

Územní studie Dubí - Západ

Dubí – Pozorka - Mstišov



1. Aktualizace územní studie

XI/2019

Obsah :

A – Základní a identifikační údaje	4
1 - Identifikační údaje.....	4
2 - Obsah dokumentace.....	5
3 - Technické aspekty zpracování.....	5
4 - Podklady.....	6
B – Zadání.....	6
1 - Rozsah	6
2 - Postup zpracování	6
3 – Účel	6
4 – Cíl	7
C – Východiska	7
1 - Legislativní východiska	7
2 - Územně plánovací východiska – územní plán Dubí.....	8
D – Zásady koncepce řešení	9
1 - Urbanistické řešení a členění území	9
2 - Řešení dopravy	10
3 - Veřejná prostranství a občanská vybavenost.....	13
4 - ÚSES a zeleň	14
5 - Technická infrastruktura.....	14
E – Regulativy a zásady řešení	19
1 - Funkční využití území	19
2 - Určení rozsahu řešeného území návazného projektového zpracování dílčích lokalit ...	19
3 - Zásady určující obsah urbanisticko architektonických regulativů a zastavovacích podmínek v návazné projektové dokumentaci	20
3a Způsob parcelace.....	20
3b Regulace polohy budovy (RD) na parcele	20
3c Zastavěná plocha parcely	21
3d Výměra parcely	21
3e Zásady řešení budov, doplňkových staveb a zeleně.....	22

4 - Plochy ÚSES a zeleně.....	23
5 - Veřejný prostor a veřejná prostranství	23
6 - Dopravní vstupy a přístupy do území a prostupnost do krajiny	24
7 - Doprava v klidu.....	24
8 - Parametry a řešení komunikací, průjezdnost území a šíře uličního prostoru.....	25
8a Obecně	25
8b Sběrné komunikace.....	26
8c Obslužné komunikace	27
8d Dopravně zklidněné komunikace.....	29
8e Hromadná doprava.....	30
F – Bilance	31
Fa Bilance za celé řešené území.....	31
Fb Bilance za sektor západ	32
Fc Bilance za sektor střed	33
Fd Bilance za sektor východ.....	34
Fe Bilance za sektor sever	35
G – Rekapitulace podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem dle ÚP	36

A – ZÁKLADNÍ A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1 - Identifikační údaje

druh územně plánovací dokumentace či podkladu : územní studie

etapa : dokončení územní studie (čistopis)

pořizovatel : Městský úřad Dubí

zastoupený (ve věcech smluvních) :

starostou ing. Petrem Pípalem

zastoupený (ve věcech technických)

panem Jiřím Veselým, vedoucím stavebního úřadu

(držitel zvláštní odborné způsobilosti MV na úseku územního plánování)

sídlo: Ruská 264, 417 01 Dubí 1

zpracovatel : Ing.arch. František Pospíšil, Ph.D. a kolektiv

sídlo : Hlavní 1196/30

141 00 Praha 4

zpracovatelský kolektiv :

Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.

(autorizovaný architekt se všeobecnou působností)

Václav Veverka

(autorizovaný inženýr a technik pro obor dopravních staveb)

Ing. Petr Kohoutek - GIS

RNDr. Aleš Friedrich (konzultace)

(autorizovaný architekt pro obor projektování ÚSES)

2 - Obsah dokumentace

textová část dokumentace:

- svazek Průvodní zprávy

grafická část dokumentace :

Grafická část (složena v deskách) :

- výkres urbanisticko dopravního řešení 1 : 2500
- výkres veřejných zájmů a vybraných limitů 1 : 2500

Schémata a obrázky vřité do svazku průvodní zprávy :

- ideální vzorový řez uspořádání technické infrastruktury v uličním prostoru:
- ideální vzorový řez sběrnou komunikací:
- ideální vzorový řez obslužnou komunikace
- ideální vzorový řez dopravně zklidněné komunikace:
- výřez územního plánu (hlavní výkres)

3 - Technické aspekty zpracování

Mapovým podkladem studie byly:

- digitalizovaná katastrální mapa
- vektorové vrstevnice dle SMO5 či ZABAGED
- vektorové vrstvy sítí technické infrastruktury dle ÚAP a podkladů objednatele

Vektorová data vlastního řešení jsou uspořádána v samostatných vrstvách CAD (*.dgn) či GIS (ESRI shape file) systému tak, aby byla oddělena od vrstev mapového podkladu. Studie byla zpracována v souřadném systému S-JTSK.

Přesnost studie odpovídá digitalizované katastrální mapě a měřítku studie a při další projektové přípravě lze předpokládat, že se polohopisné i výškopisné údaje přiměřeně odchylují od přesnějších dat, která by bylo možno získat pouze podrobným polohopisným a výškopisným zaměřením. V tomto ohledu lze v dalším stupni projektové přípravy výstavby v jednotlivých lokalitách připustit korekci navrženého řešení odpovídající odchylce v přesnosti zmíněných podkladů s aktuálním zaměřením.

Studie byla metodicky řešena obdobným způsobem, jako dříve zpracovaná Územní studie Dubí – Pozorka – Mstišov, zaměřená na řešení západního rozvojového sektoru obce a koordinována s regulativy dříve zpracované Územní studie Dubí – Východ, zaměřené na řešení východního rozvojového sektoru obce.

4 - Podklady

V rámci zpracování studie byly využity tyto podklady:

- aktuální mapy katastru nemovitostí v digitální formě
- letecké ortofotomapy – souřadnicově orientované
- vrstevnice dle map SMO5 resp. dat ZABAGED
- územní plán Dubí – změna č.4
- územní studie Dubí – východ
- předchozí podoby územní studie Dubí – Pozorka - Mstišov
- vektorová data dle koordinačních výkresů územního plánu Dubí – změna č.4

B – ZADÁNÍ

1 - Rozsah

Vymezení území řešeného studií odpovídá vymezení ploch DU1, MS1, MS3, MS4, MS6, MS7, BY1, BY3, 1Z1 dle územního plánu Dubí (po změně č.4).

2 - Postup zpracování

Organizačně byl postup zpracování rozdělen do dvou etap:

- 1/ koncept územní studie
- 2/ 2. koncept územní studie (ten zohlednil připomínky ke konceptu územní studie)
- 2/ dokončení (čistopis) územní studie

Rozdělení na dvě etapy konceptu bylo nutné z důvodů zabezpečení možnosti korekce řešení ze strany pořizovatele v rozpracovanosti.

