

AUA – Agrourbanistický ateliér

162 00 Praha 6, Šumberova 8

OBEC DUŠNÍKY

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY SO1

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem,
úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

POŘIZOVATEL: Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

OBJEDNATEL: Obecní úřad Dušníky

PROJEKTANT: AUA - AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR PRAHA
162 00 Praha 6, Šumberova 8

vedoucí pracoviště: Ing. Stanislav Zeman, autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
Živnostenský rejstřík č. ŽO/U18013/2007/Rac
IČO: 14 938 634
DIČ: CZ380519032

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant

O B S A H:

I. Textová část

1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika
- b) Závazné regulativy dané územním plánem

2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

II. Grafická část

1) Urbanistické řešení

1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) Vymezení řešeného území a jeho základní charakteristika

Předmětem řešení územní studie je „Plocha smíšená obytná“ (viz §8, vyhlášky č.501/2006Sb). Tato plocha byla v územním plánu označena symbolem „SO1“ a byla určena k prověření platným územním plánem.

Řešená lokalita se nachází na jižním okraji sídla Dušníky a má rozlohu 2,82 ha. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha SO1 přístupná z místní komunikace vedoucí po jejím východním okraji.

b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro lokalitu SO1 platí dle územního plánu obce Dušníky tyto regulativy:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Tato plocha je navržena v omezeném rozsahu ve vazbě na stávající výrobní a skladový areál bývalého velkokapacitního teletníku.

Hlavní využití: - rodinné domy,
- drobné podnikání,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - rodinná rekreace,
- občanské vybavení (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby),
- chov drobného domácího zvířectva,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- místní komunikace,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - nerušící výroba a služby a zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m².

2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění plochy SO1, které se odvíjí od návrhu dopravní infrastruktury. Plocha SO1 bude dopravně obsloužena z navržené místní komunikace o šířce 6m s oboustrannými chodníky o šířce 2m. Pouze v severní části řešené lokality je navržen jednostranný chodník vedoucí mezi komunikací a navrženými stavebními pozemky. Návrhové místní komunikace jsou napojeny pomocí dvou křižovatek na stávající

dopravní systém sídla. Veškeré komunikace na ploše SO1 jsou dle §22 Vyhlášky č.501/2006Sb., veřejnými prostranstvími.

V souladu s územním plánem navrhuje územní studie pozemky o výměře větší než 1000m². Minimální výměra navrženého pozemku je 1028m² (stavební pozemek č.3) a maximální výměra navrženého pozemku je 1378m² (stavební pozemek č.18)

Vzhledem k tomu, že je lokalita určena územním plánem jako plocha smíšená obytná, lze v případě záměru výstavby většího objektu určeného k podnikání sloučit maximálně dva sousední stavební pozemky v jeden areál.

Po východním okraji lokality prochází stávající vodovodní potrubí PVC DN 160, STL plynovod a návrh kanalizačního potrubí (dle platného územního plánu). Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné západně od řešené lokality v zemědělském areálu. Územní studie neřeší konkrétní napojení stavebních pozemků na technickou infrastrukturu. Toto bude řešeno následnou dokumentací pro územní řízení.

Územní studie navrhuje stavební čáru ve vzdálenosti 6m od hranice veřejného prostranství u stavebních pozemků č.1 - č.8, č.10 - č.17 a č.20 – č.22 . U rohových pozemků č.9, č.18 a č.19 není s ohledem na jejich tvar stavební čára navržena.

Územní studie nestanovuje umístění jednotlivých objektů ani jejich vzhled, výšku a rozměr. Zde zůstávají v platnosti regulativy z platného územního plánu.