

**ÚZEMNÍ STUDIE
PLOCHY BV 21
V RYBNIŠTI**

LISTOPAD 2022

Název:

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY BV 21 V RYBNIŠTI

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

Fáze:

KONEČNÉ ZNĚNÍ

Řešené území:

Plocha BV 21 vymezená v Územním plánu Rybniště. Řešené území je vymezeno pozemky p.č. 79, 268/2, 268/3, 268/4, 268/5, 268/6, 268/8, 268/10, 268/11, 268/12, 268/13, 319 a části pozemků p.č. 268/7, a 273 v k.ú. Rybniště.

Datum zpracování:

9.11.2022

Objednatel:

OBEC RYBNIŠTĚ
Rybniště 33
407 51
IČO: 00524212

Odpovědný projektant:

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

Obsah územní studie:

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

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 o rozloze 4,24 ha pro výstavbu rodinných domů v Rybništi. Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Rybniště, kdy je možné plochu bydlení vesnické BV 21 využít k zástavbě, až po zpracování územní studie a jejím zanesení do evidence územně plánovací činnosti.

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, západně od města Varnsdorf, které je od Rybniště vzdáleno cca 10 km po komunikacích pro motorová vozidla. Řešené území je vymezeno hranicí plochy BV 21 v Územním plánu Rybniště a parcelními čísly uvedenými na předcházející straně. Hranice řešeného území je zakreslena ve výkresové části územní studie.

Řešená plocha BV 21 o rozloze 4,24 ha se nachází v blízkosti centra obce Rybniště podél vodního toku Matyáska. Řešené území má velmi dobrou polohu nejen vůči centru sídla, ale také se nachází v blízkosti železničního nádraží. Řešené území se nachází v kvalitním přírodním prostředí CHKO Lužické hory.

3. Limity v řešeném území

V řešeném území jsou evidovány následující limity využití území:

- III. zóna CHKO Lužické hory (celé řešené území),
- větrná eroze (celé řešené území),
- ochranné pásmo vodního zdroje (celé řešené území),
- chráněná oblast akumulace vod (celé řešené území),

- radioreléová trasa.

4. Urbanistická koncepce

Návrh urbanistické koncepce vychází z umístění řešeného území v rámci obce Rybníště. Řešené území se nachází v blízkosti centra Rybníště, podél vodního toku Matyáska. Lokalita může nabídnout bydlení ve velmi kvalitním přírodním prostředí, které lze označit za nadstandardní.

Řešené území navazuje ze tří světových stran (ze západu, z jihu a z východu) na stávající zástavbu rodinných domů a rekreačních chat. Ze severu sousedí plocha BV 21 s návrhovou plochou zahrad ZA12 (v současné době je zde pole) a dále cca 50 m od severní hranice plochy BV 21 protéká vodní tok Matyáska. Kolem vodního toku se nachází velké množství vzrostlých stromů. Řešené území lze charakterizovat jako rovinu.

Územní studie navrhuje parcelaci na 20 nových stavebních parcel pro realizaci 20 individuálních rodinných domů. 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 pozemků se pohybují od 1 203 m² do 1 948 m². Územní studie respektuje také stávající stavební parcely, které jsou v současné době zahradami.

Urbanistický charakter lokality je na jednotlivých stavebních parcelách definován vymezením zastavitelných ploch, stanovením maximální výšky zástavby, stanovením podílu zastavěných ploch apod. Veškeré závazné regulativy území jsou uvedeny v kapitole č. 10.

Urbanistický charakter lokality je dán také velikostí jednotlivých stavebních pozemků, které budou tvořeny převážně zahradami a dále také šířkovým uspořádáním nových ulic. Hlavní ulice vedoucí ve směru východ-západ se skládá z obousměrné místní komunikace, lemované pruhy veřejných prostranství o šířce 2 m pro výsadbu stromořadí a trvalých travních porostů po obou stranách komunikace a dále jednostranného chodníku o šířce 2 m.

Na východě řešeného území, kde se navrhuje místní komunikace stáčí na jih je navržena obousměrná místní komunikace a jednostranný chodník, bez pruhů veřejné zeleně. Územní studie vychází ze stávajícího majetko-právního uspořádání pozemků v řešeném území.

V západní části řešeného území jsou čtyři stavební pozemky dopravně zpřístupněny prostřednictvím odbočky z hlavní ulice jižním směrem. Navržená komunikace je slepá, ukončená kruhovým obratištěm pro nákladní auta (např. pro hasiče, pro popeláře). Uprostřed kruhového obratiště je veřejné prostranství. Územní studie doporučuje řešit ukončení slepé ulice kruhovým obratištěm, které vhodně dotváří celkovou urbanistickou koncepci řešeného území. V rámci navazujících územních a stavebních řízení je možné zvolit i jiné dopravní řešení ukončení slepé ulice v souladu s platnými zákony a dopravními normami (např. úvratové obratiště, obratiště ve tvaru písmene T, bez obratiště).

