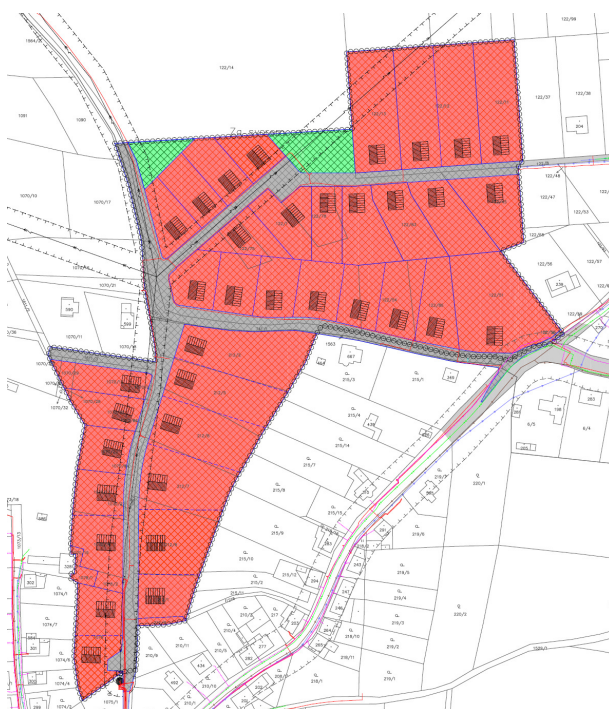


OBEC ŽITENICE

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z32, Z33 A Z34



Pořizovatel: Obecní úřad Žitenice, Pohořanská 118, 411 41 Žitenice

Projektant: Ing. Petr Laube, 28. října 909, 277 11, Neratovice

Název dokumentace: **Územní studie ploch Z32, Z33 a Z34**

Objednatel: **Obec Žitenice**
Pohořanská 118, 411 41 Žitenice

Pořizovatel: **Obecní úřad Žitenice**
Pohořanská 118, 411 41 Žitenice
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou
oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní
Zdeňka Klenorová.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Podklady a spolupráce: Projekce dopravní Filip s.r.o.

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| 1. Návrh urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 2. Detail řešení | 1 : 1 000 |

DOLOŽKA O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE:

Tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti
podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování.

Za pořizovatele: Bc. Hana Pawlíková, starostka obce
Dne 13. 5. 2020

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití ploch Z32, Z33 (obě v k.ú. Žitenice) a plochy Z34 (v k.ú. Pohořany), plošně vymezené územním plánem Žitenice. Řešené území se nachází na rozhraní místních částí Žitenice a Pohořany, de vyplňují rozsáhlou proluku ve stávající zástavbě.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000 na podkladu aktuální katastrální mapy.

Úkolem této studie je podrobně řešit podmínky dané územním plánem a to tak, aby bylo možné využít plochy k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena.

Územní plán stanovil jako podmínku dalšího využití plochy Z34 její prověření územní studií. S ohledem na terénní poměry a se zohledněním širších vztahů bylo po dohodě s pořizovatelem a obcí Žitenice rozhodnuto o rozšíření řešeného území i o plochy Z32 a Z33. Důvodem je zajištění zejména návazností návrhů dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie řeší v souladu se zadáním zejména rozdělení plochy na jednotlivé stavební pozemky dle § 20 vyhlášky 501/2006 Sb., veřejné prostranství, jehož součástí je místní komunikace dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. a veřejné prostranství vymezené v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006 Sb. (v ploše Z34), dále je součástí územní studie návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Použité podklady:

- územní plán Žitenice
- katastrální mapa
- územně analytické podklady ORP Litoměřice
- zadání územní studie
- návrh dopravního řešení (Projekce dopravní Filip s.r.o.)
- Pohořany - 19 RD - Geologický průzkum. Závěrečná zpráva o řešení geologického úkolu (Libor Novotný - geologie - odpady - životní prostředí, 04/2007)
- Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení - Bydlení pod dlouhým vrchem - výstavba rodinných domů včetně inženýrských sítí a komunikací
- platné Rozhodnutí o umístění stavby "Bydlení pod dlouhým vrchem - výstavba rodinných domů včetně inženýrských sítí a komunikací" č.j. 3161/06-SÚ/Be ze dne 28.3.2007 - plocha Z34

