

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Hlavenec lokalita JZD (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh
Schvalující orgán	Obecní úřad Hlavenec Hlavenec 82, 294 74 Předměřice nad Jizerou
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav Ing. Renata Perglerová Ing. Monika Perglerová
Objednatel:	Jaromír Fic Hlavenec, 294 74 Předměřice nad Jizerou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	objednávka
Číslo zakázky objednatele:	003/2021
Datum zpracování:	12/2021

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 Kobrle
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	9
E	Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně	12
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	12
Textová část návrhu územní studie obsahuje 13 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
G	Vymezení řešeného území	13
H	Specifické charakteristiky řešeného území	13
I	Vazby řešeného území na širší okolí	13
J	Limity využití území	13
K	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	14
L	Vyhodnocení splnění zadání	15
M	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	15
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 JZD se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba rozvojových přestavbových ploch 3.B a 2.O vymezených v Územním plánu Hlavenec k nahrazení nefunkčního areálu bývalého zemědělského družstva.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na doplnění sítě veřejných prostranství – obslužných komunikací novou dopravně zklidněných ulicí tvořící uzavřený okruh uvnitř lokality.

Okružní komunikace je na jižní straně lokality zaústěna do sítě místních komunikací vedených po hranici lesa Urbanský ke sběrnému dvoru, resp. pro obsluhu rodinných domů v jižní části obce a napojených v intravilánu obce do průtahu silnice III/2752.

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 se stanoví konkrétní parcelace v pravidelném téměř pravoúhlém rastru ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby jižní části obce a v souladu s požadavkem ÚP přes 800 m² / 1RD. K jednotlivým parcelám jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Pozemek občanského vybavení je určený potenciálně pro zařízení dobrovolných hasičů a navazující obecní aktivity. V ÚS je spolu s bezprostředně sousedícím pozemkem RD vymezen mírně odlišně od ÚP Hlavenec, čímž se využití jeho nesouladné části stává podmíněným změnou ÚP.

Lokalita je s ohledem na svůj význam – odstranění největšího brownfieldu v zastavěném území 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 navazující zástavby jižní obce.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhují samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení.

Ústředním prostorem lokality bude nástupní prostor od stávající místní komunikace s budoucím umístěním objektu veřejného vybavení a na něj navazující rozšíření nové komunikace o doprovodnou zeleň a pohotovostní parkování.

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

Studie vymezuje 15.085 m² rozvojových pozemků pro bydlení (B) s kapacitou 18 nových rodinných (rekreačních) domů.

Studie vymezuje 1.173 m² pozemků občanského vybavení (O) s kapacitou 600 m² CUP (celkové užitkové plochy).

Součástí řešeného území o výměře 20.539 m² je 1.154 m² navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě doprovodné uliční zeleně.

