

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Hlavenec lokalita Krásno (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav Ing. Renata Perglerová Ing. Monika Perglerová
Objednatel:	Zuzana Klausová Hlavenec 24, 29474 Předměřice nad Jizerou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	objednávka
Číslo zakázky objednatele:	002/2021
Datum zpracování:	06/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	4
C	Návrh řešení dopravní infrastruktury	8
D	Návrh řešení technické infrastruktury	10
E	Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně	13
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	13
Textová část návrhu územní studie obsahuje 13 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
G	Vymezení řešeného území	14
H	Specifické charakteristiky řešeného území	14
I	Vazby řešeného území na širší okolí	14
J	Limity využití území	14
K	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	15
L	Vyhodnocení splnění zadání	16
M	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	17
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 4 strany textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
1	Výkres širších vztahů	1:5000
2	Koordinační výkres	1:1000
3	Výkres technické infrastruktury	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb	1:1000
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

V lokalitě Krásno se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba rozvojových ploch 10.O, 11.B, 13.B (část), 35.B (část), 36.B a 12.P (část) vymezených v Územním plánu Hlavenec.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na doplnění sítě veřejných prostranství – obslužných komunikací dvěma novými ulicemi vedenými rovnoběžně v JV souběhu se stávající ulicí na p.p.č. 121/30 a cca kolmo na průtah silnice III/2752 obcí. Tyto páteřní ulice jsou nasměrované na průhled k architektonicky a historicky cenné stavbě Rudolfův zámek (Hubertus).

Na jižní straně je východní z nich zaústěna do průtahu silnice III/2752 při jeho vstupu do rozšířeného území obce, na severní straně je ponechána územní rezerva pro její případné pokračování k dalším potenciálně rozvojovým pozemkům na zatím nezastavitelné velké proluce pod Hubertusem. Zde jsou obě ulice sloučeny a u areálu budoucí MŠ a DPS napojeny do dopravní kostry lokality Pod Hubertusem.

Stabilizované i rozvojové uliční stavební bloky se vymezují a jsou označeny v souladu se stabilizovanými a rozvojovými plochami ÚP při zohlednění hranice řešeného území ÚS.

Pro rozvojové uliční bloky s funkcí smíšenou obytnou (B) a občanského vybavení (O) se stanoví konkrétní parcelace v pravidelném téměř pravoúhlém rastru ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby novodobých částí obce navazujících přes silnici III/2752 a v souladu s požadavkem ÚP na výměru stavebního pozemku přesahující 800 m² / 1RD. K jednotlivým parcelám jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Pozemek občanského vybavení určený pro výstavbu dosud nespecifikovaného zařízení s podstatným podílem sportu a rekreace se pro tato dvě využití nedělí, vymezují se však dvě samostatné stavební regulační čáry, vycházející z regulace na navazujících obytných pozemcích.

Lokalita je s ohledem na svou polohu na hlavním vstupu do obce řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech na parcelách minimální povolené výměry, které zajišťuje kompromis mezi ekonomikou podmiňujících investic ve vztahu k zachování urbanistických hodnot přímo navazující historické zástavby obce.

Studie s výměrou řešeného území 31.130 m² vymezuje 18.833 m² rozvojových pozemků pro bydlení a 4.297 m² rozvojových pozemků pro občanské vybavení, tedy celkem více než 2 ha. Proto se navrhuje samostatné veřejné prostranství (1.537 m²) požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení a vybavení.

To se vedle nástupního prostoru do MŠ a DPS s parkovištěm a případně stanovištěm pro sběr tříděného odpadu v lokalitě Pod Hubertusem stane ústředním prostorem lokality Krásno v okrajové poloze na přechodu do rekreačních lesů, doplněným dosud nespecifikovanými zařízeními občanského vybavení.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají za obvodem řešeného území a vytváří tak potenciál pro její napojení na vybraná média.

Studie vymezuje 18.833 m² rozvojových pozemků pro bydlení (B) s kapacitou 22 nových rodinných domů.

