASTAVBA



STÁVAJÍCÍ PLOCHA PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU



ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKŮ: PLOCHA VYMEZUJÍCÍ MOŽNÉ  
UMÍSTĚNÍ DOMŮ



PLOCHA PRO DOPORUČENÉ UMÍSTĚNÍ DOMŮ

k(d) = max. 0,20

MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA POZEMKŮ V LOKALITĚ "A21" JE 20%.



1a

VĚCNÉ BŘEMENO PŘÍSTUPU NA PARC.Č. 1062/2 (CELKEM 138 M<sup>2</sup>)



1b

VĚCNÉ BŘEMENO PŘÍSTUPU NA PARC.Č. 1070 (CELKEM 155,3 M<sup>2</sup>)



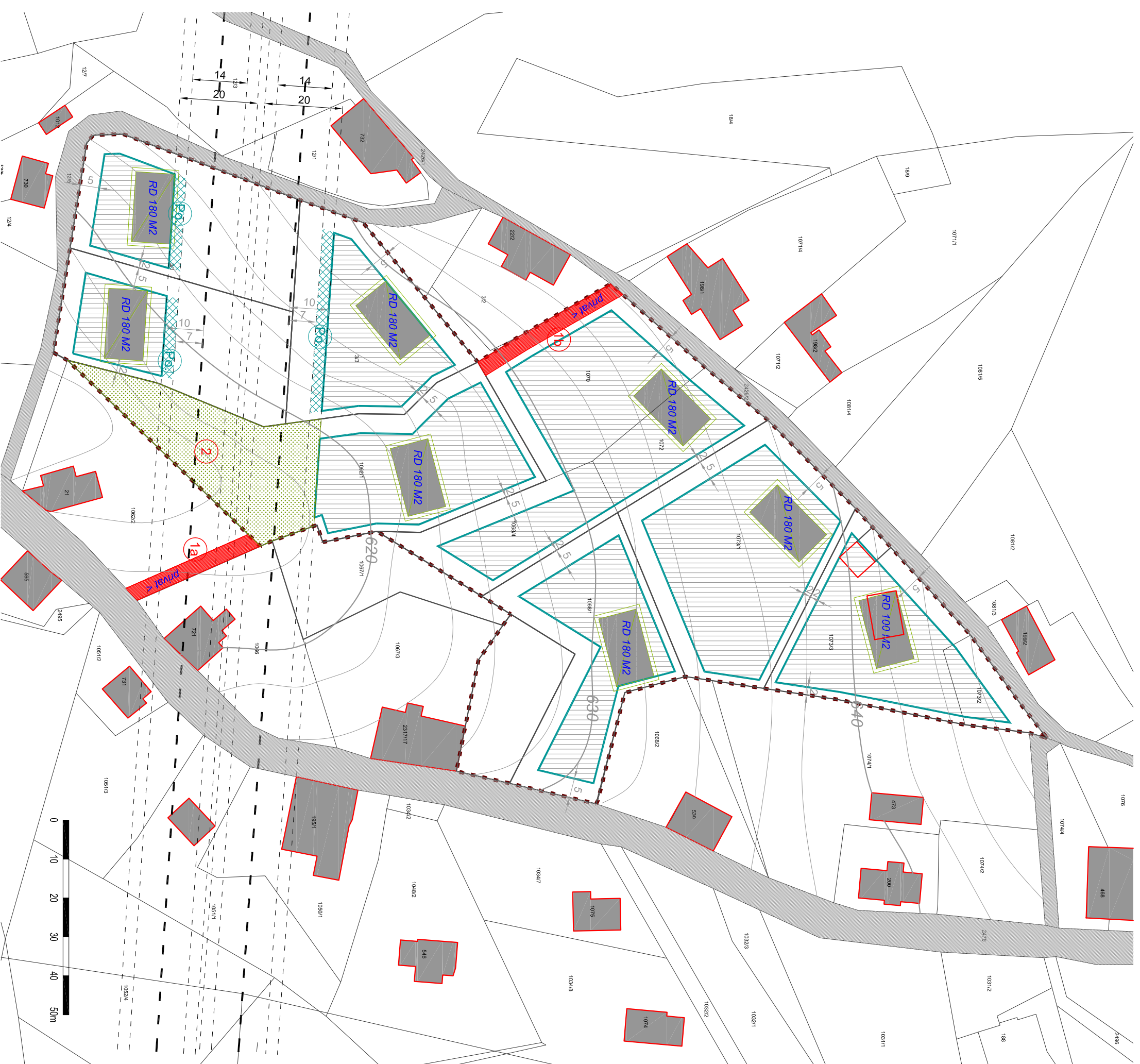
2

NAVRHOVANÁ PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENE  
DĚLENÍ PARC.Č. 1062/7 (CELKEM 1237 M<sup>2</sup>)



Po

Stávající ochranné pásmo el. vedení je 10 m na každou stranu vedení. V případě  
zažádání o snížení ochranného pásma, lze vyladit výjimku a ochranné pásmo  
snížit na 7m na každou stranu. Tím by bylo možné umístění domů i na  
vyznačenou plochu.



## URBANISTICKÝ NÁVRH

M 1:1000

## Ú. STUDIE "A21"

LUČANY nad NISOU

FORMÁT: A3

DATUM: 06/2017

ZHOTOVITEL:

PORIZOVATEL:

Odb. územ. roz. Jablonec n.ř.

# LEGENDA

----- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA A21

----- STÁVAJÍCÍ INFRASTRUKTURA:

----- ELEKTRICKÉ VEDENÍ - VN  
----- VEDENÍ PLYNU

----- NAVRHOVANÁ INFRASTRUKTURA:

----- VEDENÍ KANALIZACE: OCHRANNÉ PÁSMO 1,75 M