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Druh pozemku	způsob využití	Podíl
k.ú. Pohořany				
122/1	SJM Horejsek Gerhard a Horejsková Eliška, Podviní 73, 41201 Trnovany	orná půda		
122/8	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	
122/11	Delbecq Denisa, Jarošova 165/32, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
122/12	Gärtner Jiří, Pokratická 1849/85, Pokratice, 41201 Litoměřice	orná půda		
122/13	Friedrich Eduard, Pohořany 73, 41141 Žitenice	orná půda		
122/45	Chromý Tomáš, Krajská 66/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	orná půda		
122/51	Matuška Miroslav Ing., Donínská 1857, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	orná půda		
122/54	Kočí Rudolf Ing., Pod Vysokou 364, Dolní Jirčany, 25244 Psáry	orná půda		
122/58	Chromý Tomáš, Krajská 66/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	orná půda		
122/75	SJM Horejsek Gerhard a Horejsková Eliška, Podviní 73, 41201 Trnovany	orná půda		
122/78	SJM Horejsek Gerhard a Horejsková Eliška, Podviní 73, 41201 Trnovany	orná půda		
122/83	Hlinka Milan MUDr., Palachova 653/24, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
122/86	SJM Horejsek Gerhard a Horejsková Eliška, Podviní 73, 41201 Trnovany	orná půda		
122/96	SJM Horejsek Gerhard a Horejsková Eliška, Podviní 73, 41201 Trnovany	orná půda		
741/1	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	
741/3	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Parcelní číslo	Vlastnické právo	Druh pozemku	způsob využití	Podíl
k.ú. Žitenice				
212/1	SJM Huťka Radek Mgr. a Huťková Markéta, Pokratická 448/50, Pokratice, 41201 Litoměřice	orná půda		
212/2	SJM Došek Miloslav a Došková Dagmar, Pohořanská 288, 41141 Žitenice	orná půda		
212/3	SJM Chvojka Miroslav a Chvojková Alena, Pohořanská 230, 41141 Žitenice	orná půda		
212/5	SJM Lochman Luděk a Lochmanová Petra, Lochman Luděk, U školky 2, Poplze, 41117 Libochovice Lochmanová Petra, Liškova 1772/59, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
212/6	Bobek Martin, Havlíčkova 125, 41155 Terezín	orná půda		
212/7	Bobek Martin, Havlíčkova 125, 41155 Terezín	orná půda		
212/8	Jedlička Pavel, Daliborova 333/18, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		1/2
	Jedličková Lucie, Daliborova 333/18, Předměstí, 41201 Litoměřice			1/2
1070/12	SJM Skřivánek Tomáš a Skřivánková Věra, č. p. 134, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/13	SJM Landa Martin a Landová Oldřiška Bc., Nezvalova 1822/27, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
1070/14	SJM Dufek Radovan a Dufková Ivana, Pohořanská 274, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/19	TJ Žitenice z.s., U Hřiště 676, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/22	SJM Landa Martin a Landová Oldřiška Bc., Nezvalova 1822/27, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
1070/23	SJM Landa Martin a Landová Oldřiška Bc., Nezvalova 1822/27, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
1070/24	SJM Landa Martin a Landová Oldřiška Bc., Nezvalova 1822/27, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
1070/25	Prant Petr, č. p. 131, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/26	Prant Petr, č. p. 131, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/27	SJM Skřivánek Tomáš a Skřivánková Věra, č. p. 134, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/28	Prant Petr, č. p. 131, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/29	SJM Skřivánek Tomáš a Skřivánková Věra, č. p. 134, 41141 Žitenice	orná půda		
1070/30	Prant Petr, č. p. 131, 41141 Žitenice	orná půda		
1076	Táborská Anna, České armády 93/16, Předměstí, 41201 Litoměřice	orná půda		
1078/1	TJ Žitenice z.s., U Hřiště 676, 41141 Žitenice	orná půda		
1078/2	SJM Dufek Radovan a Dufková Ivana, Pohořanská 274, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1562	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1563	Obec Žitenice, Pohořanská 118, 41141 Žitenice	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1564/2	Česká republika, Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Kaplanova 1931/1, Chodov, 14800 Praha 4	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Pozn.: stav k 18.3.2020

tab. 1 - Seznam dotčených pozemků

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno převážně pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda, (viz obr.1 a tab. 1).

