

ÚZEMNÍ STUDIE SOBOTKA
PLOCHA Z6

OBJEDNAVATEL	MĚSTO SOBOTKA	FORMÁT	12xA4
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. KAREL NOVOTNÝ	MĚŘÍTKO	-
VYPRACOVALA	Ing. arch. KLÁRA NOVOTNÁ	ČÍSLO VÝKRESU	A
NÁZEV VÝKRESU			

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH A ČLENĚNÍ DOKUMENTACE

A/ TEXTOVÁ ČÁST

A.1/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a/ Identifikační údaje
- b/ Důvody pro pořízení a zpracování územní studie
- c/ Cíle a účel zpracování územní studie
- d/ Charakteristika a vymezení řešeného území

A.2/ KONCEPCE ŘEŠENÍ

- a/ Urbanistická koncepce
- b/ Plošná a prostorová regulace
- c/ Charakteristika staveb a oplocení pozemků
- d/ Veřejné prostranství, zeleň
- e/ Dopravní řešení a doprava v klidu
- f/ Trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění
- g/ Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

A.3/ ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VČETNĚ VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NA ZÁBOR POZEMKŮ

B/ GRAFICKÁ ČÁST

B.1/ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1 : 5 000

B.2/ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ – ZÁKRES DO ÚP 1 : 5 000

B.3/ HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ 1 : 1 000

B.4/ VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ 1 : 1 000

B.5/ VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1 : 1 000

C/ ANALYTICKÁ ČÁST

D/ DOKLADOVÁ ČÁST

A.1/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a/ Identifikační údaje

Název:	Územní studie Sobotka – plocha Z6
Místo:	Město Sobotka katastrální území Sobotka
Objednatel:	Město Sobotka Boleslavská 440, 507 43 Sobotka
Pořizovatel:	Městský úřad Jičín – Odbor územního plánování a rozvoje města 17. listopadu 16, 506 01 Jičín
Zpracovatel:	Ing. arch. Karel Novotný autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace 2039 Ing. arch. Klára Novotná Ing. arch. Jiří Neuvirt
Stupeň:	Územní studie
Datum zpracování:	prosinec 2018

b/ Důvody pro pořízení a zpracování územní studie

Město Sobotka má pro své území platnou územně plánovací dokumentaci - Územní plán Sobotka, který vymezuje zastavitelnou plochu Z6 a určuje prověření změn v této lokalitě územní studií. Vypracování územní studie je podmínkou pro rozhodování v území.

c/ Cíle a účel zpracování územní studie

Cílem územní studie je prověřit možnosti výstavby a podmínky změn v zastavitelné ploše Z6 vymezené územním plánem, začlenění tohoto území do struktury města a vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj území s cílem zlepšení dopravní infrastruktury pro obyvatele města.

Účelem územní studie je návrh podrobnějšího funkčního a prostorového uspořádání řešené lokality, upřesnění způsobu dopravního napojení lokality, způsob dopravní obsluhy území, parcelace území, napojení na inženýrské sítě, vymezení veřejných prostranství, řešení zástavby území stavbami rodinných domů, tak aby došlo k harmonickému zapojení řešené lokality do okolní zástavby a krajiny.

d/ Charakteristika a vymezení řešeného území

Zájmové území, tedy územním plánem vymezená plocha Z6, se nachází v katastrálním území Sobotka, severně od centra města. Z jihu lokalita navazuje na zastavěné území města, konkrétně na stávající zástavbu rodinných domů při ulici U Stadiónu. Ze západu je území vymezeno silnicí III/27935 a s ní sousedícími pozemky zahrady a ostatních ploch. Ze severu a východu je lokalita obklopena pozemky zemědělské půdy. Lokalita se rozkládá na pozemcích p.č. 1427/6, 1442, 1443, které jsou v současné době využívány jako zahrada, trvalý travní porost a orná půda. Zastavitelná plocha Z6 má dle Územního plánu Sobotka navržené funkční využití „Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské - BI“ a „Zeleň ochranná a izolační – ZO“. Celková rozloha řešeného území je 10 132 m², z toho plocha bydlení v rodinných domech BI čítá 7540 m², plocha zeleně ochranné a izolační ZO 2592 m².