----- VEDENÍ VODOVODU: OCHRANNÉ PÁSMO 1,5 M

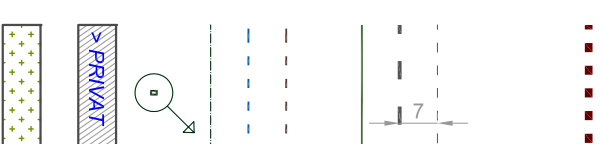
----- ELEKTRICKÉ VEDENÍ

----- ELEKTRICKÝ PILÍŘ K DOMU

----- PRIVÁTNÍ PROSTOR Š. 3,5 M (PŘEJZD, PĚŠÍ, VEDENÍ SÍŤI), KOMUNIKACE Š. 3,5

----- VEŘEJNÝ PROSTOR - ZELEN'

----- VJEZDY, VSTUPY NA POZEMEK



## NÁVRH INFRASTRUKTURY M 1:1000

## Ú. STUDIE "A21" LUČANY nad NISOU

FORMÁT: A3  
DATUM: 06/2017

ZHOTOVITEL:

PORIZOVATEL:

Odb. územ. roz. Jablonec n.ř.



# LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA A21

Jedná se o území o ploše 18 236m<sup>2</sup>, leží na parcelách  
- p.č. 1073/2 (k.ú. Lučany n.N.),  
- p.č. 1073/3 (k.ú. Lučany n.N.),  
- p.č. 1073/1 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1072 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1068/1 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1070 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1067/1 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1068/4 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1062/1 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 1062/2 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 3/1 (k.ú. Lučany n.N.)  
- p.č. 3/3 (k.ú. Lučany n.N.)  
Které jsou nyní evidovány jako trvalý travní porost (je chráněna zemědělským půdním fondem)