Studie vymezuje 4.297 m² pozemků občanského vybavení (O) s kapacitou 1.000 m² CUP (celkové užitkové plochy) pro dosud nespecifikované aktivity s vysokým podílem sportu a rekreace.

Součástí řešeného území o výměře 31.130 m² je 1.537 m² (cca 5%) navržených pozemků veřejného prostranství, jehož součástí nejsou komunikace, a 1.674 m² navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě doprovodné uliční zeleně.

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH POZEMKŮ

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
10.O	Pozemky občanského vybavení (O)	4.297	1000 m2 CUP	9.12,5.40
11a.B	Pozemky smíšené obytné (B)	810	1 RD	9.20.60
11b.B	Pozemky smíšené obytné (B)	1.812	2 RD	9.20.60
11c.B	Pozemky smíšené obytné (B)	802	1 RD	9.20.60
13b.B	Pozemky smíšené obytné (B)	1.646	2 RD	9.20.60
35b.B	Pozemky smíšené obytné (B)	5.515	6 RD	9.20.60
35c.B	Pozemky smíšené obytné (B)	2.401	3 RD	9.20.60
36.B	Pozemky smíšené obytné (B)	5.846	7 RD	9.20.60
Celkem	Pozemky smíšené obytné (B) Pozemky občanského vybavení (O)	18.832 4.297	22 RD 1000 m² CUP	

B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. Koordinační výkres (2),
- funkční využití upřesněné oproti ÚP a vztažené k tomuto uličnímu regulačnímu bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

POZEMKY ZASTAVITELNÉ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ POZEMKŮ ZASTAVĚNÝCH A ZASTAVITELNÝCH	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším a ovlivnění krajinného rázu narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů specifické podmínky:
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m ² parkové, sadovnické a zahradnické úpravy pobytové louky plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně dopravní obsluha účelové komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO odstavování OA technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 50m ²) vodovodů kanalizace produktvodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů správa a údržba technologická zařízení podružné stavby pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí rekreační a volnočasové aktivity komunitní zahrady hřiště mobiliář, drobná architektura podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu kulturní dědictví relikty historických staveb informační zařízení do 8 m ² informační plochy ochrana území před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení bydlení správce občanské vybavení nerušící výroba pěstelská a chovatelská činnost	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání daného pozemku

POZEMKY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (B) uliční bloky 11a.B, 11b.B, 11c.B, 13b.B, 35b.B, 35c.B, 36.B	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
trvalé bydlení	
rodinné domy – nově vymezované pozemky o velikosti min. 800 m ² na 1 RD	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
ubytování	
penziony – charakteru rodinného domu	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a předpisů
	specifické podmínky:
rekreační a volnočasové aktivity stavby pro rodinnou rekreaci	umísťování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
obslužné funkce (zejména) kultura sociální a zdravotní služby komerční služby stravování	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí RD
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem obce
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí pozemku pro bydlení	

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O) uliční blok 10.O	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
obslužné funkce	
sport - tělocvičny, bazény, krytá hřiště se zvláštním vybavením, klubovny, stavebně upravená hřiště	
kultura	
sociální a zdravotní služby – domovy důchodců, střediska zdravotních resp. sociálních služeb	
stravování	
veřejná správa	
bezpečnost	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
-	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
obslužné funkce komerční služby obchodní prodej	souvisí bezprostředně s hlavní funkcí
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení	