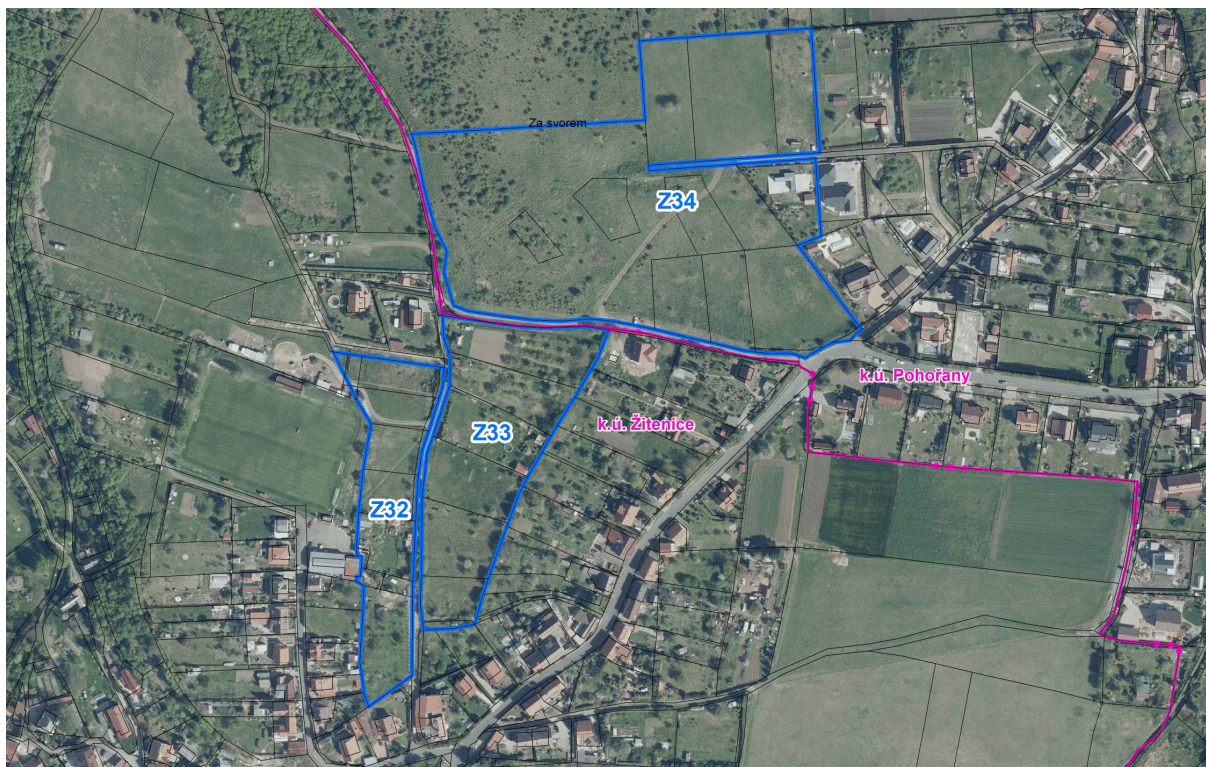
Jedná se o území svažující se výrazně jižním směrem. Dopravně je řešené území přístupné prostřednictvím stávajících komunikací vedoucích k severovýchodnímu, východnímu a jižnímu okraji řešeného území. Stávající komunikace ústí na silnici III/25847, která zajišťuje základní dopravní obsluhu východní části Žitenic a Pohořan. Předmětné stávající komunikace svým šířkovým uspořádáním nevyhovují požadavkům vyhlášky 501/2006Sb. v platném znění, pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch pro bydlení.

Řešené území protínají trasy venkovního vedení elektrického napětí VN 22kV, a nízkého napětí elektrické energie, včetně příslušných ochranných pásem. Jižně od plochy Z32 se nachází stávající trafostanice. Ostatní trasy technické infrastruktury zasahují pouze do okrajových částí ploch.

Celé řešené území leží v CHKO České středohoří (IV. zóna)

Stávající limity v území:

- vodovodní řad
- telekomunikační kabel
- venkovní vedení elektrické energie 22kV, včetně ochranného pásma
- trafostanice včetně ochranného pásma
- vedení elektrické energie nízkého napětí
- ochranné pásmo silnice III/25847
- CHKO České středohoří (IV. zóna)



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Funkční a prostorové využití

Funkční a prostorové využití se bude řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem.

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným územním plánem Žitenice. Plochy Z32, Z33 a Z34 jsou zařazeny mezi Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické (BV) - viz obr.2.