3 – Účel

Účelem územní studie bylo stanovení zásad dalšího rozvoje jako východiska a limitů pro developery a investory v území.

Z věcného hlediska bylo účelem zpřesnění řešení územního plánu především v oblasti dopravně urbanistických a technicko organizačních aspektů rozvoje (základní blokové urbanistické řešení, doprava a veřejná prostranství, úpravy vycházející ze změn zásad řešení technické infrastruktury dle územního plánu) a zpřesnění vymezení dalších funkčně souvisejících subsystémů (ÚSES).

4 – Cíl

Cílem územní studie je :

- úprava řešení do souladu s úplným zněním ÚP Dubí dle změny č.4
- návrh uspořádání bloků navržené zástavby vč. zohlednění aktuálního dělení parcel a návrhu nezávazné parcelace, jejímž smyslem je prokázání funkčnosti navrženého vymezení bloků zástavby
- umístění dopravní infrastruktury v řešeném území a její napojení na stávající dopravní síť, včetně případné úpravy navazující stávající dopravní sítě
- stanovení parametrů komunikací a veřejných prostor vzhledem k budoucímu provozu (MHD včetně prostoru pro zastávky, zimní údržba, přístupy vozidel HZS a záchranné služby, parkování vozidel návštěv, chodníky)
- navržení ploch veřejných prostranství - parků a prostorů pro umístění dětských hřišť tak, aby svojí polohou a velikostí umožňovaly využití pro tento účel – s ohledem na požadavky §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.
- řešení vazby nových rozvojových ploch na okolní nezastavěné území (zachování přístupů, popř. vytvoření nových, do volné zemědělsky a lesnický obhospodařované krajiny) z hlediska komplexního řešení krajiny, v souladu s ustanovením §3 odst.5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- zpřesnění prostorového vymezení prvků územního systému ekologické stability v nezbytně nutných parametrech

C – VÝCHODISKA

1 - Legislativní východiska

Věcné řešení územní studie vychází zejména z následující legislativy a norem:

- zákon č.183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon)
- vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- vyhláška 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Rukověť zpracovatele ÚSES
- vyhláška 369/2001 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace
- zákon č. 13/97 Sb. o pozemních komunikacích

- prováděcí vyhláška 104/97 Sb. k zákonu 13/97 Sb.
- zákon č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích
- ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací
- ČSN 73 6056 - Parkování a odstavné plochy
- ČSN 73 6102 - Křižovatky
- ČSN 73 6005 - Prostorová úprava vedení technického vybavení
- ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou
- TP 103 a TP 179 Ministerstva dopravy

2 - Územně plánovací východiska – územní plán Dubí

Základním východiskem řešení je Územní plán Dubí, který byl vydaný v roce 2008 v platném znění po změně č.4, která nabyla účinnosti v roce 2018. Plochy, ve kterých je uloženo prověření územní studií, jsou vymezeny ve výkrese základního členění tohoto dokumentu.

Plochy, ve kterých je uloženo prověření územní studií, jsou vymezeny ve výkrese základního členění územního plánu a vedle několika samostatných ploch podmíněných zpracováním územní studie je zpracování územních studií pro rozvojové plochy v jižní části území obce Dubí sdruženo do dvou samostatných obdobně zpracovaných dílčích studií:

1/ územní studie Dubí – Pozorka – Mstišov (Dubí – západ)

2/ územní studie Běhánky - Drahůnky – Bystřice (Dubí – východ)

Územní studie Dubí – Pozorka – Mstišov (Dubí – západ), vedle území řešeného územní studií Běhánky - Drahůnky – Bystřice (Dubí – východ) představuje jedno ze dvou těžišť budoucí územně plánovací činnosti a rozvoje města a nelze je ponechat nekoordinovanému rozvoji bez další důsledné podrobnější územně plánovací přípravy. Územní studie dílčích ploch v těchto prostorech musí důsledně zohlednit provázanost navazujících rozvojových ploch veřejnou infrastrukturou. Z důvodů nabytí účinnosti změny č.4, která částečně změnila uspořádání, vyplynula nutnost pořízení aktualizace územní studie pro celé území Dubí – západ.

Řešené území studie je dominantním rozsáhlým rozvojovým celkem pro sídelní (obytné) funkce. Území charakterizuje koncentrace zastavitelných ploch na území katastru Mstišov a Dubí a přilehlých ploch v katastrálním území Dubí-Bystřice a Dubí-Pozorka, kde jsou zastoupeny i plochy občanské vybavenosti a smíšené obytné plochy. Z důvodů značného rozsahu území a složitých vzájemných vazeb veřejné infrastruktury, je proto nutné pořízení územní studie pro celé území před zpracováním vlastních dílčích studií.

Z územního plánu vyplývá i zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určuje režim využití jednotlivých lokalit. Tyto plochy jsou popsány v kapitole G.

D – ZÁSADY KONCEPCE ŘEŠENÍ

1 - Urbanistické řešení a členění území

Koncepce rozvoje území představuje rozsáhlý plošný rozvoj, který v dlouhodobém časovém horizontu bude znamenat propojení zástavbou dosud územně odloučených sídel Mstišov – Dubí – Pozorky a Bystřice. Urbanistická koncepce je znázorněna v hlavním výkresu s urbanistickým řešením.

Zakládá se tak plošně rozsáhlý útvar obytného území, který přechází od východního sektoru s předpoklady pro obsluhne rezidenční a městštější formy zástavby podél I/8 do západních poloh s vazbou na venkovské prostředí a krajinu. Pro lepší přehlednost je území rozčleněno na sektory (viz výkres veřejných zájmů a vybraných limitů). Rozsah plánované zástavby dokládá kapitola F – Bilance. Potenciál rozvoje v území řešeném touto územní studií představuje cca 364 parcel rodinných domů a další plochy pro občanskou vybavenost, smíšené obytné území a rekreaci.