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar stavebních objektů znázorněný orientačně v Koordináčním výkresu (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Hlavenec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění oplocení,
- k uličnímu regulačnímu bloku a přiměřeně i k jednotlivému stavebnímu pozemku jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální podlažnost, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami K_n , minimální koeficient zeleně K_z , výměru bloku a kapacita danou počtem RD nebo m^2 celkové užitkové plochy (CUP) objektů občanského vybavení,
- stavby mohou být v rámci uličního regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru **pevnou** rovněž nelze překročit, avšak min. 1/6 obvodu objektu musí zasahovat až k ní, čára pevná není v ÚS použita,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví v souladu s ÚP na $800 m^2$,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách vjezdů na pozemky minimálně 6,0 m (předprostor před vraty garáže), v ostatních případech 3,5 m, předpokládá se pravidelná kompozice s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** K_n daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** K_z daným 5. znakem regulačního kódu, přitom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněnaty terasami, nekrytými bazény, komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu K_n , a **výšky objektu** dané podlažností definovanou 3. znakem regulačního kódu, v regulačním kódu ÚP Hlavenec stanovená maximální výšková hladina „1“ tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím), případně vystupujícím suterénem na svažitém pozemku je v ÚS upřesněna na výšku stavby 9 m pro rodinné domy i pro objekty OV, tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu, nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,
- půdorysný tvar objektů RD má poměr stran více než 1,75:1, tvar objektů OV je individuální,

- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké 1,5 m s podezdívkou výšky max. 0,5 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
oplocení mezi pozemky nebo do volné krajiny bez podezdívky pletivové s průhledností 95% doplněné živými ploty z listnatých dřevin
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku RD, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku sdružené s pilířky technické infrastruktury nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- umístění nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu je možné náhradou jednoho parkovacího stání u MŠ v uzlovém bodě sousední lokality Pod Hubertusem,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
sedlové střechy o sklonu 40° – 45° se štítem nad kratší stranou půdorysu, vč. jednotné barevnosti krytiny,
orientace podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na uliční čáru,
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území Hlavence v přímé vazbě na průtah silnice III/2752 obcí s návrhovou kategorií v extravilánu S7,5/60, v intravilánu MS2 10/7,5/50, jejíž dopravní význam není veliký.

Na průtah je řešená lokalita napojena jednou navrženou místní komunikací v rovném úseku v místě, které nově definuje začátek zastavěného území.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení z průtahu silnice III/2752 pomocí nové místní obslužné komunikace kategorie MO2 10/5/30, která se po vstupu do zástavby rozpojuje do smyčky tvořené dvěma souběžnými místními obslužnými komunikacemi kategorie MO1 8,5/3,5/30.

Jedná se o jednopruhové obousměrné komunikace s výhybnami, o jejich případné jednosměrnosti se rozhodne v DÚR na základě projednání s dopravním orgánem.

Smyčka se v severní části opět spojuje do obousměrné propojky v kategorii MO2 8/5/30 do navazujícího uzlového bodu lokality Pod Hubertusem. Pro zachování možnosti budoucího napojení potenciálních rozvojových ploch pod Hubertusem je určena proluka v severovýchodním rohu zástavby.

Nově navržené jednopruhové komunikace jsou šířkově uspořádány tak, že překračují minimální podmínku na prostor místní komunikace „mezi ploty“ 6,5 m o 2 m věnované podélným zeleným pásům určeným pro budoucí upřesnění umístění uličních stromořadí, případných výhyben a parkovacích stání pro návštěvníky lokality. Hlavní dopravní prostor je 3,5 m, návrhová rychlost 30 km/h – režim „zóna tempo 30“ s doprovodnými jednostrannými chodníky resp. „obytná zóna“ bez chodníků.

Okrajové pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu, možné jsou i zvýšené plochy stykových křižovatkových napojení.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování apod.).

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění cca 22 nových RD a 1.000 m² CUP občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/2752, kde lze na rovinatém úseku vstupujícím do zastavěného území předpokládat budoucí kladné posouzení rozhledových poměrů.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 180 / 8 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti i průtahu silnice III/2752 ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v řešené lokalitě jako „zóna tempo 30“ nebo „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Podél průtahu silnice III/2752 je na straně řešené lokality navržen jednostranný chodník od prvního napojení lokality na novém jižním okraji zastavěného území po chodník budovaný na téže straně v souvislosti s lokalitou Pod Hubertusem. Po jižním okraji lokality prochází po průtahu silnice III/2752 koridor hlavní cyklistické trasy č.0039.