PŘEHLED POZEMKŮ

Tab.: Pozemky rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
3a.B	Pozemky smíšené obytné (B)	3.624	4 RD	1.20.60
3b.B	Pozemky smíšené obytné (B)	5.733	7 RD	1.20.60
3c.B	Pozemky smíšené obytné (B)	4.094	5 RD	1.20.60
3d.B	Pozemky smíšené obytné (B)	1.634	2 RD	1.20.60
2.O	Pozemky občanského vybavení (O)	1.173	600 m ² CUP	2.30.20
Celkem	Pozemky smíšené obytné (B) Pozemky občanského vybavení (O)	15.085 1.173	18 RD 600 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 3aB, 3bB, 3cB, 3dB	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
trvalé bydlení	
rodinné domy – nově vymezované pozemky o velikosti 800 – 1300 m ² na 1 RD	
promíšené obytné, obslužné a výrobní funkce	
domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
ubytování	
penziony	
PODMÍNĚNĚ 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	na plochách nevhodných pro trvalé bydlení umístování 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 38.O	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
obslužné funkce	
bezpečnost a požární ochrana	
kultura	
sport - tělocvičny, bazény, krytá hřiště se zvláštním vybavením, klubovny, stavebně upravená hřiště	
stravování	
veřejná správa	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
-	
PODMÍNĚNĚ 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 stavebních objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar a umístění stavebních objektů znázorněný orientačně v Koordinačním 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 – nikoliv jednotlivému stavebnímu pozemku – jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální podlažnost, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem RD nebo m² 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, použitou čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví v souladu s ÚP na 800 m²,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách veřejných prostranství minimálně 3,0 m, resp. 0,0 m pro jižní uliční fronty tvořené severními fasádami domů, přitom v místě vjezdů na pozemky se vždy požaduje předprostor před vraty garáže min. 6,0 m.
- v ostatních případech na vzájemné hranici stavebních pozemků a na hranici nezastavěného území je odstup 5,0 m, resp. daný limity (25 m od lesa), z umístění stavebních regulačních čar přímo na vzájemných hranicích stavebních pozemků vyplývá přípustnost přímé stavební návaznosti sousedících RD,
- předpokládá se pravidelná kompozice s důrazem na vytváření spíše než vnitřních mikroprostorů uličních front pomocí domů umístěných přímo do uliční čáry,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz 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 zpevněna komunikacemi, terasami, bazény apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a **výšky objektu** dané podlažností definovanou 3. znakem regulačního kódu,
v regulačním kódu stanovená maximální výšková hladina „1“ tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím), případně vystupujícím suterénem se rovná výšce stavby 8 m pro rodinné domy,

výšková hladina „2“ tvořená dvěma základními a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím), případně vystupujícím suterénem se rovná výšce stavby 11 m 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 3:2, 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 umísťovány 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 nekolidujících s ochrannými pásmy nadřazené technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo tvořené samostatnými stavebními objekty přímo přistavěnými k rodinnému domu tak, aby předprostor mezi vraty do garáže a uliční čarou byl min. 6,0 m hluboký, to platí i pro umístění RD, pokud je garáž jeho přírou součástí,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací. V těžišti lokality, kde je na styku obytných ulic možná manipulace se svozovými vozidly, se umísťuje nové stanoviště pro sběr tříděného odpadu i přes blízkost sběrného dvora, jehož realizace není časově definována.
- určujícím 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 nebo ploché střechy,

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 západním okraji zastavěného území Hlavence ve 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.

Napojení řešené lokality na průtah je zprostředkované cca 250 m úsekem místních komunikací – podél lesa Urbanský a dále Hlavenecká cesta.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení z přilehlé místní komunikace pomocí tangenciální smyčky nové jednosměrné místní obslužné komunikace kategorie MO1 6,5/3,5/30, obousměrné napojení do místní komunikace má kategorii MO2 8/5/30.

Úsek místní komunikace až po napojení lokality má cílovou kategorii MO2 8/5/30, vzhledem k neřešitelným majetkoprávním vztahům není její dosažení podmínkou pro zástavbu lokality.

Ze smyčky je v severní části odpojena bezmotorová spojka do navazující krajiny doprovázená pásem ochranné zeleně. Ten umožňuje její rozšíření na obousměrnou účelovou komunikaci pro obsluhu přilehlých zemědělských pozemků. Pro takovéto nasměrování zemědělské dopravy je však podmiňující úprava místní komunikace podél lesa Urbanský do cílové kategorie.

Nově navržené jednosměrné komunikace jsou šířkově uspořádány tak, že nepřekračují minimální podmínku na prostor místní komunikace „mezi ploty“ 6,5 m, pohotovostní parkovací stání jsou soustředěna k obousměrnému úseku. Hlavní dopravní prostor je 3,5 m, návrhová rychlost 30 km/h – režim „obytná zóna“.