Řešené území je charakteristické velmi členitým reliéfem, využití území je limitováno řadou omezujících prvků (vedení VTL plynovodu, optický kabel, složité podmínky odkanalizování, prvky hodnotné zeleně a územního systému ekologické stability). Koordinační nároky jsou vysoké a vynucují si respektování jakékoliv založené koncepce. Urbanizace dílčích menších částí bez respektování koncepce by mohla přivodit eliminaci koordinačních (zejména dopravních) vazeb a znemožnit racionální využití ostatních rozvojových ploch. Z tohoto důvodu je studie pojata jako souhrn regulativů pro další rozvoj, přičemž navržené uspořádání nepředstavuje zcela neměnné dogma, ale koncepční základ v rámci jehož pravidel se s různou mírou závaznosti – směrnosti lze pracovat při řešení dílčích rozvojových území, při zachování funkčnosti celého území včetně zachování kvality životního prostředí.

Koncepce řešení územní studie důsledně respektuje územní plán Dubí po změně č.4. Kromě rozsahu zastavitelných ploch studie respektuje zejména :

- funkční členění v souladu s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití dle územního plánu v platném znění dle změny č.4
- navržené prvky ÚSES vč. Interakčních prvků a ploch vzrostlé zeleně
- vymezení veřejných prostranství s převahou zeleně

Celkové urbanistické řešení bylo dopracováno až do úrovně parcelace na jednotlivé pozemky rodinných domů, přesto, že takto podrobné řešení nebylo cílem zadání. Podrobné řešení parcelace je provedeno jako průkaz „parcelovatelnosti“ bloků a zastavitelnosti území a nemá závazný charakter.

Řešené území je pro usnadnění přehlednosti urbanisticko ekonomických bilancí a popisu koncepce rozděleno do čtyř sektorů – centrálního, východního severního a západního sektoru. Rozloha sektorů je patrná z následující tabulky:

SEKTOR	VÝMĚRA (m ²)	výměra (%)
Z – západní	125746	16,32291
C - centrální	202416	26,27534
V – východní	241536	31,35345
S - severní	200667	26,0483
celkem	770 365	100

Vedle nezbytných ploch pro dopravu, veřejná prostranství se zelení a ploch pro ÚSES a stávající vodní toky je základním prvkem a převažujícím prvkem urbanistického řešení využití rozvojových ploch pro bydlení. To se vyskytuje ve všech sektorech s výjimkou východního jako dominantní funkční využití. (Celkem je směřně navrženo v celém řešeném území pro RD 364 parcel (tedy 1428 m²/parcelu). Plochy pro bydlení určené k výstavbě rodinných domů jsou ve všech sektorech tvořeny jednak již rozparcelovanými pozemky a dále plochami dosud nerozdělenými. Stav parcelace je patrný z výkresové dokumentace.

Východní sektor je funkčně pestřejší a s ohledem na svou polohu v centru urbanizovaného území města Dubí je v něm vedle bydlení v rodinných domech navržen vysoký podíl ploch pro občanskou vybavenost a smíšené obytné území (celkem 6 bloků o celkové výměře 4,5 ha). Tyto plochy včetně plošně rozsáhlého prostoru pro centrální park tvoří okrsek situovaný v poloze západně navazující na silnici I/8 (Ruskou ulici). Po uvolnění dotčených ploch k výstavbě (dnes jsou tyto plochy využité pro fotovoltaickou elektrárnu) lze předpokládat, že v tomto okrsku bude soustředěna občanská vybavenost, služby a hromadné formy bydlení a dojde tak k realizaci nové centrální oblasti města. Tento okrsek pro občanskou vybavenost a smíšené obytné území se doporučuje včas samostatně řešit podrobným územně plánovacím dokumentem či podkladem.

Součástí východního sektoru je v jeho jižní části plocha rekreace doporučená pro realizaci zahrádkové osady.

2 - Řešení dopravy

Stěžejním prvkem urbanistické koncepce je vždy dopravní řešení, které utváří základní prostorové vymezení bloků zástavby. V řešení studie je navržena základní „kostra“ budoucí komunikační sítě nově dotvářeného sídelního útvaru.

Zásadní kostrou koncepce komunikačního systému jsou sběrné komunikace. Jejich trasy jsou vedeny jednak po stávajících komunikacích, zejména silnici III/0822 a v trase stávající účelové komunikace směřující od křižovatky silnice III/0822 se ulicí Na Výsluní směrem do Mstišova a dále v navrhovaných trasách.

Pro obsluhu centrálního a západního sektoru je zásadní sběrná okružní komunikace arondující severně stávající zástavbu ve Mstišově (též viz níže uvedený popis prostoru č.4 podmíněného podrobnějším projektovým prověřením dopravního řešení).

Páteří severního sektoru je vedle výše zmíněné sběrné komunikace vedené v trase stávající účelové komunikace směřující od křižovatky silnice III/0822 se ulicí Na Výsluní severojižně vedená v současnosti již parcelně vymezená sběrná komunikace s plánem jejího cílového vyústění do Ruské ulice (viz níže uvedený popis prostoru č.1 podmíněného podrobnějším projektovým prověřením dopravního řešení) a doplňkově zaústěná do ulic Důl Bedřich a Pohraniční stráž.

Nově navržené sběrné komunikace v západním sektoru jsou ve směru tvořeny dvěma komunikacemi vedenými mezi silnicemi I/8 a III/00822 východozápadním směrem a dvěma severojižně vedenými komunikacemi, přičemž jižní z nich má vazbu na silnici III/01319 (též viz níže uvedený popis prostoru č.3 podmíněného podrobnějším projektovým prověřením dopravního řešení).

Vzhledem k charakteru dokumentace se jedná o návrh s různým stupněm závaznosti navržených kategorií komunikací. Návrh obsahuje i kategorizaci komunikací - jako východisko pro zpracovatele dokumentací jednotlivých dílčích lokalit s tím, že:

- koncepčně závaznou je základní páteř sběrných komunikací, zde je důležité zachování dopravních vazeb a propojení v kontextu celé obce;
- relativně nezávazné je vnitřní dopravní řešení okrsků co se týče uspořádání obslužných, dopravně zklidněných a pěších komunikací. U těchto komunikací je důležité zachování racionální zastavitelnosti jednotlivých bloků zástavby (včetně bloků navazujících na „dotčenou“ lokalitu) a dále omezení vzniku neprůjezdných ulic s obratišti na minimum, neboť toto uspořádání uliční sítě znemožňuje racionální obsluhu území.