Návrh řešení území studie vychází také ze základních principů výstavby místní lidové architektury. Charakteristickým rysem staveb místní lidové architektury je obdélníkový půdorys s poměrem stran 1:2 a menším (1:3, 1:4 atd.) se sedlovou střechou se sklonem 40 - 45°. Územní studie navrhuje prostorovou regulaci staveb na všech stavebních parcelách v řešeném území. Pokud je na stavební parcele vymezena hranice zastavitelné plochy, stavby rodinných domů budou umístěny uvnitř této hranice. Stavby rodinných domů budou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví (obytné či neobytné) se sedlovou či polovalbovou střechou se sklonem 35 – 45°. Dále budou mít stavby rodinných domů poměr kratší stěny ku delší stěně 2:3 a menší (např. 1:2, 1:3, 1:4). Je třeba se vyvarovat půdorysům blízcím se tvaru čtverce.

Na každé stavební parcele lze postavit jeden individuální rodinný dům. Dvojdomy, trojdomy, řadové domy apod. zde nejsou povoleny.

Územní studie vymezuje několik veřejných prostranství, jejichž celkový součet výměr splňuje § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Veřejná prostranství jsou vymezena podél navržených místních komunikací, uprostřed kruhového obratiště a jako dvě propojení pro pěší na severu řešeného území. Celková výměra veřejných prostranství je 2 439 m².

5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury

5.a) Dopravní infrastruktura

Územní studie navrhuje dopravní napojení všech stavebních pozemků prostřednictvím obousměrné místní komunikace o šířce 6 m. Hlavní ulice vedoucí ve směru východ-západ se skládá z obousměrné místní komunikace, lemované pruhy veřejných prostranství o šířce 2 m na každé straně, pro výsadbu stromořadí a trvalých travních porostů po obou stranách komunikace a dále jednostranného chodníku o šířce 2 m. Na východě řešeného území, kde se navrhuje místní komunikace stáčí na jih je navržena obousměrná místní komunikace a jednostranný chodník, bez pruhů veřejné zeleně. V západní části řešeného území jsou čtyři stavební pozemky dopravně zpřístupněny prostřednictvím odbočky z hlavní ulice jižním směrem. Navržená komunikace je slepá, ukončená kruhovým obratištěm pro nákladní auta (např. pro hasiče, pro popeláře). Územní studie doporučuje řešit ukončení slepé ulice kruhovým obratištěm, které vhodně dotváří celkovou urbanistickou koncepci řešeného území. V rámci navazujících územních a stavebních řízení je možné zvolit i jiné dopravní řešení ukončení slepé ulice v souladu s platnými zákony a normami (např. úvratňové obratiště, obratiště ve tvaru písmene T, bez obratiště).

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

5.b) Technická infrastruktura

Územní studie navrhuje napojení na následující síť technické infrastruktury:

- vodovod,
- kanalizaci,
- el. energii,

Vodovod

Zásobování pitnou vodou bude probíhat napojením na veřejný vodovod či individuálně. Možné napojovací body na veřejný vodovod jsou zakresleny v grafické části dokumentace. Stávající vodovodní řad se nachází jižně a západně od řešeného území. Páteří vodovodní síť bude umístěna na veřejně přístupných pozemcích (na plochách dopravní infrastruktury a na plochách veřejných prostranství).

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 23 stavebních parcel, z celkových 26 stavebních parcel. 3 parcely jsou využívány jako zahrady stávajících domů. Celkem může v nových domech bydlet cca 53 nových obyvatel.

Průměrná denní návrhová potřeba vody pro řešené území celkem

$$120 \text{ l} * 53 \text{ osob} = 6,36 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrná denní potřeba vody celkem $Q_p = 6,36 \text{ m}^3/\text{d} = 0,265 \text{ m}^3/\text{h} = 0,074 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody $Q_m = 1,5 \times Q_p = 9,54 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální hodinová potřeba vody $Q_h = 1,8 \times Q_m = 0,716 \text{ m}^3/\text{h}$

Kanalizace

Územní studie navrhuje odkanalizování rodinných domů do návrhové lokální čistírny odpadních vod (ČOV), která bude sloužit stavbám v řešeném území a také stavbám v navazujícím zastavěném území. Územní studie umožňuje vybudování kanalizace ke všem stavebním parcelám. Kanalizace bude realizována tak, aby poklopy na místní komunikaci byly umístěny, buď uprostřed komunikace, nebo uprostřed jízdního pruhu. Páteří kanalizační síť bude umístěna na veřejně přístupných pozemcích (na plochách dopravní infrastruktury a na plochách veřejných prostranství).