Uliční profil nezahrnuje chodník, pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu, možné jsou i zvýšené plochy stykových křižovatek 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 18 nových RD a 600 m² CUP občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a bude minimálně v přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí (zejména v porovnání s původním provozem zemědělského družstva).

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/2752, kde bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, ...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 120 / 5 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 „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 mimo kompetence územní studie navržen jednostranný chodník.

Po jižním okraji lokality prochází po místní komunikaci koridor hlavní cyklistické trasy č.0039.

Z hlediska veřejné dopravy osob je řešené území v současné době i do budoucna obsluhováno z autobusové zastávky na návsi v max. docházkové vzdálenosti cca 450 m, což by mělo být v závislosti na kvalitě VDO dostatečně motivující pro její využití na úkor IAD.

Významným faktorem pro integraci řešené lokality do urbanistické struktury i života obce bude možnost prosazení přímého pěšího propojení s navazujícími rekreačními plochami.

ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo samostatných stavebních objektů k nim bezprostředně připojených na pozemcích k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na 5 vymezených stanovištích.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojové řešené území není zasažena hlukem ze silnice III/2752 na základě v ÚP stanovené izofony.

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	18	90	9,9	14,9	0,17	0,36
občanské vybavení-návrh	ekvivalent 4RD	20	2,2	3,3	0,04	0,08
průmysl-návrh	-					
Celkem	22 BJ	110	12,1	18,2	0,21	0,44

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.

Přes řešené území neprochází žádný použitelný stávající vodovodní řad.

VODOVOD - NÁVRH

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnou větví vycházející z řadu v Hlavenecké cestě, která bude v řešené lokalitě zakončena okružním uličním řadem v obslužné komunikaci.

Nový uliční řad bude realizován 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.

Přes řešené území ne prochází žádný použitelný stávající kanalizační řad.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Splašková kanalizace v řešené lokalitě bude rozšířena odbočnou větví napojenou na gravitační řad v Hlavenecké cestě a v řešené lokalitě rozbočenou do obou větví okružní komunikace.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou provedeny z materiálu KTH DN 250 jako gravitační (vzhledem k orientačnímu charakteru dostupného výškopisu z databáze „ZABAGED“ nutno upřesnit po geodetickém 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 nebo nově budovaných povrchových sběračů v místech přirozených příkopů podél komunikací a dále do vodotečí, srážkové vody z parkovacích ploch s možností kontaminace ropnými produkty mohou být zachycovány a předčišťovány v odlučovačích ropných látek, avšak veřejné parkoviště se nenavrhují.

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 západním 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	18	108	180
OV – equivalent 10 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) je přímo v řešeném území umístěna trafostanice T3.

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

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

Pro připojení $P_{\max}$ 132 kW se bude jednat o posílení distribuční trafostanice T3 a doplnění nových NN kabelových rozvodů.

V souladu s ÚP je po obvodu řešené lokality z T3 vyvedeno nové propojovací kabelové vedení VN 22 kV k T2 a TN1, zajišťující spolehlivost dodávky pro celou obec.

Z posílené T3 bude vyvedeno kabelové vedení NN (kabela 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 trafostanice T3, 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 jsou 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 nepřilíš rozsáhlou zástavbu RD, která nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné územním plánem navržené občanské vybavení rozmístěné na vybraných plochách obce vč. řešené lokality je respektováno (uliční blok 2.O), drobné aktivity OV mohou vznikat jako součást rodinných domů.

Specifikou řešené lokality je umístění plochy občanského vybavení určené pro Sbor dobrovolných hasičů a doplňkové aktivity vyplývající z příležitosti získat předmětné pozemky spíše než z urbanistické koncepce.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústředním prostorem lokality bude nástupní prostor do lokality u objektu občanského 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 energetické technické infrastruktury 1.IE – propojovací elektrický kabel VN 22 kV.

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

ODŮVODNĚNÍ

G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno na základě Výkresu základního členění (1) platného ÚP.