Dopravní napojení rozvojové lokality

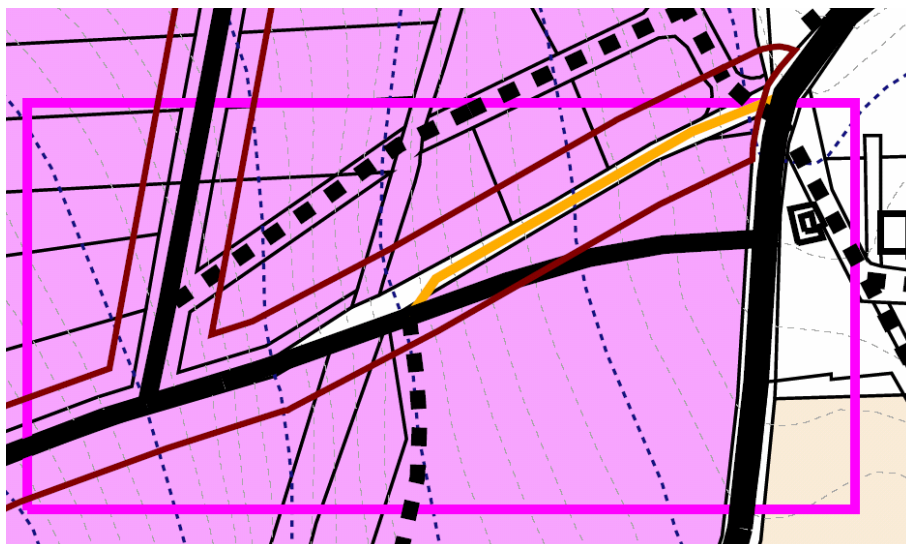
Příjezd od Teplic (až k Dubí) je řešen nadstandardně (čtyřpruhové uspořádání dnešní I/8), od Litvínova po I/27 má rovněž velmi dobré parametry (až na aglomeraci Osek – Háj a průjezd Lomem). Paradoxně je tedy nejhorší dopad rozvoje území na město Dubí (správní obec), lze předpokládat další zesílení dopravy od Teplic, průtahem Dubí a dalším zatížením stávající křižovatky „Pozorka“.

V této souvislosti je proto z hlediska napojení celého řešeného území důležitá úprava a případně doplnění **hlavních dopravních vstupů** (přístupů) do řešeného území. Ve výkresové dokumentaci jsou proto vymezeny následující prostory podmíněné podrobnějším projektovým prověřením dopravního řešení:

Prostor č. 1: je nejsevernějším plánovaným hlavním napojením na silnici I/8 (Ruskou ulici) s potenciálem další nové zástavby v přilehlých dosud nezastavěných plochách a

představuje novou stykovou křižovatku cca v polovině úseku Ruské ulice mezi zaústěním ulicemi Důl Bedřich a Na Výsluní. Kromě projektu uspořádání této nové křižovatky a zástavby je třeba navrhnout přestavbu křižovatky ulic Ruská/Na Výsluní na průsečnou křižovatku, přičemž nová větev této křižovatky bude obsluhovat rozvojový prostor lokality „Údolí“.

Prostor č.2: souvisí s přístupem do řešeného území z ulice Na Výsluní a jedná se o komplikovanou šestiramennou křižovatku v prostoru okraje stávající zástavby a dosud nezastavěného území. S ohledem na potřebu redukci kolizních míst a ramen křižovatky a dále s ohledem na svažitost navazujícího území je třeba prověřit možnost odklonění navržené sběrné komunikace směřované do křižovatky od západu a to směrem jižním od křižovatky, čímž by se jednak zlepšily výškové poměry nivelety navržené sběrné komunikace, a dále by bylo eliminováno jedno rameno ze stávající křižovatky, posunem zaústění do nové stykové křižovatky navržené sběrné komunikace a silnice III/00822 – viz následující schéma:



Prostor č. 3: je budoucím hlavním plánovaným hlavním napojením na silnici I/8 (Ruskou ulici) přičemž se jedná o přestavbu dvou stávajících křižovatek. Na severu jde o stávající stykovou křižovatku Ruská/Horská a jižněji o stávající stykovou křižovatku Ruská/K.H. Borovského. Jako budoucí „hlavní“ připojení z I/8 je uvažována severnější z výše uvedených křižovatek s nutností prověření přestavby na okružní křižovatkou namísto stávající stykové. Tato křižovatka je dnes v hranicích výrazně přesahujících potřebu, s řadícími pruhy. Vložení dalšího ramene (průsečná) by sice řešení bylo, ale koncepčně a výhledově i nárůstem intenzit by se jednalo o „krátkozraké“ řešení. V této oblasti je nutné respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodu, proto není problém ani s územním požadavkem, navíc bude udržena i stávající hranice (východní, jižní a severní strana) křižovatky, rozšíření je pouze směrem západním. Přestavba křižovatky na okružní a vybudování nového

hlavního napojení je základním předpokladem eliminace nepřiměřeného zatěžování ostatních směrů. Jedná se např. o stav, kdy by docházelo ve směru hlavním (Teplice) k nadměrnému zatěžování stávající okružní křižovatky Pozorka, neboť na jiných, křižovatkách (jinak dopravně uspořádaných) by vozidla měla výhledově problém s najetím do hlavního směru. Tato úprava by měla být společnou investicí vlastníka pozemní komunikace (ČR) a Města Dubí a přichází do úvahy až po přestavbě území dnes využitého jako fotovoltaický park.

S ohledem na budoucí plánovaný rozvoj a přestavbu území dnes využitého jako fotovoltaický park je nutno prověřit i jižněji situovanou křižovatku Ruská/K.H. Borovského, ta bude v nejbližších časových horizontech zřejmě fungovat ve stávající půdorysné dispozici, ale s ohledem na potřebu dosažení příznivější a méně kolizní dispozice je třeba prověřit její lepší uspořádání.

Vzhledem k tomu, že obě výše uvedené křižovatky jsou budoucím hlavním vstupem do celého rozvojového území a zejména do východního sektoru zástavby, který obsahuje výrazný podíl smíšeného obytného území a občanské vybavenosti, je v pásu přilehlém k Ruské ulici navržena vedle zeleně i plochy pro parkování vozidel návštěvníků občanské vybavenosti a služeb.