parcels číslo	druh pozemku	výměra [m ²]
1442	trvalý travní porost	186
1443	zahrada	1713
1427/6	orná půda	8233



Vymezení plochy Z6 k prověření územní studií dle platného ÚP

A.2/ KONCEPCE ÚZEMÍ

a/ Urbanistická koncepce

Územní studie stanovuje základní zásady řešení lokality s respektováním schváleného územního plánu. Základní koncepce při vymezování ploch, umísťování staveb, vedení cest a formování veřejného prostoru je založena na snaze racionálně a citlivě navázat na stávající síť cest a stávající strukturu zástavby. Tím je návrh začleněn do struktury obce a vytváří předpoklad pro harmonický rozvoj území.

Z hlediska návrhu parcelace a nové zástavby návrh navazuje na stávající zástavbu rodinných domů různých charakterů při ulici U Stadiónu. Dále je kladen důraz na zachování prostupnosti území v návaznosti na prostupnost krajiny, tedy, aby nově vedené komunikace neměly pro pěší charakter slepé ulice. Návrh územní studie počítá se zapojením lokality do sítě stávajících a navrhovaných komunikací v okolí plochy Z6, tak aby byla zachována prostupnost krajiny.

Celková rozloha řešené lokality činí 10 132 m². Z plochy Z6 je vyčleněno 1490 m² pro veřejné prostranství s komunikací zajišťující obsluhu území (pozemek č. 11). Zbývající plocha řešeného území je rozčleněna na 10 pozemků (pozemky č. 1-10) – 7 stavebních pozemků o velikosti od 590 m² do 1022 m², 2 pozemky zeleně ochranné a izolační (pozemky č. 9, 10) a 1 pozemek zahrady (pozemek číslo 6), který se stane stavebním pozemkem realizováním komunikace v koridoru Z2 platného územního plánu vedeného při severní hranici zastavitelné plochy Z6. Pozemek zahrady je pro účely údržby přístupný přes pozemek č. 9.

Na stavební pozemky je možné umístit stavby hlavní (rodinné domy) a stavby vedlejší (garáže, hospodářské objekty). Příkladné umístění staveb hlavních je navrženo tak, aby bylo navázáno na strukturu stávající zástavby. Příklady umístění hlavních vstupů/vjezdů na pozemky jsou navrženy převážně v návaznosti na hlavní komunikaci procházející lokalitou navrženou v prodloužení ulice U Stadiónu.

Číslo parcely	Způsob využití	Výměra [m ²]
1	stavební pozemek	1022
2	stavební pozemek	904
3	stavební pozemek	907
4	stavební pozemek	879
5	stavební pozemek	829
6	zahrada	594
7	stavební pozemek	593
8	stavební pozemek	590
9	zeleň ochranná a izolační	611
10	zeleň ochranná a izolační	1713
11	veřejné prostranství s komunikací	1490

b/ Plošná a prostorová regulace

Územní plán stanovuje:

- výškovou hladinu zástavby – 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví – respektovat výškovou hladinu a charakter zástavby v příslušné lokalitě
- intenzitu využití stavebních pozemků – max 30%.
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků 500 – 1200 m² – respektovat strukturu stávající zástavby
- inženýrské sítě umísťovat přednostně pod zem

Územní studie dále stanovuje:

Navržená hranice pozemků

Čára vymezuje rozhraní mezi jednotlivými pozemky a mezi pozemky a veřejným prostranstvím (tzv. uliční čára). Ve výkresu je znázorněna plnou červenou čarou. Zpravidla je na ní umístěno oplocení pozemků. Oplocení musí být vedeno na konkrétním stavebním pozemku (nikoliv v rámci veřejného prostranství). Poloha hranic mezi jednotlivými pozemky je závazná (s výjimkou vzájemných hranic pozemků č. 3, 4, 6). Může být upřesněna v dalším stupni dokumentace na základě dohody mezi jednotlivými vlastníky. V rámci realizace není možné vkládat další dělení pozemků. Pozemky lze případně slučovat, a to do maximální velikosti stavebního pozemku 1200 m², kterou udává platný územní plán.