Pro využití řešené plochy stanovil územní plán následující podmínky:

BV Plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické

Hlavní využití

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná a komerční občanská vybavenost

- stavby vedlejší bezprostředně související s bydlením (zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, garáže, parkovací přístřešky a odstavná stání, atd.)
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím, jejichž využívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení, bez výrazných negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

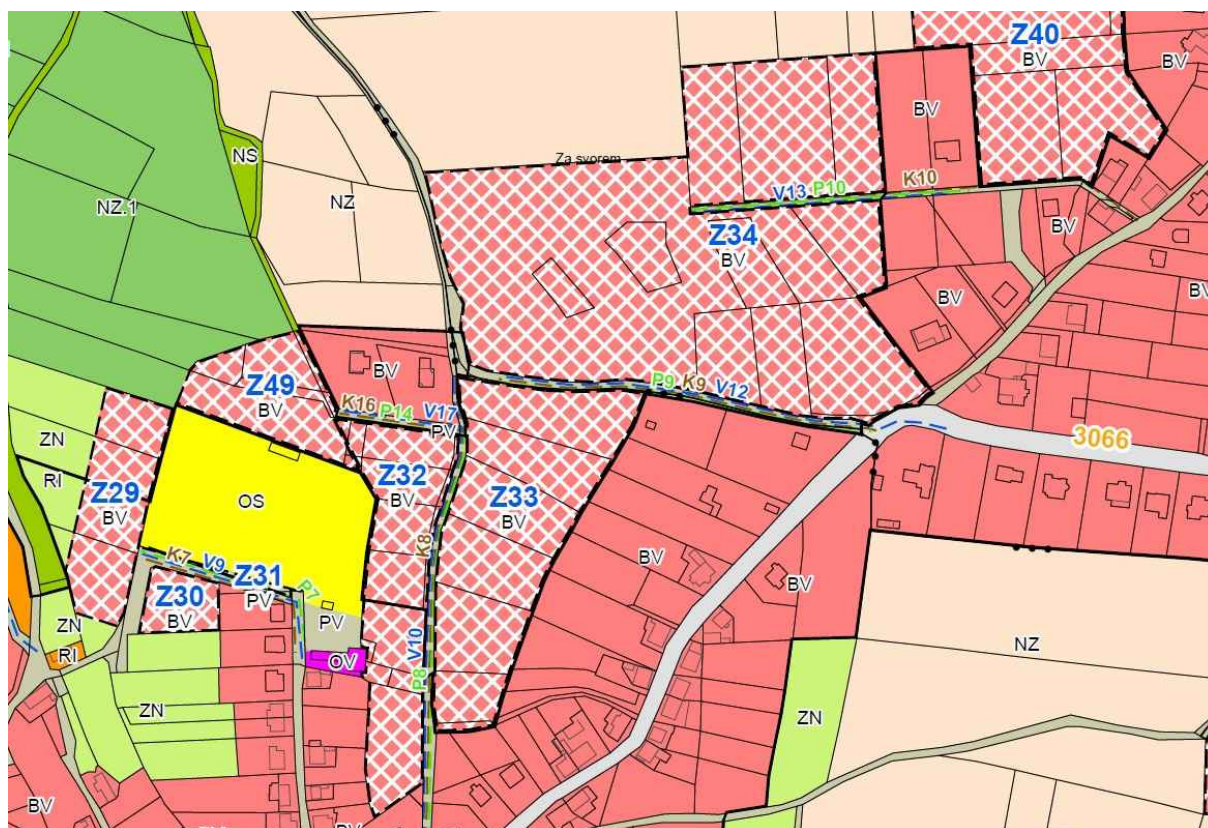
- umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činnosti související s lesním hospodářstvím
- stavby pro uskladnění zemědělské techniky, drobnou a řemeslnou výrobu a služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití ploch Z5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/2613
- využití ploch Z34 a Z38a je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k silnici III/25847
- využití ploch Z34 a Z38a je podmíněno vymezením souvisejících ploch veřejného prostranství (veřejné zeleně)
- využití ploch Z3, Z5, Z6, Z9 a Z10 je podmíněno rozšířením stávajícího vodojemu Skalice D.P.
- využití ploch Z6, Z14, Z15, Z16, Z24, Z29, Z30, Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z38a, Z39, Z40 a Z49 je podmíněno zajištěním odpovídajícího dopravního napojení (vždy individuální posouzení nutnosti rozšíření stávajících komunikací, doplnění výhyben, obrátíšť, případně zajištění odpovídajících rozhledových poměrů).
- využití ploch P1, Z3 a Z6 včetně umístění nových staveb je podmíněno udělením výjimky z II. zóny CHKO České středohoří

Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby v zastavitelných plochách jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800m² (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavitelnost stavebního pozemku pro rodinné domy včetně doplňkových staveb v zastavitelných plochách 35%
- maximální zastavitelnost stavebního pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelných plochách 60%
- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další neručící služby o maximální zastavěné ploše 100m², nebo integrované do stavby pro bydlení



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

d.1 Vymezení využitelnosti územní studie

Po schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem (Obecní úřad Žitenice) bude územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Návrh členění územní studie vychází z posouzení možného využití řešeného území s platným územním plánem. Při tomto návrhu byly rovněž zohledněny i širší vztahy v území a využití navazujících pozemků.

d.2 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu plochy Z34, která byla určena k prověření územní studií územním plánem a dále i navazující plochy Z32 a Z33. Při tomto prověření byly zohledněny zejména stávající terénní poměry, limity v území včetně návazností na širší vztahy a konkrétní požadavky na využití ploch stanovené územním plánem a zadáním územní studie.

Při řešení vnitřního členění plochy Z34 bylo respektované platné územní rozhodnutí, z kterého byl převzat návrh dopravního řešení plochy a koncepční návrh technické infrastruktury. Z důvodu zajištění koordinace a návaznosti na plochy Z32 a Z34 bylo územní studií upraveno a zpřesněno dopravní napojení na komunikaci navrženou mezi těmito plochami. Po dohodě s většinovým investorem plochy Z34, kterému bylo vydáno platné územní rozhodnutí je předmětem řešení studie úprava hranic jednotlivých stavebních pozemků a odpovídající návrh veřejné zeleně.

Územní studie navrhuje plošné dělení ploch Z32, Z33 a Z34 na následující pozemky:

- **stavební pozemky rodinných domů**

Pozemky jsou určeny pro stavby rodinných domů a staveb vedlejších, které s nimi souvisejí a dále pro stavby uvedeném v přípustném či podmíněně přípustném využití. Součástí pozemku musí být min. 1 parkovací místo na bytovou jednotku.

- **veřejné prostranství - komunikace**

Pozemky jsou určeny pro umístění komunikací a sítí technické infrastruktury a zeleně.

- **veřejné prostranství - zeleň**

Pozemky jsou určeny pro umístění veřejné zeleně, sadových a parkových úprav, dětských hřišť, mobiliáře, pěších cest, vjezdů na pozemky a sítí technické infrastruktury.

V ploše Z34 je navrženo 23 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a dva pozemky odpovídající veřejné zeleně. V plochách Z32 a Z33 je navrženo 13 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů a dále 2 stavební pozemky samostatně nezastavitelné hlavní stavbou (označené písmeny n. a o.).

Stavební pozemky č.1 - č.19 jsou navrženy v části plochy Z34 určené územním plánem k prověření územní studí. Stavební pozemky a. - h. jsou navrženy ve zbývající části plochy, která je po dohodě s pořizovatelem rovněž součástí území řešeného územní studií (podkladem pro návrh stavebních pozemků byl geometrický plán).

S ohledem na rozsah plochy Z34 je její součástí i návrh realizace odpovídajících ploch veřejné zeleně (pozemky č.5 a 25). Další zeleň bude i součástí navržených veřejných prostranství - komunikace.

Pro zpřístupnění nově navržených stavebních pozemků jsou navrženy nové místní komunikace (v ploše Z34) a dále rozšíření stávajících komunikací vedoucích po jižním okraji plochy Z34 a mezi plochami Z32 a Z33 prostřednictvím návrhu ploch veřejných prostranství - komunikace. Nově navržené místní komunikace jsou vedeny v trasách stávajících účelových komunikací, případně jako prodloužení stávajících místních komunikací.

Součástí řešení územní studie je i zajištění odpovídajícího dopravního napojení plochy Z49 ležící západně od plochy Z32.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	doporučená výměra [m ²]	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
Stavební pozemky v ploše Z34 určené územním plánem k prověření územní studí			
1	stavební pozemek rodinného domu	965	Ochranné pásmo elektrického vedení.
2	stavební pozemek rodinného domu	988	Ochranné pásmo elektrického vedení.
3	stavební pozemek rodinného domu	988	Ochranné pásmo elektrického vedení.
4	stavební pozemek rodinného domu	800	Ochranné pásmo elektrického vedení.
5	veřejné prostranství - zeleň	1 321	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení, podzemní kabelové vedení NN elektrické energie.
6	stavební pozemek rodinného domu	2 356	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení.
7	stavební pozemek rodinného domu	2 032	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení.
8	stavební pozemek rodinného domu	2 031	Ochranné pásmo elektrického vedení.
9	stavební pozemek rodinného domu	2 104	
10	stavební pozemek rodinného domu	1 481	
11	stavební pozemek rodinného domu	1 500	
12	stavební pozemek rodinného domu	1 359	
13	stavební pozemek rodinného domu	1 416	
14	stavební pozemek rodinného domu	969	
15	stavební pozemek rodinného domu	1 059	Ochranné pásmo elektrického vedení.
16	stavební pozemek rodinného domu	1 145	Ochranné pásmo elektrického vedení.
17	stavební pozemek rodinného domu	967	Ochranné pásmo elektrického vedení.
18	stavební pozemek rodinného domu	1 002	
19	stavební pozemek rodinného domu	1 006	
20	stavební pozemek rodinného domu	1 039	