Prostor č. 4: představuje další území k prověření zaústění navržené sběrné komunikace do silnice III/01319 těsně před jižním okrajem návsi ve Mstišově. Tato nová křižovatka je důležitá proto, že napojuje nově navrženou sběrnou komunikaci vedoucí okružní formou prostorem centrálního a západního sektoru.

Další hlavní a vedlejší připojení řešeného území jsou znázorněny ve výkresové dokumentaci, přičemž lze konstatovat, že tyto další dopravní vstupy pro motorovou dopravu jsou prostorově jednoznačné. Znázornění vedlejších dopravních vstupů zobrazuje vedle připojení rozvojových lokalit pro motorovou dopravu i prostupy do volné krajiny.

3 - Veřejná prostranství a občanská vybavenost

Součástí urbanizovaného území jsou i pozemky veřejných prostranství, které neobsahují pozemní komunikace a ve studii jsou označeny jako veřejná prostranství s převahou zeleně. tyto plochy jsou vymezeny dle § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.

Umístění občanské vybavenosti vyplývá z režimu ploch s rozdílným způsobem využití územního plánu Dubí, z čehož vyplývá, že i v plochách bydlení platí polyfunkční režim, připouštějící umístění občanské vybavenosti v souladu s územním plánem.

Ve výkresové dokumentaci jsou označeny bloky s předpokládanou vyšší atraktivitou a s předpoklady pro situování vyššího podílu občanské vybavenosti a služeb jako bloky s vyšším podílem občanské vybavenosti či bloky smíšené zástavby a občanské vybavenosti.

4 - ÚSES a zeleň

Územní systém ekologické stability (ÚSES) představuje účelové propojení ekologicky stabilních částí krajiny do funkčního celku s cílem:

zachovat biodiverzitu přírodních ekosystémů,

stabilizačně působit na okolní antropicky narušenou krajinu.

Je tedy předpokladem záchrany genofondu rostlin, živočichů i celých ekosystémů a zároveň nezbytným východiskem pro ozdravení krajinného prostředí a uchování všech jeho užitečných funkcí.

Podle zákona č. 114/1992 Sb. je ÚSES, jeho vytváření a ochrana, jednou z hlavních forem ochrany přírody a krajiny. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je ÚSES nezbytnou součástí územního plánu. V území řešeném touto územní studií jsou proto respektovány jednotlivé skladebné prvky ÚSES dle vymezení v platném územním plánu Dubí.

Ve výkrese veřejných zájmů a vybraných limitů jsou znázorněny bloky s vyšším podílem zeleně. V těchto blocích je výrazný podíl zastoupení stávající vzrostlé zeleně a návrh parcelace musí umožnit zachování části vzrostlé zeleně, zejména hodnotných vzrostlých stromů.

5 - Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury nebylo součástí této studie, směrný nástin koncepce řešení je uveden níže v textu. Níže uvedené zásady řešení technické infrastruktury jsou koncipovány jako výchozí, je nutno je prověřit projektovým řešením.

Zejména řešení odkanalizování představuje zřejmě věcně i koncepčně nejobtížnější část systému technické infrastruktury v řešeném území. Nelze jej definitivně předjímat a je nutno jej vždy konzultovat se správcem kanalizační sítě.

Zásobování vodou

Řešené území bude zásobováno pitnou vodou napojením na stávající řady. Řešené území je rozděleno do dvou tlakových pásem, rozsah tlakových pásem je nutno při návrhu postupu výstavby respektovat. Vzhledem k velkému rozsahu rozvojových ploch bude nutné

vodovodní rozvody v navrhované uliční síti zokružovat. Vodovodní řady budou v souběhu s ostatními rozvody inženýrských sítí ukládány v navrhovaných komunikacích v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou (s výjimkou dílčích koncových úseků) navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m). Před zahájením výstavby v rozvojových plochách je doporučeno realizovat páteřní vodovodní okruhy vedené v některých z navrhovaných sběrných komunikací. Z nich potom bude možné napojovat jednotlivé zásobovací řady dle potřeby postupující výstavby.

Před zahájením výstavby v rozvojových plochách by měly být realizovány páteřní vodovodní okruhy vedené v některých z navrhovaných sběrných komunikací. Z nich potom bude možné napojovat jednotlivé zásobovací řady dle potřeby postupující výstavby.

Kanalizace splašková

Koncepce splaškové kanalizace je v řešeném území poměrně složitá, protože prakticky celé řešené území je spádováno mimo stávající zástavbu Dubí směrem ke Mstišovu, odkud jsou již dnes odpadní vody čerpány. Z tohoto důvodu bude v rozvojových plochách důsledně realizována oddílná splašková kanalizační síť. Vzhledem k tomu, že stávající systém pro odkanalizování Mstišova kapacitně neodpovídá vymezeným rozvojovým plochám, bude nutno v řešeném území realizovat další čerpací stanice a zřejmě i zkapacitnit stávající čerpací stanici s výtlačkem do kanalizační sítě Dubí. Splaškové stoky budou v souběhu s ostatními rozvody inženýrských sítí ukládány v navrhovaných komunikacích v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Pro umožnění výstavby v jednotlivých sektorech bude nutné nejprve realizovat páteřní stoky s čerpací stanicí a výtlačným potrubím do stávající sítě. Na ně pak bude možné napojovat dílčí stoky dle potřeby postupující výstavby.

V sektorech „střed“ a „západ“ bude možné napojovat nové objekty na splaškovou kanalizaci prodloužením stávající kanalizační sítě Mstišova do naplnění kapacity stávající čerpací stanice a výtlačného potrubí. V další etapě bude nutno přistoupit ke zkapacitnění systému.

Dešťové odvodnění

Vzhledem k čerpání splaškových odpadních vod v řešeném území i k naplnění kapacity jednotné stokové sítě Dubí je v území navrhován důsledně oddílný kanalizační systém.

V rozvojových plochách je počítáno s realizací oddílné kanalizace a s vypouštěním dešťových vod do recipientu. Dešťové vody z budoucích komunikací a zpevněných ploch v zastavitelných plochách budou likvidovány na místě (např. zasakováním) v případě, že je nebude možné bezpečně odvádět do přilehlých kapacitních vodotečí. Pro ověření možnosti

bezpečného vsakování srážkových vod ze zpevněných ploch – komunikací, je stanovena povinnost pořídit hydrogeologické posouzení vsakovacích podmínek a vhodným návrhem vsakovacího zařízení zajistit, že nedojde k negativnímu ovlivnění sousedních pozemků a staveb (budoucích staveb na nich)“.