Stavební čára otevřená závazná

Jedná se o **závazný** regulativ. Ve výkresu je znázorněna čárkovanou tučnou čarou červené barvy. Čára definuje polohu hlavní a vedlejší stavby ve vztahu k uliční čáře. Tato poloha, respektive vzdálenost, je dána kótou. Hlavní stavba musí na stavební čáru závaznou dostoupit celým svým objemem. Hlavní stavba se nesmí od stavební čáry závazné vzdálit. Hlavní ani vedlejší stavba nesmí stavební čáru závaznou překročit. Umístění staveb musí respektovat požadavky na umísťování staveb dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb., v platném znění, tedy včetně odstupových vzdáleností.

Stavební čára otevřená nepřekročitelná

Jedná se o **závazný** regulativ. Ve výkresu je znázorněna čárkovanou tenkou čarou červené barvy. Čára definuje hranici plochy, v rámci které je možné umístit hlavní a vedlejší stavby. Umístění staveb musí respektovat stavební čáru závaznou a dále požadavky na umísťování staveb dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb., v platném znění. Ostatní plocha pozemku je nezastavitelná, mohou na ní však být umístěny zpevněné plochy, bazény.

Příklad umístění hlavní stavby

Jedná se o **nezávazný** regulativ. Ve výkresu je znázorněna drobně čárkovanou čarou modré barvy. Čáry slouží pouze jako ověření a příklad způsobu zástavby, k jehož charakteru by měly povolené stavby v území směřovat.

Příklad umístění vjezdu na pozemek

Jedná se o **nezávazný** regulativ. Ve výkresu jsou znázorněny plnou šipkou červené barvy. Označení slouží pouze jako příklad umístění vjezdu na pozemek ve vztahu k možnému způsobu zástavby, aby bylo docíleno charakteru, ke kterému by měly povolované záměry v území směřovat.

Označení podlažnosti

Jedná se o **závazný** regulativ. Udává počet nadzemních podlaží hlavní stavby (RD). Požadavek je stanoven Územním plánem Sobotka. Počet podzemních podlaží není územní studií stanoven. Podlažnost hlavní stavby musí respektovat požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Poměr stran hlavní stavby

Jedná se o **závazný** regulativ. Udává rozmezí poměrů půdorysných stran převládající hmoty objektu hlavní stavby (RD). Požadavek je stanoven Správou CHKO Český ráj.

Maximální zastavitelná plocha hlavní stavby

Jedná se o **závazný** regulativ. Udává maximální zastavitelnou plochu hlavní stavby (RD).

c/ Charakteristika staveb a oplocení pozemku

Umístění staveb musí respektovat stavební čáry znázorněné v grafické části územní studie a zároveň požadavky na umisťování staveb dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb., v platném znění. Celková intenzita využití stavebních pozemků je maximálně 30%. Na každém pozemku může být umístěna pouze jedna hlavní stavba. Vedlejší stavby je možné po dohodě sousedních vlastníků umístit na hranici pozemku.

Hlavní stavba

Hlavní stavbou se rozumí objekt sloužící k primárnímu využití stavební parcely, který odpovídá hlavnímu využití pozemku dle ÚP Sobotka. Pro řešenou lokalitu se jedná o samostatné stavby pro bydlení (rodinné domy).

Maximální zastavěná plocha rodinného domu je 150 m².

Hlavní stavby musí splnit požadovanou podlažnost 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, počet podzemních podlaží není územní studií stanoven. Podlažnost hlavní stavby musí respektovat požadavky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Požadavek je stanoven Územním plánem Sobotka.

Povolené sklony střech hlavní stavby jsou v rozmezí 40°- 45°, povoleným tvarem střechy je rovnoramenná sedlová. Požadavek je stanoven Správou CHKO Český ráj.

Půdorysný tvar hlavní stavby by měl být obdélníkový, přípustné jsou i půdorysné tvary „L“ a „T“. Vždy však musí být patrná převládající hmota objektu nad obdélníkovým

půdorysem. Převládající hmota objektu hlavní stavby musí splňovat daný poměr půdorysných stran, tvar střechy a orientaci hřebene.

Poměr půdorysných stran převládající hmoty objektu musí být v rozmezí od 2:5 do 2:3. Požadavek je stanoven Správou CHKO Český ráj.