Po účelové komunikace oddělující lokalitu od lesních pozemků je vedena turistická trasa kombinovaná s Naučnou stezkou krajinou Rudolfa II, což zvyšuje atraktivitu zde navrženého rekreačního vybavení obce / regionu.

Z hlediska veřejné dopravy osob je řešené území v současné době i do budoucna obslouženo z autobusové zastávky na návsi v max. docházkové vzdálenosti cca 300 m, což by mělo být v závislosti na kvalitě VDO dostatečně motivující pro její využití na úkor IAD.

Významným faktorem pro integraci řešené lokality i navazující části Pod Hubertusem do urbanistické struktury i života obce zejména s ohledem na umístění MŠ bude možnost prosazení přímého pěšího propojení s obecní návší přes prostorově neuspořádanou lokalitu bytových domů.

ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 2 stání / 1 RD budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „zóna tempo 30“ resp. „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na vymezených stanovištích v rámci zelených pásů.

Pro zaměstnance a návštěvníky občanského vybavení je vymezeno veřejné parkoviště s kapacitou 9 stání, další vyhrazená stání s kapacitou určenou konkretizovanou náplní budou vymezena v rámci pozemků OV.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území je zasažena hlukem ze silnice III/2752 na základě v ÚP stanovené izofony - viz zákres v Koordinačním výkresu (2). Vzhledem k tomu, že dotčené pozemky nedosahují dostatečné výměry pro umístění RD mimo izofonu, je pro ně stanovena podmínka:

„Při umisťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých ploch pro dopravu.“

Realizace případných protihlukových opatření, vyplývající z tohoto prověření, bude hrazena stavebníky dotčených RD.

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOVOD

BILANCE

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy rozvojové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	22	110	12,1	18,2	0,21	0,44
občanské vybavení-návrh	ekivalent 4 RD	20	2,2	3,3	0,04	0,08
průmysl-návrh	-					
Celkem	26 BJ	130	14,3	21,5	0,25	0,52

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť,

VODOVOD - STAV

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je obec Hlavenec.

Jedná se o vodovod vybudovaný v letech 2010-2012, jehož zdrojem vody jsou vrtly v jižní části území obce v minulosti využívané výhradně pro potřeby Armády ČR s povoleným odběrem podzemní vody v množství 65 tis. m³ ročně (2,06 l/s , 5420 m³/měsíc), vydatnost vrtů je dostatečná pro výhledovou potřebu vody ($Q_d = 58 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_{\max} = 86,5 \text{ m}^3/\text{den} = 1,00 \text{ l/s}$)

Z vrtů bude nadále zásoben vodojem Hlavenec o objemu 250 m³ a z něj veden přívodní řad Hlaveneckou cestou do sídla, celková délka vodovodních rozvodů vybudovaných v I. etapě z PE trub D40 – D110 cca 3.500 m.

Západně řešeného území prochází přes lokalitu Pod Hubertusem vodovodní řad uložený ve stávající západní obslužné komunikaci a napojující stávající zástavbu lokality Krásno od silnice III/2752.

VODOVOD - NÁVRH

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnými zokruhovanými větvemi propojujícími severojižním směrem napojovací body stávajícího vodovodního řadu v silnici III/2752 a u nové MŠ. Nové rozváděcí řady budou vedeny novou sítí obslužných komunikací.

Nové uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům OV budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je obec Hlavenec.

Jedná se o systém komplexní gravitační splaškové kanalizace z roku 2012 s výtlačným úsekem ukončeným v ČOV Armády ČR na jižním okraji území obce na parcele p.č. 376/17.

Kanalizační síť je tvořena sběračem v silnici III/2752, do kterého jsou zaústěny jednotlivé uliční stoky DN 250 celkové délky cca 3.000 m, a čerpacími stanicemi a výtlačnými úseky pro překonání výškových rozdílů daných konfigurací terénu.

Kanalizační síť je ukončena na jižním okraji zástavby sídla na p.p.č. 406/1 hlavní čerpací stanicí odpadních vod o výkonu $Q=5$ l/s odvádějící odpadní vody výtlačným potrubím PVC DN90 v délce 2.730 m podél Hlavenecké cesty do ČOV.