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 zpracování studie je upřesnění dělení pozemků pro realizaci záměru převodu části pozemků na obec Hlavenec za účelem umožnění jejich zástavby zařízeními občanského vybavení.

Lokalita určená k řešení se nachází v přestavbové oblasti západního okraje zástavby obce Hlavenec. Řešené území navazuje na „historickou“ zástavbu zbylé části zemědělského areálu. Na západní straně je lokalita vymezena stabilizovanou částí tohoto areálu. Ze severní a východní strany na lokalitu navazují stabilizované plochy zemědělské půdy, na jihu lokalitu ohraničuje lesní komplex Urbanský.

Výměra řešeného území je cca 20.539 m². Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

H SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území představuje i přes značnou zanedbanost „brownfieldu“ reziduí zemědělského areálu z hlediska urbanistické kompozice potenciálně kvalitní pozemky pro bydlení. Jeho dosavadní nezastavěnost byla pravděpodobně způsobena pomalým urbanistickým vývojem obce.

Dosavadní využití lokality představují převážně zpevněné manipulační plochy a zbytkové základy hospodářských budov bývalého zemědělského areálu.

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

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 v blízkosti páteřní Hlavenecké cesty.

Vlivem polohy zastavěného území v daném místě na okraji lesních masivů na jižní straně má lokalita dobré rekreační zázemí, na druhé straně však ostře přechází do krajinného zázemí rozsáhlých lánů zemědělské půdy na západním okraji obce.

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 občanského vybavení), 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:

- celé řešené území se nachází ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR
- jižní část řešeného území se nachází ve vymezeném ochranném pásmu objektu pro obranu státu MO ČR
- severně řešeného území je za jeho okrajem vymezeno území archeologických nalezišť ÚAN 13-11-21/1
- jižně řešeného území je za jeho okrajem vymezeno území archeologických nalezišť ÚAN 13-11-21/2

- východně řešeného území se za jeho okrajem u Hlavenecké cesty nachází místo významné události
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení
- jižní okraj řešeného území se nachází ve vzdálenosti 50 resp. 25 m od lesních pozemků,
- severní okraj řešeného území je dotčen zařízeními plošných meliorací, pravděpodobně se jedná o nepřesný zákres,
- severní okraj řešeného území je dotčen ochranným pásmem nadzemního vedení VN 22 kV a trafostanice T3.

K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality JZD je vyvoláno potřebou urychleně 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 JZD 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 lokality v okrajové poloze při respektování limitů využití území a zajištění prostupnosti území.

ÚP

Platný územní plán Hlavenec (ÚP) v řešeném území bývalého JZD navrhuje náhradu nevyužívaných devastovaných zastavěných ploch pro zemědělskou výrobu („brownfield“) rozvojovými přestavbovými plochami pro bydlení a pro občanské vybavení.

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

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, dne 17. 8. 2020 byla schválena její aktualizace č. 5 a dne 12. 7. 2021 byla schválena její aktualizace č. 4 (dále jen PÚR ČR).

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

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie návrhem přestavby znehodnocených zastavěných pozemků v území přímo navazujícím na volnou krajinu a současně v zastavěném 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 a pozemků pro občanské vybavení 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 na ploše „brownfieldu“ 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. Nové zastavitelné pozemky nejsou vymezeny.

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 JZD bylo Zadání územní studie Hlavenec – lokality JZD zpracované pořizovatelem dle §6 odst.1 Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dne 15. 8. 2021.

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

Důvod zpracování a účel územní studie je respektován.

Vymezení plochy dle základního výkresu ÚP Hlavenec 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 a jejího předání jsou respektovány.

M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita JZD 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 přetrvávající zemědělské činnosti, sběrného dvora, 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 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 nevyplyvá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

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

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Hlavenec, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a studie 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 není považován za omezující limit, byl v řešené lokalitě identifikován v okrajové poloze a patrně vyplývá z rozdílnosti mapových podkladů, ve kterých je evidován.