Hřeben převládající hmoty objemu je vhodné vést rovnoběžně s delším půdorysným rozměrem stavby. Hřeben by měl být orientován v přibližně kolmé nebo rovnoběžné poloze s hranou pozemku, kde je umístěný hlavní vjezd/vstup.

Při návrhu a volbě krytiny střechy je žádoucí použití tradičních materiálů v přirozených odstínech – např. keramické pálené tašky režné v přírodní barevnosti. Nežádoucí je použití keramické tašky s povrchovou úpravou engoba a glazura.

Fasády by měly být řešeny materiály v přírodní barevnosti s pravoúhlými okenními a dveřními otvory.

Prosvětlení podkroví je doporučeno provést prostřednictvím štítových stěn, nikoliv střešních oken.

Nežádoucí je umístování vikýřů, balkonů, arkýřů a dalších přídavných mnohostěnných tvarů k základnímu objemu domu. Dále umístění francouzských oken do štítových stěn, umístění komínového tělesa na štítovou stěnu, případně v blízkosti okapu. Případný tvůrčí přístup při formování hmoty domu musí být odborně obhájeno a musí zachovávat stávající kvality území a adekvátně je dále rozvíjet.

Vedlejší stavba

Vedlejší stavbou se rozumí drobný objekt doplňující primární využití stavební parcely, který je v souladu s přípustným využitím pozemku dle ÚP Sobotka. Vedlejší stavbou mohou být **garáže, hospodářské objekty** (např.: dílna, kůlna, sklad, atp.). Jednotlivé funkce se doporučuje sdružovat do jednoho objektu. Vedlejší stavba může být sdružena se stavbou hlavní ve formě doplňujícího objemu.

Povolená podlažnost vedlejší stavby je 1 nadzemní podlaží.

Zastřešení může být provedeno sedlovou, pultovou, plochou střechou.

Hřeben je vhodné vést rovnoběžně s delším půdorysným rozměrem stavby. Hřeben by měl být orientován v přibližně kolmé nebo rovnoběžné poloze s hranou pozemku, kde je umístěný hlavní vjezd/vstup.

Oplocení

Pro ty části oplocení pozemků, které jsou **orientované do veřejného prostoru**, územní studie stanovuje pravidla a parametry, tak aby bylo dosaženo jednotného charakteru respektujícího polohu lokality, která je součástí CHKO. Žádoucí výsledný charakter oplocení je venkovský. Oplocení bude provedeno z přírodních materiálů. Oplocení může mít vyzdívanou podezdívku o maximální výšce 20 cm nad úroveň upraveného terénu. Sloupky mohou být dřevěné, kovové, případně vyzdívané. Výplň oplocení musí být

průhledná – dřevěné latě, plaňky, drátěná výplň, svislé kovové prvky. Maximální výška výplně oplocení je 150 cm nad upraveným terénem.

Územní studie **zakazuje** v případě oplocení orientovaného do veřejného prostoru použití neprůhledných výplní plotů - betonových či jiných prefabrikovaných dílů pro nadzemní výplně plotů.

Objekty skříňových rozvaděčů musí být součástí oplocení.

d/ Veřejné prostranství, zeleň

Studie se zabývá uspořádáním a charakterem veřejného prostranství v rámci prostoru místní komunikace a navazujících průchodů do krajiny. Celková plocha veřejného prostranství je 1490 m².

Vozovka je navržena z živičného materiálu. Lemována je zapuštěným žulovým obrubníkem o šířce 15 cm. Chodník, který navazuje na stávající chodník procházející ulicí U Stadiónu, je navržen z čtvercové nebo obdélníkové dlažby přírodního charakteru a barvy o rozměrech 7-20 cm x 7-20 cm. Nevhodné je použití betonové tzv. zámkové dlažby. Plochy vjezdů a parkovacích stání jsou navrženy z vegetační dlažby. Ostatní plochy podél vozovky jsou travnaté.