Západně řešeného území prochází přes lokalitu Pod Hubertusem kanalizační řad uložený ve stávající západní obslužné komunikaci a napojující zástavbu lokality Krásno do silnice III/2752.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Splašková kanalizace v řešené lokalitě bude rozšířena odbočnými větvemi z napojovacích bodů na stávajícím kanalizačním řadu v silnici III/2752 a u nové MŠ.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou vedeny novou sítí obslužných komunikací a s ohledem na malé spádové poměry rozděleny do dvou povodí.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou provedeny z materiálu KTH DN 250 jako gravitační (lze upřesnit po zaměření lokality).

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami DN150, které budou napojeny na nové veřejné stoky.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V okolí lokality se nenachází ani žádné vodoteče, do kterých by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě. Ostatní čisté dešťové vody budou sváděny do stávajících povrchových sběračů v místech přirozených příkopů a dále do vodotečí, srážkové vody z parkovacích ploch s možností kontaminace ropnými produkty budou zachycovány a předčišťovány v odlučovačích ropných látek.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem.

ENERGETIKA – SPOJE

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na jihovýchodním okraji zástavby obce Hlavenec, má neúplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde při absenci plynovodní sítě elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekonceptnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD	Elektrická energie	Ostatní energie
		$P_{\max}(\text{kW})$	$P_{\max}(\text{kW})$
RD izolované	22	132	220
OV – equivalent 4 RD	4	24	40

ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav s možností záložního napájení z ostatních RZ 110/22 kV.

Rozvody VN 22 kV jsou provozovány jako vrchní vedení. Ze stávajících 7 trafostanic VN/NN napájených z vrchních rozvodů VN 22 kV (z nich 2 jsou ve vlastnictví velkoodběratelů elektrické energie, ostatní jsou distribuční) jsou v dosahu řešeného území T1, T2 a T3.

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality Hlavenec – Krásno bude vzhledem k její kapacitě nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude ČEZ Distribuce.

Pro připojení $P_{\max}$ 156 kW se může jednat o posílení jedné z distribučních trafostanic T1, T2 a T3 a posílení resp. doplnění navazujících NN kabelových rozvodů.

Vzhledem k vzdálenosti lokality od každé z těchto trafostanic přesahující 400 m a při zohlednění navazující zástavby lokality Pod Hubertusem bude koncepčnější řešení spočívat v návrhu nové trafostanice TN1 v těžišti lokality Pod Hubertusem v souladu s ÚP propojené s T1 T2 a T3 novým kabelovým vedením VN 22 kV, zajišťujícím spolehlivost dodávky pro celou obec.

Navrhuje se kiosková betonová trafostanice DTS 22/0,4kV na prostranství před novou MŠ. Z nové DTS bude vyvedeno kabelové vedení NN (kabely AYKY 3x240 + 120).

Před každým objektem RD bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 101, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče VO umístěného u navržené trafostanice TN1, rozvedeno po řešené lokalitě podél místních komunikací a zaústěno do nejbližšího stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ 63 mm.

Ve vzdálenosti cca 35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

SPOJE

V uliční síti v okolí řešené lokality nejsou vedeny spojové kabely vyššího řádu. Nová výstavba bude napojena na uliční rozvody spojů ukládané do sdružených výkopů podle zájmu poskytovatelů resp. odběratelů služeb. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje nepříliš rozsáhlou zástavbu RD, která i přes návaznost na přechozí rozšiřování zástavby obce východním a severním směrem nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného základního občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem koncepčně navržené základní občanské vybavení je rozmístěno na vybraných plochách obce vč. nedaleké obecní návsi a navazující lokality Pod Hubertusem. Jeho drobné aktivity mohou vznikat jako součást rodinných domů.

Specifikou řešené lokality je umístění plochy vyššího občanského vybavení určené pro předem nespecifikované budoucí rozvojové potřeby obce vyplývající z příležitosti získat předmětné pozemky do vlastnictví obce v souvislosti s umožněním rozvoje lokality a ze snahy zhodnotit předmětné pozemky, jejichž zastavitelnost je omezena vzdáleností od lesa, specifickým využitím.