Návrh lokální ČOV je umístěn na ploše zemědělské – zahradě ZA 12. Pro možnou realizaci lokální ČOV je třeba změnit platný územní plán, aby realizace lokální ČOV byla možná. Do doby změny územního plánu a vybudování splaškové kanalizace, včetně lokální ČOV bude odkanalizování staveb probíhat individuálně v souladu platnými vodoprávními předpisy.

Dešťové vody

Dešťové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody zasakovány pomocí vsakovacích nádrží nebo jímány do retenčních nádrží pro jejich další využití. Dešťové vody nebudou sváděny do kanalizace nebo do nedaleké vodoteče. Podél navržené místní komunikace budou dešťové vody zasakovány v zelených pásích, případně pomocí vpustí a vsakovacích nádrží.

Elektrická energie

Územní studie navrhuje plochu technické infrastruktury pro vybudování nové trafostanice na západě řešeného území.

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. Konkrétní způsob napojení bude řešen v rámci územních a stavebních řízení se správcem sítě (ČEZ Distribuce a.s.).

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

5.c) Občanské vybavení

Na stavebních pozemcích je možné v rámci rodinného domu realizovat občanskou vybavenost za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení na sousedních parcelách. Tím je myšlena nadměrná dopravní zátěž, hluk, vibrace, znečištění, zápach apod. Územní studie nenavrhuje žádné další podmínky pro umístění a prostorové uspořádání občanského vybavení nad rámec regulativů Územního plánu Rybníště.

5.d) Veřejná prostranství

Územní studie navrhuje několik ploch veřejných prostranství, jejichž celkový součet výměr splňuje § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Veřejná prostranství jsou vymezena podél navržených místních komunikací,

uprostřed kruhového obratiště a jako dvě propojení pro pěší na severu řešeného území. Celková výměra veřejných prostranství je 2 439 m².

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 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 stavební parcely, 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

STAVEBNÍ PARCELY		
Hlavní využití	rodinné domy	
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň	
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní (např. pergoly, skleníky, bazény, stavby pro pěstování plodin)	
	zahrady a sady	
	nezbytná dopravní infrastruktura	
	nezbytná technická infrastruktura	
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost za podmínky, že negativní vlivy nepřekročí přípustné hygienické limity za hranicí stavební parcely, na které je občanská vybavenost provozována	
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím	
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a podkroví (obytné/užitné)	
	podíl zastavěných ploch max. 20 %	
	parcelace dle grafické části územní studie, vyjma pozemků v okolí obratiště (výměry pozemků v grafické části dokumentace jsou uvedeny pouze orientačně; výměry pozemků mohou být po geodetickém zaměření upraveny)	
	na každém stavebním pozemku bude vyhrazeno místo pro parkování dvou osobních automobilů	
	stavby hlavní (rodinné domy) budou umístěny uvnitř hranice zastavitelné plochy (pokud je na stavební parcele hranice zastavitelné plochy vymezena)	
	poměr stěn rodinného domu kratší ku delší stěně bude 2 : 3 a menší (např. 1 : 2, 1 : 3); vyvarovat se půdorysům blízcím se tvaru čtverce	
	povoleny jsou pouze sedlové a polovalbové střechy se sklonem 35 - 45°	
	max. výška oplocení 1,7 m	
	Podmínky ochrany životního prostředí	dešťové vody budou zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry (na stavebních pozemcích budou dešťové vody zasakovány pomocí vsakovacích nádrží nebo jímány do retenčních nádrží pro jejich další využití)
		nevyužívat k vytápění objektů fosilní paliva

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná zeleň
	mobiliář
	technická infrastruktura
	dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KOMUNIKACE PRO MOTOROVÁ VOZIDLA	
Hlavní využití	místní komunikace
Přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – CHODNÍKY	
Hlavní využití	chodníky
Přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TRAFOSTANICE	
Hlavní využití	transformační stanice el. energie
Přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
	veřejná zeleň
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – LOKÁLNÍ ČOV	
Hlavní využití	lokální čistírna odpadních vod
Přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura
	zeleň
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Závazné podmínky plošného a prostorového uspořádání stanovuje také Územní plán Rybníště:

PLOCHY BYDLENÍ	
VESNICKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení, která nesnižuje kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení
	využitelnost ploch BV 21 a BV 45 je podmíněna zpracováním územní studie
	využitelnost částí ploch BV 1, BV 4, BV 5, BV 6, BV 14, BV 15, BV 16, BV 17, BV 18, BV 19, BV 22, BV 26, BV 35, BV 37, BV 39, BV 40, BV 46, BV 53, BV 56, BV 61 ,které se nacházejí v ochranném pásmu dráhy resp. v ochranném pásmu silnic II. a III. třídy resp. ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 1 200 m ² (nevztahuje se na plochy BV 2, BV 12, BV 30, BV 39, BV 40, BV 47, BV 54, BV 55 a BV 56 - na těchto plochách je možno postavit jeden rodinný dům)
	podíl zpevněných ploch pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 20 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat charakter stávající zástavby