Územní studie respektuje návaznost na komunikace v okolí plochy Z6 pro zachování přirozeného pohybu krajinou v této části katastru. Obnovuje návaznost na polní cestu vedoucí z ulice U Stadiónu ke křížku.

e/ Dopravní řešení a doprava v klidu

Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikaci U Stadiónu. Navržená obslužná komunikace lokality je vedena v jejím prodloužení. Na jejím konci je v rámci zastavitelné plochy Z6 navrženo obratiště, jehož parametry vyhovují otáčení automobilu na svoz komunálního odpadu o celkové délce 9,3 m. Návrh zachovává bývalou úvozovou cestu, která propojuje ulici U Stadiónu se silnicí III/27935 v ulici Na Celné. Tato nebezpečná komunikace je v současné době užívána obyvateli pro obousměrný průjezd motorovými vozidly. Návrh v rámci této komunikace doporučuje jednosměrný provoz. Obousměrný provoz by byl zachován pouze v úseku mezi silnicí v ulici Na Celné a stávajícím rodinným domem čp. 288.

Nová komunikace je navržena jako místní obslužná komunikace. V prostoru místní komunikace se předpokládá sdílený provoz pěších, cyklistů a motorových vozidel. Návrhová rychlost je 30 km/h a svými parametry splňuje podmínky pro vjezd nákladních vozidel dopravní obsluhy, včetně vozidel HZS a svozu odpadu. Prostor místní komunikace má šířku 10 m. Vozovka má šířku 5,5 m. Po jedné straně je navržen chodník o šířce 2 m v prodloužení chodníku vedoucího ulicí U Stadiónu. Po druhé straně je navržen částečně travnatý a částečně zpevněný (vegetační dlažba) pás o šířce 2,5 m. V rámci tohoto pásu jsou umístěny samostatné sjezdy na pozemky a návštěvnická parkovací stání v celkovém počtu 6 míst.

Rozhledová pole sjezdů jsou částečně vedena přes návštěvnická parkovací stání pro osobní automobily, jak připouští Změna Z1 ČSN 73 6110 ve svém čl. 12.8.

Parkovací stání osobních automobilů residentů musí být řešena na vlastních pozemcích.

f/ Trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění

Vodovod

Připojení lokality Z6 na veřejný vodovod bude provedeno prodloužením vodovodního řadu PE 100 RC d 90mm (DN 80) v ulici U Stadiónu, jak vyplývá z vyjádření Vodohospodářské obchodní společnosti a.s.

Průměrná denní potřeba vody Q_p [l/den]

Počet obyvatel: $7 \times 3 = 21$ ob

Průměrná potřeba vody: $21 \text{ ob} \times 150 \text{ l/ob.den} = 3\,150 \text{ l/den} = \mathbf{3,15 \text{ m}^3/\text{den}}$

Kanalizace

Připojení lokality Z6 na veřejnou kanalizaci bude provedeno za následujících podmínek stanovených Vodohospodářskou obchodní společností a.s.:

- dojde k prodloužení stávající kanalizační stoky C5 v ulici Na Celné, realizované v rámci 4. etapy kanalizace – kamenina DN 300 v délce 130 m
- bude realizována nová kanalizační stoka splaškové kanalizace DN 300 v ulici U Stadiónu v délce cca 160 m včetně 15 přípojek splaškové kanalizace, stávající betonová stoka DN 300 bude poté plnit funkci dešťové kanalizace
- pro plochu Z6 bude navržena oddílná kanalizační síť, navazující na výše uvedené stoky splaškové a dešťové kanalizace
- technický návrh bude v rozpracovanosti projednán s provozovatelem kanalizace
- pro realizaci podmiňující investice je nezbytné získat povolení k umístění a provedení stavby (není řešeno ve stávajícím územním rozhodnutí jednotlivých etap odkanalizování na ČOV)

Předpokládané množství splaškových vod: $\mathbf{3,15 \text{ m}^3/\text{den}}$ (0,036 l/s)

Množství odváděných dešťových vod [l/s]

Intenzita návrhového deště $i = 126 \text{ l/s.ha}$

Odvodňovaná plocha vozovky: 1400 m^2

Součinitel odtoku vozovky: $C = 0,9$

Odvodňovaná plocha chodníku 640 m^2

Součinitel odtoku chodníku: $C = 0,7$

Množství odváděných dešťových vod $\mathbf{Q = 21,5 \text{ l/s}}$

Zásobování elektrickou energií

Navržená lokalita bude napojena na místní rozvod distribuční sítě NN ČEZ a.s. Rozvod je veden po obou stranách prostoru místní komunikace pod zemí podél oplocení.