Zde také studie s výměrou řešeného území 31.130 m², která vymezuje 18.833 m² rozvojových pozemků pro bydlení a 4.297 m² rozvojových pozemků pro občanské vybavení, tedy celkem více než 2 ha, umísťuje samostatné veřejné prostranství (1.537 m²) požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení a vybavení.

F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem ÚP Hlavenec, který v dané lokalitě umísťuje VPS dopravní infrastruktury 12P – síť místních obslužných komunikací.

Studie upřesňuje umístění částí těchto VPS zasahujících do jejího řešeného území.

ODŮVODNĚNÍ

G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno na základě Výkresu základního členění (1) platného ÚP a dohody s objednatelem a pořizovatelem na rozdělení souboru dotčených rozvojových ploch do dvou etap.

ŘÚ bylo místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Řešené území je dáno souborem pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů, přičemž jedním z důvodů pro rozdělení studie do etap bylo urychlení upřesnění dělení pozemků pro realizaci záměru převodu části pozemků lokality Pod Hubertusem na obec Hlavenec za účelem umožnění jejich zástavby zařízeními občanského vybavení.

Lokalita určená k řešení se nachází v rozvojové oblasti jihovýchodního okraje zástavby obce Hlavenec severně od průtahu silnice III/2752. Na západním okraji řešené území navazuje na oddělenou lokalitu Pod Hubertusem. Na východní straně je lokalita vymezena stabilizovanými lesními pozemky, ze severní strany na lokalitu navazuje proluka ohraničené plochy zemědělské půdy (krajinné zeleně) v přechozím ÚP určené k zástavbě, novým ÚP odložené do výhledových etap.

Výměra řešeného území je cca 31.130 m². Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

H SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je i přes značnou atraktivitu místa z hlediska urbanistické kompozice tvořeno nezastavěnou přírodní okrajovou prolukou navazující na obytnou zástavbu jihovýchodního okraje obce. Její dosavadní nezastavěnost byla pravděpodobně způsobena vlastnickými vztahy a pomalým urbanistickým vývojem obce.

Dosavadní využití lokality představuje intenzivně využitá zemědělská půda oddělená od ucelených lánů zemědělské půdy lesními masivy a zastavěným územím obce

Lokalita je tvořena rozvojovými zastavitelnými obytnými pozemky (dle ÚP), dle skutečnosti nezastavěnou zemědělskou půdou charakteru záhumenků.

Lokalita je umístěna relativně blízko obecní návsi, avšak díky vlastnickým vztahům na pozemcích východní strany návsi a dosavadní neprojednatelnosti postrádá přímé propojení.

Na druhé straně lokalita navazuje přímo na rekreační zázemí lesních masivů, od kterých je oddělena nezpevněnou cestou s umístěnou turistickou trasou kombinovanou s Naučnou stezkou krajinou Rudolfa II.

I VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje k centru obce Hlavenec. Tyto vazby jsou i přes dosavadní absenci přímého pěšího propojení s obecní návší obecně posíleny polohou lokality na páteřní komunikaci – silnici III/2752.

Vlivem polohy zastavěného území obce vůči lesním masivům na jižní a východní straně je lokalita jasně oddělena od krajinného zázemí rozsáhlých lánů zemědělské půdy na severním okraji obce a je orientována do mikroprostoru rekreační krajiny mezi zástavbou a lesem.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Koordinačního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (pozemky pro bydlení x pozemky veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

J LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z platného ÚP, z ÚAP ORP Brandýs nad Labem a z doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- řešené území jižním okrajem navazuje na průtah silnice III/2752 obcí v důsledku čehož je jeho část zasažena ochranným pásmem komunikace a nadměrným hlukem z dopravy - hlukovou izofonou,
- celé řešené území se nachází ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR
- severně řešeného území se za jeho okrajem nachází architektonicky cenná stavba a významná stavební dominanta – Rudolfův zámeček (Hubertus)
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení,
- řešeným územím probíhá hranice oblastí krajinného rázu Mělnicko a Nymbursko praktického dopadu pro územní řešení,
- východní okraj řešeného území je dotčen vzdáleností 50m /25m od lesních pozemků.