V rámci jednotlivých pozemků musí pozemky staveb pro bydlení splňovat podmínky vyplývající z požadavku na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. tedy poměr výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku musí činit:

- u samostatně stojícího RD nejméně 0,4;
- u řadového a bytového domu nejméně 0,3;

Mocnost vsakovacích vrstev bude nutno ověřit geologickým průzkumem, v případě jejich malé mocnosti by mohlo docházet k nabřídání jílového podloží a ve svažitém území k hrozbě sesuvů.

Zásobování plynem

Rozvojové plochy pro obytnou výstavbu budou zásobovány zemním plynem. Vzhledem k velkému rozsahu navrhovaných rozvojových ploch není možné počítat s jejich napojením ze stávající středotlaké a nízkotlaké sítě.

Plynovodní řady budou v souběhu s ostatními rozvody inženýrských sítí ukládány v navrhovaných komunikacích v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Před zahájením výstavby v rozvojových plochách by měla být realizována nová regulační stanice pro sektory západ, východ a centrální sektor a páteřní středotlaký plynovod vedený v hlavní sběrné komunikaci. Z něj potom bude možné napojovat jednotlivé zásobovací řady dle potřeby postupující výstavby. Bez výstavby nové regulační stanice bude možné napojit na plyn pouze výstavbu v severní části území (z NTL stanice Na Výsluní) a pak v případech několika jednotlivých domů v bezprostřední blízkosti stávající sítě.

Zásobování elektrickou energií

Rozvojové plochy budou zásobovány elektrickou energií prostřednictvím nových trafostanic 22/0,4 kV, které budou napojeny ze stávající kabelové sítě VN. Z trafostanic budou vyvedeny distribuční rozvody NN, které budou smyčkovány v rozvodných skříních jednotlivých odběratelů. Kabelové rozvody VN i NN budou ukládány v navrhovaných v chodnicích nebo přidružených pásech podél komunikací v souladu s ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

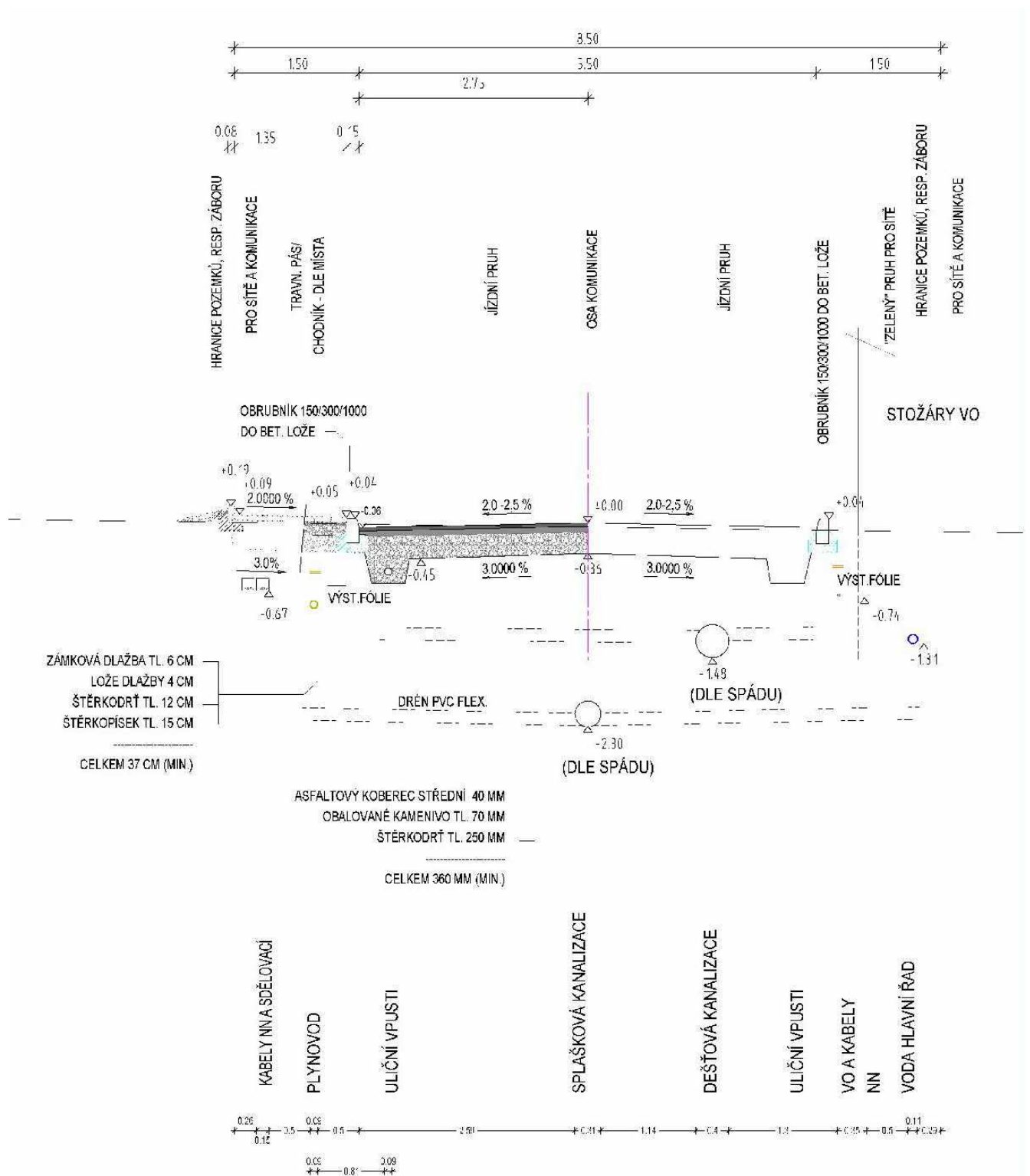
Před zahájením výstavby v rozvojových plochách by měla být realizovány potřebné trafostanice napojením novými smyčkami na stávající kabelové sítě VN. Z trafostanic budou

vyvedeny distribuční rozvody NN dle potřeby postupující výstavby. Bez výstavby trafostanic stanice bude možné komplexně napojit na distribuční síť elektro pouze výstavbu v severní části území (z trafostanice Na Výsluní) a pak v ostatních sektorech jen několik jednotlivých domů v bezprostřední blízkosti stávající sítě.

