

**AUA – Agrourbanistický ateliér**

162 00 Praha 6, Šumberova 8

**OBEC DUŠNÍKY**

**ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY B6**

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:** Danuše Marková, Radana Kaňková a Babeta Hyklová

**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/011801/92 Zák

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

Zpracovatelé:

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 bydlení venkovského charakteru“ (viz §4, vyhlášky č.501/2006Sb). Tato plocha byla v územním plánu označena symbolem „B6“ a byla určena k prověření platným územním plánem.

Řešená lokalita se nachází na jižním okraji sídla Dušníky a má rozlohu 3,4 ha. Z hlediska dopravní obsluhy je plocha B6 přístupná z místní komunikace vedoucí po jejím západním okraji.

## b) Závazné regulativy dané územním plánem

Pro lokalitu B6 platí dle územního plánu obce Dušníky tyto regulativy, které jsou společné pro všechny plochy bydlení:

### **PLOCHY BYDLENÍ**

#### **PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU (B)**

Tyto plochy pokrývají převážnou většinu urbanistického půdorysu Dušníků. Nové plochy jsou vymezeny především podél severního, západního a jižního okraje sídla a na jihozápadním okraji řešeného území.

**Hlavní využití:** - rodinné domy,

- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

**Přípustné využití:** - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,

- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

**Podmíněně přípustné využití:** - stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,

- na plochách B7 a B8 je podmíněně přípustné umísťovat stavby do vzdálenosti 20m od VTL plynovodu, za podmínky souhlasu správce zařízení,
- na plochách B7 a B8 je podmíněně přípustná výstavba vzhledem ke stávajícímu letišti. V další části projektové dokumentace bude nutné posouzení hluku z provozu letiště vůči navrhované zástavbě, případně stanovit podmínky provozu letiště k zajištění podlimitních hodnot hluku vůči navrhované obytné zástavbě;

**Nepřípustné využití:** - na ploše B3 veškeré stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa,

- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní,

- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m<sup>2</sup>.

## 2) NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci územní studie je navrženo vnitřní členění plochy B6, které se odvíjí od návrhu dopravní infrastruktury. Plocha B6 bude dopravně obsloužena pomocí dvou místních komunikací. První komunikace dlouhá cca 40m o šířce 6m s jednostranným chodníkem o šířce 2m slouží k dopravnímu napojení stavebních pozemků č.1 a č.2. Ostatní stavební pozemky jsou přístupné z průjezdné komunikace o šířce 6m s oboustrannými chodníky o šířce 2m. Dopravní napojení u stavebního pozemku č.8 není řešeno, neboť se jedná o pozemek, který plní funkci zahrady k stávajícímu obytnému objektu severovýchodně od řešeného území. Přístup k této ploše je možný přes volný pás pozemku ze severovýchodu. Návrhové místní komunikace jsou napojeny pomocí tří křižovatek na stávající dopravní systém sídla. Veškeré komunikace na ploše B6 jsou dle §22 Vyhlášky č.501/2006Sb., veřejnými prostranstvími.

V souladu s územním plánem navrhuje územní studie pozemky o výměře větší nebo odpovídající 1 000m<sup>2</sup>. Minimální výměra navrženého pozemku je 1 000m<sup>2</sup> (stavební pozemky č.10 - 16, 21, 24 a 25). Maximální výměra navrženého pozemku je 1 715m<sup>2</sup> (stavební pozemek č.3)

Po východním okraji lokality prochází stávající vodovodní potrubí PVC DN 160, STL plynovod a návrh kanalizačního potrubí (dle platného územního plánu). Napojení řešeného území na technickou infrastrukturu bude provedeno z těchto sítí novými řady. Zásobování elektrickou energií bude řešeno z trafostanice umístěné severně od řešené plochy, případně přes lokalitu SO1 z trafostanice umístěné na západním okraji zemědělského areálu. Územní studie neřeší konkrétní napojení stavebních pozemků na technickou infrastrukturu. Toto bude řešeno následnou dokumentací pro vydání územního rozhodnutí.