PŮVODNÍ PARCELE

STÁVAJÍCÍ ZASTAVBA

NAVRHOVANÁ PARCELE

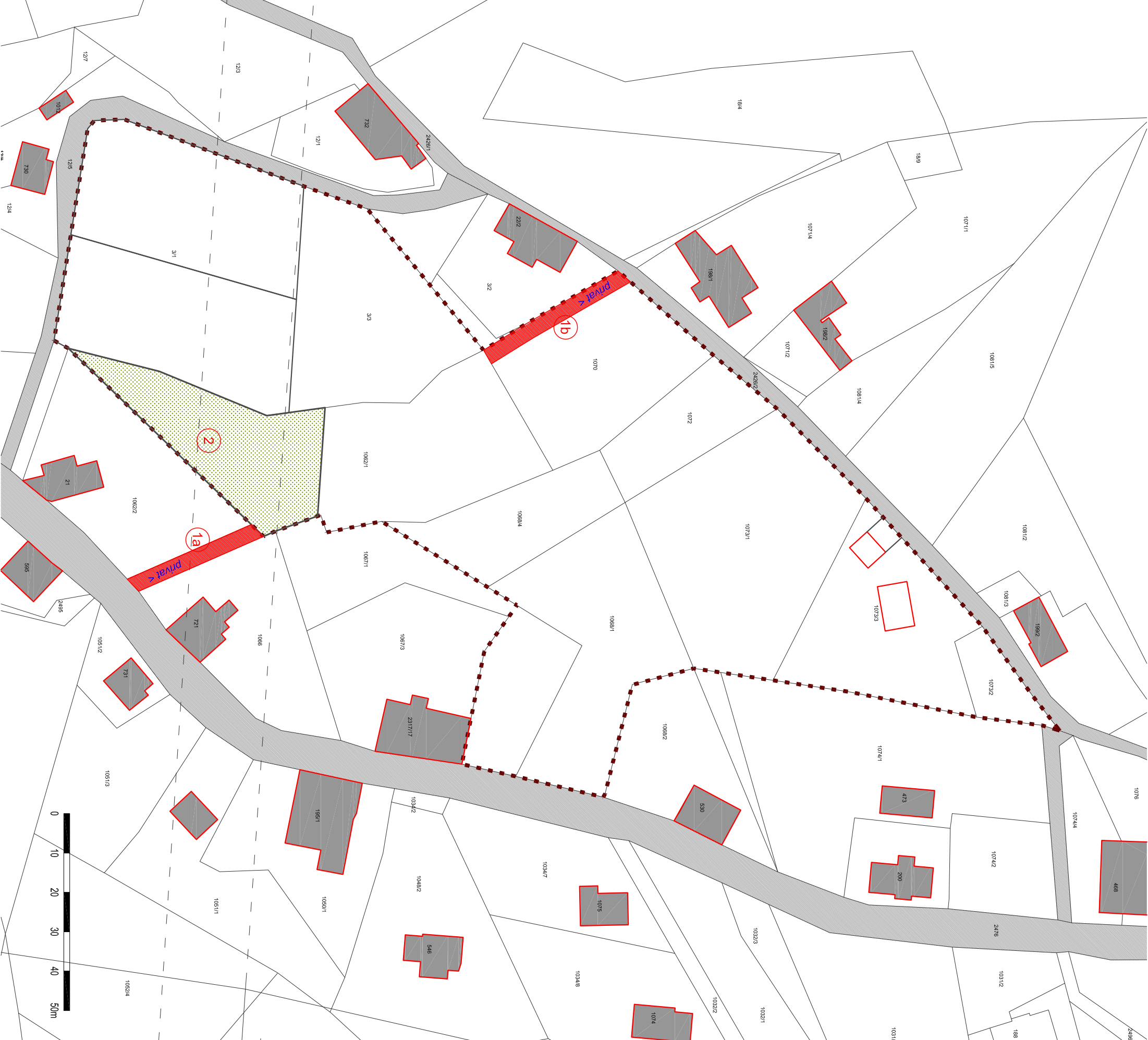
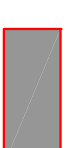
KOMUNIKACE VE VLASTNICTVÍ: město LUČANY n.N.

**1a** VĚCNÉ BŘEMENO PŘÍSTUPU NA PARC.Č. 1062/2 (CELKEM 138 M<sup>2</sup>)

**1b** VĚCNÉ BŘEMENO PŘÍSTUPU NA PARC.Č. 1070 (CELKEM 155,3 M<sup>2</sup>)

NAVRHOVANÁ PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ

**2** DĚLENÍ PARC.Č. 1062/7 (CELKEM 1237 M<sup>2</sup>)



**PARCELACE NÁVRH**  
M 1:1000

**Ú. STUDIE "A21"**  
**LUČANY nad NISOU**

FORMÁT: A3  
DATUM: 06/2017

ZHOTOVITEL:  
PORIZOVATEL:  
Odb. územ. roz. Jablonec n.ř.