Ostatní systémy technické infrastruktury

V území je třeba respektovat další systémy technické infrastruktury, zejména trasu dálkového optického kabelu.

Obr.: ideální vzorový řez uspořádání technické infrastruktury v uličním prostoru:



E – REGULATIVY A ZÁSADY ŘEŠENÍ

1 - Funkční využití území

Z územního plánu Dubí vyplývá zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určuje režim využití jednotlivých lokalit.

Odůvodnění:

V rámci územního plánu je zařazení ploch s rozdílným způsobem využití do typů provedeno dle požadavků stavebního zákona č. 183/2006Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Ve výkresové dokumentaci je označení typů ploch s rozdílným způsobem využití provedeno jednak grafickým symbolem a dále i textovou zkratkou. Zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití závazně určuje režim využití jednotlivých pozemků, a definuje jejich přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití (podmínkou pro podmíněně přípustné využití je souhlas zastupitelstva města se záměrem) a nakonec i podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – těmi územní plán většinou určuje záměrné zpřísnění parametrů podmínek pro výstavbu daných prováděcími vyhláškami stavebního zákona.

Z praktických důvodů jsou v kapitole G této studie zařazeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u těch druhů zastavitelných ploch, které jsou ve studii dominantně zastoupeny. Podmínky pro ostatní typy ploch je třeba dohledat v případě potřeby v územním plánu Dubí.

2 - Určení rozsahu řešeného území návazného projektového zpracování dílčích lokalit

Řešené území návazných projektových dokumentací může mít libovolný rozsah, přičemž trasové řešení sběrných komunikací musí být v souladu se studií (ta řeší polohu sběrných komunikací s možností alternativního řešení v severním sektoru – viz komentář na straně 12 pro prostor č.2 podmíněný podrobnějším projektovým prověřením dopravního řešení. V případě změny trasy (polohy) obslužné či dopravně zklidněné komunikace je třeba řešené území rozšířit k nejbližší obslužné či dopravně zklidněné komunikaci, jejíž poloha je oproti studii beze změny a případně dořešit urbanistickou dispozici a parcelaci až k hranici řešeného území dílčí plochy či lokality, pokud mezi přemístěnou komunikací a hranicí řešené plochy není další obslužná či dopravně zklidněná komunikace.

Odůvodnění:

Návrh sběrných komunikací je koncepčně závazný, navržené trasy musí být respektovány.

Odůvodnění podmínek změn polohy obslužné či dopravně zklidněné komunikace je dáno potřebou zabezpečit racionální zastavitelnost navazujících a dotčených rozvojových ploch a aby bylo prokázáno, že investor nepodřizuje řešení výhradně hranici svého pozemku .

3 - Zásady určující obsah urbanisticko architektonických regulativů a zastavovacích podmínek v návazné projektové dokumentaci

V návazných projektových dokumentacích budou urbanisticko architektonické regulativy a zastavovací podmínky respektovat následující požadavky:

3a Způsob parcelace

Způsob parcelace území se může odchýlit od parcelace zakreslené ve výkresové dokumentaci studie.

Odůvodnění :

Dodržení navržené parcelace nemůže být závazně požadováno vzhledem k tomu, že - koncepčně závaznou je v řešení studie pouze základní páteř sběrných komunikací, a „nezávazné“ je vnitřní uspořádání „obslužných“ komunikací a dopravně zklidněných. V rámci daných regulativů je tedy uspořádání území variabilní.

3b Regulace polohy budovy (RD) na parcele

Bude v návazných dokumentacích určena alternativně dvojím způsobem:

- a) zcela konkrétním umístěním, od kterého se nebude možné v návazných stupních PD odchýlit;
- b) regulativním vymezením, kdy poloha budovy na parcele je vymezena několika typy regulačních a stavebních čar;
- c) v případě, že domy jsou součástí nepřerušené řady sousedících parcel a tato řada obsahuje více než 3 parcely, musí svislý průmět hlavní plochy fasády přilehlé k uličnímu prostoru u dotčených rodinných domů ležet (s přiměřenou tolerancí do 1 metru na obě strany od uvedené čáry) na společné čáře rovnoběžné s osou přilehlého uličního prostoru (tato čára bude vytvářet tzv. uliční frontu budov). Tuto podmínku lze v odůvodněných případech (nepravidelný tvar parcely, poloha sítí technické infrastruktury a jejich ochranných či bezpečnostních pásem na parcele nedodržel.

Odůvodnění :

Požadavek je odůvodněn povahou územní studie, která dle §25 a §30 zákona č. 182/2006 Sb. je podkladem pro rozhodování v území a navrhuje řešení vybraných problémů funkčních

subsystémů v území. Bod c) je odůvodněn potřebou zajištění kvality hmotově prostorového uspořádání a jeho vizuálního vjemu z uličních veřejných prostranství.

3c Zastavěná plocha parcely

Musí v rámci jednotlivých pozemků staveb pro bydlení splňovat podmínky vyplývající z požadavku na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. tedy poměr výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku musí činit:

- u samostatně stojícího RD nejméně 0,4;
- u řadového a bytového domu nejméně 0,3;

Odůvodnění :

Zastavěná plocha parcely vyplývá z praktické aplikace požadavků na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. a z něj vyplývajících poměrů výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku.

3d Výměra parcely

Minimální výměra parcely pro samostatně stojící RD je určena na 700m², přičemž průměrný počet parcel pro rodinné domy na jeden hektar řešeného území (bez ploch zeleně a ÚSES) nesmí překročit počet 8 parcel pro RD. Výměru lze snížit pouze v odůvodněných případech, kterými jsou parcely v prolukách, nepravidelné krajní parcely a pod.