číslo pozemku	využití	doporučená výměra [m ²]	omezení vyplývající z limitů využití území a z požadavků na způsob řešení ploch
21	stavební pozemek rodinného domu	1 059	
22	stavební pozemek rodinného domu	1 281	
23	stavební pozemek rodinného domu	1 322	
24	stavební pozemek rodinného domu	3 282	Telekomunikační kabel, ochranné pásmo silnice III. třídy.
25	veřejné prostranství - zeleň	653	Ochranné pásmo elektrického vedení.
Stavební pozemky v plochách Z32 a Z33 řešené územní studií na základě dohody s pořizovatelem			
a	stavební pozemek rodinného domu	2 515	
b	stavební pozemek rodinného domu	1 919	
c	stavební pozemek rodinného domu	2 135	Ochranné pásmo elektrického vedení.
d	stavební pozemek rodinného domu	2 029	Ochranné pásmo elektrického vedení.
e	stavební pozemek rodinného domu	1 973	Ochranné pásmo elektrického vedení.
f	stavební pozemek rodinného domu	978	Ochranné pásmo elektrického vedení.
g	stavební pozemek rodinného domu	1 024	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení.
h	stavební pozemek rodinného domu	931	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení.
i	stavební pozemek rodinného domu	907	Ochranné pásmo elektrického vedení.
j	stavební pozemek rodinného domu	899	Ochranné pásmo elektrického vedení.
k	stavební pozemek rodinného domu	1 304	Ochranné pásmo elektrického vedení.
l	stavební pozemek rodinného domu	915	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení.
m	stavební pozemek rodinného domu	917	Venkovní vedení elektrické energie, ochranné pásmo elektrického vedení a trafostanice.
n	stavební pozemek rodinného domu - samostatně nezastavitelný	223	Pozemek je využíván jako zázemí k sousední stavbě stojící na pozemku st.328.
o	stavební pozemek rodinného domu - samostatně nezastavitelný	133	Pozemek tvoří funkční celek s navazující zahradou - pozemek p.č. 210/11.

tab.2. - přehled navržených pozemků

Navržená parcelace – návrh stavebních pozemků rodinných domů vychází zejména z majetkoprávních vztahů v území a z požadavku územního plánu na minimální výměru parcely 800m².

Pro řešení území je rozhodující a neměnné, bez řádného odůvodnění jiného vhodnějšího a zákona odpovídajícího návrhu, návrh komunikační sítě (u plochy Z34 vyplývající z platného ÚR) a dále výměra vyhláškou předepsaného vymezení plochy veřejného prostranství – zeleně.

Součástí územní studie je i doporučená vnitřní úprava hranic jednotlivých stavebních pozemků v plochách Z32 a Z33 tak, aby došlo k jejich efektivnímu využití a vhodnějšímu prostorovému uspořádání vůči veřejnému prostoru - v návrhu vyznačeno modrou čárkovanou čarou. Cílem tohoto návrhu bylo zároveň zachovat přibližně stejné výměry dotčených pozemků.

Vzhledem k tomu, že je územní studie jako celek zpracována na podkladu katastrální mapy, jsou navržené velikosti pozemků orientační a lze se od nich odchýlit (možné změny výměr včetně posunu vlastnických hranic). Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků vycházející z návrhu dopravní obsluhy a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

Při využití pozemků č.1 - č.7, č.15 - č.17, 25 (v ploše Z34) a pozemků c. - m. (v plochách Z32 a Z33) je nutné respektovat stávající venkovní vedení elektrické energie, případně jeho ochranné pásmo, resp. ochranného pásma trafostanice (blíže viz tabulka č.2), případně zajistit odpovídající opatření, nebo udělení výjimky ze zásahu do ochranného pásma.