K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality Krásno je vyvoláno potřebou prověřit detailní dělení pozemků pro umístění nové obytné zástavby a občanského vybavení v lokalitě určené pro tento účel platným ÚP při sladění zájmů vlastníků pozemků se zájmem obce Hlavenec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného ÚP Hlavenec, konkrétně z požadavku kapitoly „L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. Rozvojové lokality ÚP mají být řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Krásno je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s koncepcí platného ÚP a výstupy přenést do připravovaného dělení pozemků.

Studie řeší pozemky pro bydlení individuálního charakteru a občanské vybavení z hlediska způsobu zastavění, nové kostry místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky, zahrady a veřejná prostranství z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celooobecním zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

ÚP

Platný územní plán Hlavenec (ÚP) v řešeném území lokality Krásno navrhuje doplnění urbanistické struktury obce rozvojovými zastavitelnými plochami pro bydlení 11.B, 13.B, 35.B, 36.B a pro občanské vybavení 10.O.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky intenzivně využívanou půdou, která však není propojena s ucelenými lány, proto je v další etapě obytná zástavba územním plánem rozšiřována východním směrem až k hranici lesa. Naopak rozšíření zástavby směrem k vyvýšenině Hubertusu bylo s ohledem na odpor dotčených orgánů a následně i vlastníka pozemků odloženo do vzdálených etap rozvoje obce. Koncepce studie však tuto možnost zohledňuje.

Návrh územní studie plně respektuje koncepci ÚP, která byla již při jeho tvorbě prověřena podrobněji nad rámec metodiky územního plánu (stabilizace kostry veřejných prostranství).

ZÚR SK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celé obce Hlavenec definují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad se ZÚR SK plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

PÚR

Politika územního rozvoje ČR byla schválena vládou ČR usnesením č. 929 dne 20. 7. 2009. Dne 15. 4. 2015 byla schválena její aktualizace č. 1, dne 2. 9. 2019 byly schváleny její aktualizace č. 2 a č. 3 a dne 17. srpna 2020 byla schválena její aktualizace č. 5. (dále jen PÚR ČR).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad s APÚR ČR plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie rozšířením zastavitelných pozemků v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do proluky zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování územní studie Krásno bylo Zadání územní studie Hlavenec – lokality Krásno zpracované pořizovatelem dle §6 odst.1 Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav – Ing. Monika Perglerová v lednu 2021.

Věcný obsah zadání byl předem dohodnut na osobním jednání mezi obcí, pořizovatelem a zpracovatelem na ObÚ Hlavenec dne 16.12.2020.

Důvod zpracování a účel územní studie – návrh parcelace a zástavby na rozvojových plochách - je respektován.

Vymezení plochy dle základního výkresu ÚP Hlavenec včetně dělení na 1. a 2. etapu je v územní studii respektováno.

Podmínky řešení z hlediska funkčního a prostorového uspořádání, řešení veřejného prostoru, dopravní a technické infrastruktury jsou respektovány.

Podmínky z hlediska formálního uspořádání dokumentace územní studie jsou respektovány.

M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita Krásno je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby a přilehlých pozemků pro občanské vybavení.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i území podstatně zasažená nadměrným hlukem z dopravy.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce a umožněním napojení na region veřejnou dopravou.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality rodinnými domy při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou i estetickou funkcí v pásech podél místních komunikací.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných pozemků pro bydlení v okrajové proluce zastavěného území obce Hlavenec.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Hlavenec, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných pozemků, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

Vzhledem k umístění lokality mimo půdy I. a II. třídy ochrany byla lokalita v platném ÚP dotčenými orgány odsouhlasena.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi, který vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti obvykle nebývá považován za omezující limit, nebyl v řešené lokalitě identifikován.