Zásobování plynem

Navržená lokalita bude napojena na rozvod středotlakého plynovou po jeho prodloužení do řešené lokality.

Veřejné osvětlení

Lokalita bude napojena na stávající veřejné osvětlení.

Celkové energetické nároky lokality Q celk [kW]

Území se nachází ve výškové úrovni 313 m n. m. BPV. Teplotní oblast je -15°C.

Vytápění: $Q_{\text{vyt}} = 7 \text{ d} \times 15 \text{ kW/dum} = 105 \text{ kW}$

Větrání: $Q_{\text{vět}} = 7 \text{ d} \times 4,5 \text{ kW/dum} = 31,5 \text{ kW}$

Příprava TV: $Q_{\text{tv}} = [(21 \text{ ob} \times 50 \text{ l/ob.den})/24] \times 1,5 \times 1,7 \times 1,163 \times 45 = 5,8 \text{ kW}$

Ostatní spotřeba: $Q_{\text{ost}} = 21 \text{ ob} \times 0,6 \text{ kW/ob} = 12,6 \text{ kW}$

Umělé osvětlení budov: $Q_{\text{osvět}} = 1050 \text{ m}^2 \times 0,01 \text{ kW/m}^2 = 10,5 \text{ kW}$

Veřejné osvětlení: $Q_{\text{veř. Osvět}} = 1,0132 \times 1,5 \text{ kW/ha} = 1,5 \text{ kW}$

Celkové energetické nároky lokality: $Q_{\text{celk}} = 105 + 31,5 + 5,8 + 12,6 + 10,5 + 1,5 = 166,9 \text{ kW}$

Komunikační vedení

Navržená lokalita bude napojena na síť elektronických komunikací společnosti CETIN. Rozvod je veden po obou stranách prostoru místní komunikace pod zemí podél oplocení.

Odpadové hospodářství

Pro lokalitu se nepředpokládá umístění kontejnerů pro tříděný odpad, u jednotlivých rodinných domů budou nádoby na komunální odpad.

g/ podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V lokalitě se předpokládá výhradně rozšíření ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu rodinných domů. Lokalita není ovlivněna nepříznivými vlivy výroby. Pro ochranu zastavitelné plochy před účinky akustické zátěže ze stávající silniční komunikace III/27935 a případné plánované přeložky silnice III/27931 studie dle platného územního plánu vymezuje plochu zeleně ochranné a izolační při západní a severní hranici lokality v souladu s platným Územním plánem Sobotka. Případná další opatření ochrany pozemků budou řešena individuálně v dalším stupni projektové dokumentace, kde je nutno prokázat, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb v denní i noční době, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silniční komunikaci. Navrhovaná obslužná místní komunikace slouží výhradně cílové dopravě obyvatel.

A.3/ ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VČETNĚ VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NA ZÁBOR POZEMKŮ

Navržená a zpracovaná koncepce území je v souladu se stanovenými podmínkami pro danou lokalitu. Územní studie je navržena v souladu s Územním plánem Sobotka. Studie není v rozporu se záměry rozvoje obce, je zpracována s ohledem na potřeby vlastníků jednotlivých pozemků a zároveň zajišťuje ochranu hlavní složky životního prostředí a zachování přírodních

i urbanistických hodnot řešeného území a okolní krajiny. Studie začleňuje řešené území do struktury obce, vytváří předpoklady jejího harmonického rozvoje a podporuje stávající charakter obce. Koncepce splňuje hygienické podmínky pro umístění navržené zástavby a splňuje požadavky na veřejnou infrastrukturu.

Celková plocha řešené lokality Z6 je 10 132 m². Z plochy Z6 je vyčleněno 1490 m² pro veřejné prostranství s komunikací zajišťující obsluhu území. Zbývající plocha řešeného území je rozčleněna na 10 pozemků – 7 stavebních pozemků o velikosti od 590 m² do 1022 m², 2 pozemky zeleně ochranné a izolační a 1 pozemek zahrady, který se stane stavebním pozemkem realizováním komunikace v koridoru Z2 platného územního plánu vedeného při severní hranici zastavitelné plochy Z6. Pozemky jsou určeny pro zástavbu rodinnými domy a s nimi souvisejícími stavbami vedlejšími.