Při využití všech pozemků je nutné ověřit přesnou trasu telekomunikačního kabelu a kabelu nízkého napětí NN.

Územní studie navrhuje u všech samostatně zastavitelných pozemků rodinných domů jejich zastavitelnou část, v rámci které lze umisťovat hlavní stavby. Mimo stanovenou zastavitelnou část

pozemků lze umisťovat pouze související stavby dopravní a technické infrastruktury, oplocení pozemků a samostatně stojící garáže a parkovací stání. S ohledem na navržené šířkové uspořádání komunikací, které neumožní odstavování vozidel v uličním prostoru se doporučuje realizovat min. 2 parkovací stání v rámci každého pozemku (např. jedno v garáži a druhé před garáží apod.).

Do veřejného prostoru je navržen odstup zastavitelné části pozemků 5m od hrany pozemku ve směru přístupu na pozemek. Od oplocení se sousedním stavebním pozemkem je navržen odstup zastavitelné části pozemku 3,5m. U převážné většiny pozemků je zastavitelná část navržena v max. hloubce 25m. Výjimku tvoří pouze méně hluboké pozemky, u kterých je zastavitelná část dána výše uvedenými odstupy od hranic sousedních pozemků.

Vzhledem k tomu, že územní studií stanovena přesná stavební čára, je nutné umisťovat jednotlivé stavební objekty v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky (objekty).

Územní studie dále stanovuje následující doporučení pro novou obytnou zástavbu:

- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje, a územní plán tj. max. výška zástavby je jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- navrhuje se zastřešení hlavních staveb sedlovou střechou. Jako nevhodné pro dané území jsou střechy ploché a stanové.
- u vedlejších staveb je možné použít zastřešené plochou nebo pultovou střechou
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)

Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů je dále nutné respektovat podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení ploch Z32, Z33 a Z34 navazuje na stávající komunikační systém řešeného území. Územní studie využívá stávající místní a účelové komunikace v řešeném území.

Při návrhu dopravní obsluhy plochy Z34 bylo respektované platné územní rozhodnutí. Z důvodu zajištění koordinace a návaznosti na plochy Z32 a Z34 bylo územní studií pouze upraveno a zpřesněno dopravní napojení na komunikaci navrženou mezi těmito plochami. V ploše Z34 je navržena nová komunikace řešící dopravní obsluhu pozemků č.1 - č. 16. V souladu s platným územním rozhodnutím je komunikace vedena částečně v trase stávajícího vedení elektrické energie VN 22kV. Zbývající pozemky č.17 - č.25 budou dopravně obslouženy ze stávajících komunikací, které jsou navrženy k rozšíření prostřednictvím veřejného prostranství o min. šíři 8m.

Na tento návrh navazuje komunikace řešící dopravní obsluhu pozemků navržených v plochách Z32 a Z33. Komunikace zajistí dopravní obsluhu pozemků a. - m. a o. Pozemek n. tvoří jeden funkční celek se sousední stavbou na pozemku st.328 a jeho dopravní obsluha není samostatně navrhována. Na jižním okraji je komunikace ukončena úvratovým obratištěm. S ohledem na terénní poměry v území je komunikace navržena v šíři veřejného prostranství min. 10m.

Na severním okraji plochy Z32 je územní studií řešeno i odpovídající dopravní napojení plochy Z49 ležící na západní hranici řešeného území. Navržená komunikace bude součástí veřejného prostranství o min. šíři 8m.

Výše uvedená nově vymezená veřejná prostranství jsou navržena v souladu s vyhláškou č.501/2006Sb. a požadavky zadání územní studie v minimálních šířích 8m a více.

Likvidace dešťových vod z místních komunikací se s ohledem na nepříznivé geologické podmínky navrhuje řešit dešťovou kanalizací, která bude napojena na stávající kanalizační stoky dešťové kanalizace v obci, případně v kombinaci s odvodňovacími příkopy vedenými jako součást veřejného prostranství. Konkrétní návrh dešťové kanalizace není řešen, neboť závisí na konkrétním uspořádání uličního profilu, který však územní studie nepředjímá a neřeší. Územní studie nevylučuje

likvidaci dešťových vod z plochy Z34 společnou stokou dešťové kanalizace vedenou mezi plocha mi Z32 a Z33.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

Návrh řešení technické infrastruktury ploch Z32 a Z33 a Z34 vychází z ÚAP ORP Litoměřice, platného územního rozhodnutí na komunikace a inženýrské sítě v ploše Z32, údajů poskytnutých obcí Žitenice a dále terénním průzkumem projektanta.