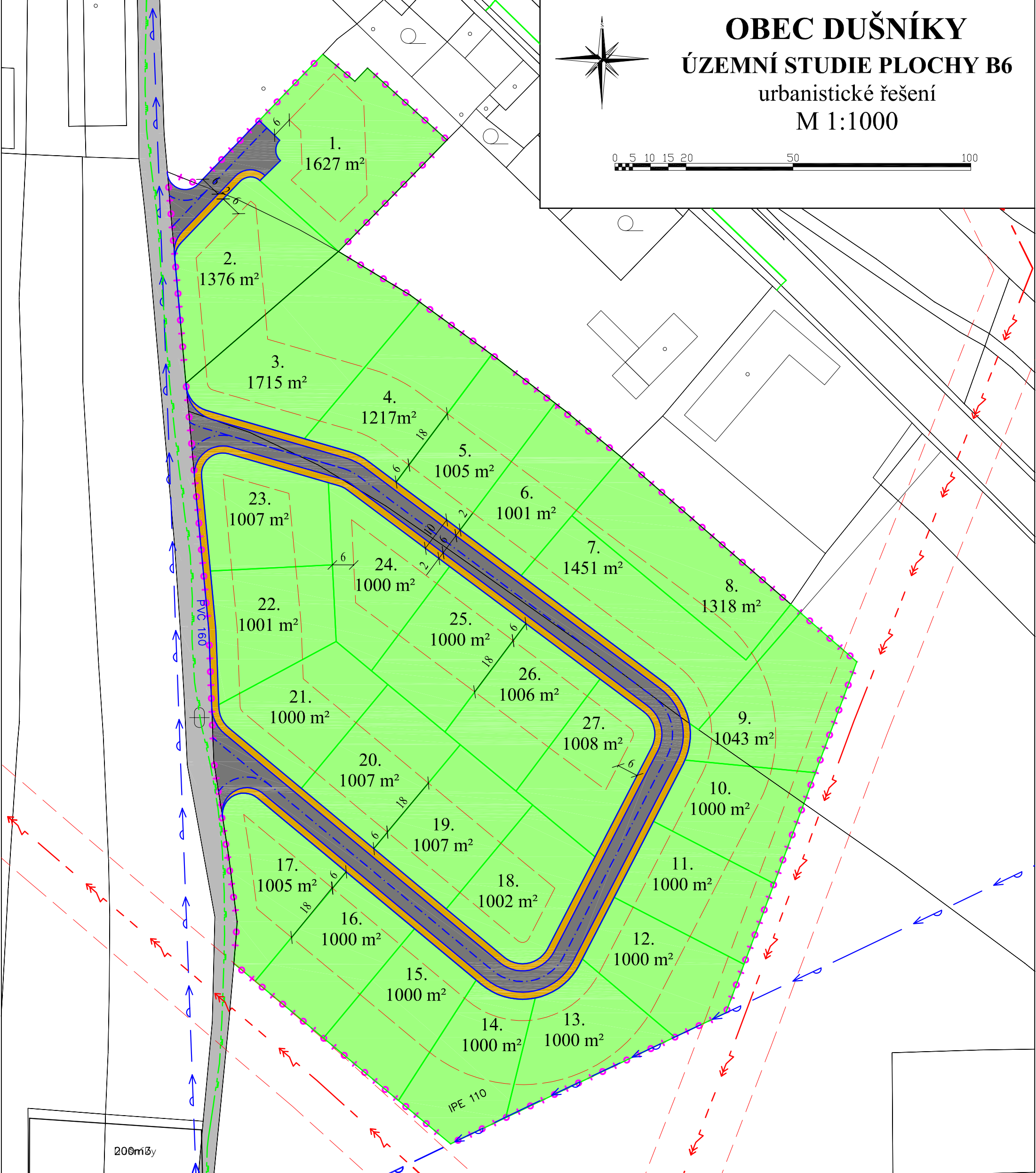
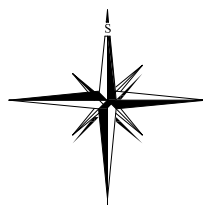
Územní studie navrhuje stavební čáru, vymežující prostor, v kterém lze umísťovat objekty pro bydlení.

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

# OBEC DUŠNÍKY

## ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY B6

urbanistické řešení  
M 1:1000



### LEGENDA:

- Hranice plochy B6 (z úz. plánu)
- Hranice stavebních pozemků - návrh
- Stavební pozemky - návrh
- Stavební čára
- Místní komunikace - návrh (š = 6m)
- Chodník - návrh (š = 2m)
- Číslo stavebního pozemku / výměra
- Místní komunikace - stav
- Elektrické energie 22kV
- STL plynovod
- Vodovodní podtrubí

PROJEKTANT URBANISTICKÉ ČÁSTI		AGROURBANISTICKÝ ATELIÉR	
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		ING. STANISLAV ZEMAN	
NÁZEV ARCE	ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY B6	ETAPA	-
		DATUM	10/2009
		MĚŘÍTKO	1 : 1 000
NÁZEV VÝKRESU	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	FORMÁT	A3
OBEC	DUŠNÍKY	ČÍSLO VÝKRESU	1
		ČÍSLO PARÉ	