Návrh technické infrastruktury je proveden tak, aby bylo možné zahájit výstavbu i po etapách s umožněním dalšího rozšíření do navazujícího území.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v sídlech Pohořany a Žitenice.

Návrh zásobování stavebních pozemků č.1 - č.4, č.6 - č.24 vychází koncepčně z platného územního rozhodnutí. V ploše Z34 je navržen řad zajišťující zokruhování stávajícího řadu vedoucího do severovýchodního okraje plochy Z34 napříč řešenou plochou. Druhý napojovací bod je pak navržen na jihovýchodní okraji plochy v prostoru stávající silnice III/25847.

Stavební pozemky a. - m. budou zásobovány nově navrženým řadem vedoucím v komunikaci mezi plochami Z32 a Z33. Vodovodní řad bude napojen na stávající řad vedoucí jižně od ploch Z32 a Z33.

Na severní hranici plochy Z32 navrhuje územní studie řad, který zajistí zásobování vodou pro navazující zastavitelnou plochu Z49.

Trasy navržených vodovodních řadů budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras vodovodních řadů odchýlit.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadních vod ze stavebních pozemků napojením na stávající kanalizační stoky v sídlech Pohořany a Žitenice.

Likvidace odpadních vod ze stavebních pozemků č.1 - č.4 a č.6 - č.24 vychází koncepčně z platného územního rozhodnutí. V ploše Z34 je navržena kanalizační stoka napojená na stávající stoku vedoucí k jihovýchodnímu okraji plochy Z34.

Stavební pozemky a. - m. budou odkanalizovány nově navrženou stokou vedoucí v komunikaci mezi plochami Z32 a Z33, která bude napojena na stávající kanalizační stoku vedoucí jižně od plochy Z33.

Na severní hranici plochy Z32 navrhuje územní studie stoku, který zajistí likvidaci odpadních vod z navazující zastavitelné plochy Z49.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras kanalizačních řadů odchýlit.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány přednostně na vlastním pozemku, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

V ploše Z34 již došlo k částečnému zasíťování jednotlivých stavebních pozemků elektrickou energií. Územní studie nevylučuje případné úpravy související se změnou vnitřního členění stavebních pozemků navržených studií.

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., která v souladu s platným územním plánem prověří nutnost posílení výkonu stávající

trafostanice ležící na jižním okraji plochy Z32. Územní studie nevylučuje v případě potřeby možnost realizace další nové trafostanice uvnitř řešeného území.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru navržených veřejných prostranství v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

d.3.5 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje možnost zásobování stavebních pozemků plynem napojením na stávající řady vedoucí v sídlech Pohořany a Žitenice.

Návrh zásobování stavebních pozemků č.1 - č.4, č.6 - č.24 vychází koncepčně z platného územního rozhodnutí. V ploše Z34 je navržen řad napojený na stávající plynovodní řad vedoucí k jihovýchodnímu okraji plochy Z34.

Stavební pozemky a. - m. je možné zásobovat nově navrženým řadem vedoucím v komunikaci mezi plochami Z32 a Z33. Plynovodní řad bude napojen na stávající řad vedoucí jižně od ploch Z32 a Z33.

Na severní hranici plochy Z32 navrhuje územní studie řad, který zajistí zásobování plynem pro navazující zastavitelnou plochu Z49.

Trasy navržených plynovodních řadů budou v případě zájmu o plynifikaci většiny rodinných domů vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi.

S ohledem na skutečnost, že pro zpracování této studie nebylo podkladem geodetické zaměření, je možné se od navržených tras plynovodních řadů odchýlit.

d.3.6 Veřejné osvětlení

Nově navržené místní komunikace budou osazeny sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvoj NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.

Závěr:

Územní studii nebylo nutné s ohledem na skutečnost, že podmínky pro využití území byly ze strany dotčených orgánů stanoveny zcela jednoznačně při projednávání územního plánu, v průběhu rozpracovanosti s těmito orgány konzultovat.

Územní studie byla zpracována jako základní návrh organizace území pro potřeby vlastníků pozemků či budoucích investorů a nenahrazuje projektové dokumentace k územnímu ani stavebnímu řízení. Před zpracováním jakékoliv další dokumentace je nutné zpracovat zaměření území a všech stávajících technických sítí v plochách Z32 a Z33. Zároveň je nutné provést vyhodnocení radonového rizika a hydrogeologický průzkum včetně vyhodnocení případného zasakování či zadržování dešťových vod na pozemcích rodinných domů.