Odůvodnění :

Minimální velikost parcely vyplývá z praktické aplikace požadavků na vsakování dešťových vod na vlastním pozemku v souladu §21 vyhlášky 501/2006 Sb. a z něj vyplývajících poměrů výměry části pozemku schopná vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku o hodnotě 0,4. Při předpokládané výměře pozemku neschopné vsakování 425 m² (175 m² zastavěná plocha hlavní budovou, 50 m² vedlejší budovy, 100 m² – terasy, cesty, bazény a další podobné zpevněné plochy, 100 m² – oplocení a konstrukce a omezení v zahradě, celkem cca 425 m² ploch neschopných vsakování – z této kalkulace vyplývá celková minimální výměra pozemku 708 m².

Průměrný počet parcel pro RD na ha vyplývá jednak z odůvodnění nadřazené územně plánovací dokumentace – územní plán ve svých bilancích kalkuloval 7 RD na ha a dále z ověřené optimální velikost parcely pro rodinné domy dle bilancí této studie – a směrnou parcelací dosažené průměrné hodnotě 1100m²/parcelu.

Kromě výše uvedeného je požadavek dostatečné výměry parcely zdůvodněn krajinným kontextem řešeného území a dále dostatečným rozsahem rozvojových ploch.

Argumenty investorů o nerentabilitě větších parcel vzhledem k nákladům na zainvestování území nelze pokládat za zcela průkazné, protože náklady na uliční síť dopravní a technické infrastruktury (které tvoří dominantní část investic) se ve skutečnosti nevynakládají na m² pozemku, ale na běžný metr hranice pozemku přilehlé ke komunikaci. V tomto duchu lze konstatovat, že rozhodující náklady lze ušetřit racionálním dopravně urbanistickým návrhem, který minimalizuje délku os uliční osnovy.

3e Zásady řešení budov, doplňkových staveb a zeleně

Řešení zásad formování stavební hmoty a velikosti domů, výšky budov, podlažnosti, sklonu a tvaru střech, podsklepení, doplňkových staveb, regulačních prvků architektonického a materiálového řešení není předmětem této studie a bude obsahem návazné projektové dokumentace. V této souvislosti je zdůrazněna povinnost respektovat Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu nadřazeného územního plánu Dubí a doporučeno je respektovat prvky urbanistické kompozice dle této studie (viz výkres vymezení objektů veřejného zájmu).

Terénní úpravy - terénní úpravy pozemků by měly být minimální a měly by být prováděny pouze v nutných a odůvodnitelných případech. V zásadě musí platit, že stavby se přizpůsobí terénu a nikoli naopak. Za nepřípustné je nutno pokládat narušení rázu krajiny srovnáním podstatné části pozemků do roviny navážkou.

Oplocení - Oplocení orientované do uličního prostoru musí být střídmé a plocha mezi sloupky musí být řešena alespoň částečně transparentní výplní (zajištění kontroly nad veřejným prostorem – prevence kriminality). Oplocení by mělo být řešeno s podezdívkou do výšky max. cca 50 cm (s výjimkou opěrných zdí), ploty budou mít max. výšku 200 cm (včetně podezdívky). Ploty mezi soukromými parcelami jsou omezeny výškou 2 m bez požadavku na transparentnost výplně.

U plotů přilehlých k uličnímu prostoru a veřejným prostranstvím a v pohledově exponovaných místech je nutné usilovat o jednotné pojetí plotů, podezdívek a příp. opěrných zdí tvořících součást oplocení pozemků v rámci konkrétního uličního prostoru a to vč. zohlednění řešení vstupů a vjezdů na pozemek a skříní pro připojení a měření elektřiny a plynu umístění prostor pro nádoby na komunální odpad. Pro tento účel je doporučeno zajistit vzorový projekt oplocení v cca 3 alternativách jeho řešení.

Ploty v rozhledových trojúhelnících křižovatek musí být provedeny dle výše uvedených zásad a navíc musí splnit podmínku výrazné průhlednosti výplní od výšky max. 90 cm. Vymezení rozhledových trojúhelníků bude součástí návazných stupňů projektové dokumentace a respektování výše uvedených podmínek je závazné z důvodů zajištění technických a bezpečnostních podmínek dopravního řešení.

Zeleň – V prostorách veřejných prostranství musí být proveden návrh parkové zeleně. V prostorách parcel do hloubky 7 m od uliční hranice pozemku, je doporučeno vysázení

okrasné zeleň s využitím stromových forem zeleně. V rozhledových trojúhelnících křižovatek musí zeleň splnit podmínku maximální výšky 90 cm.

Odůvodnění :

Požadavek je odůvodněn povahou územní studie, která dle §25 a 30 zákona č. 182/2006 Sb. je podkladem pro rozhodování území a navrhuje řešená vybraných problémů funkčních subsystémů v území. V tomto případě jsou požadavky odůvodněny ochranou kvality veřejného prostoru a nenarušením krajinného rázu.

4 - Plochy ÚSES a zeleně

Minimální šířka lokálního biokoridoru lesních společenstev je 15 m, v řešení lokalit je třeba respektovat vymezení lokálního biokoridoru, vzhledem k dalším možným funkcím biokoridoru v rámci obytného území (pěší stezky, odpočívky s lavičkami a pod.) je nutno biokoridor realizovat adekvátně širší. Další plochy zeleně tvoří soustava interakčních prvků a byly vymezeny na základě existence vzrostlé zeleně v území a tvoří důležitý prvek, zejména jako doprovodná zeleň podél vodotečí a odvodnění. Vymezení těchto ploch jako stávající kostry ekologické stability je závazné.

Ve výkrese veřejných zájmů a vybraných limitů jsou znázorněny bloky s vyšším podílem zeleně. V těchto blocích je výrazný podíl zastoupení stávající vzrostlé zeleně a návrh parcelace musí umožnit zachování části vzrostlé zeleně, zejména hodnotných vzrostlých stromů.

Odůvodnění :

Parametry skladebných částí ÚSES jsou určeny metodickými pokyny (Rukověť projektanta územních systémů ekologické stability) a určují šířkové i délkové parametry skladebných prvků.

5 - Veřejný prostor a veřejná prostranství

Součástí urbanizovaného území musí být samostatně vymezené pozemky veřejných prostranství dle § 22 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb. Veřejná prostranství pro uliční prostory jsou šířkově definovány v subkapitole 8 ve vztahu ke kategorizaci pozemních komunikací.

Odůvodnění :

Pozemky veřejných prostranství dle § 22 odst. (4) vyhlášky 501/2006 Sb. jsou určeny pro užívání osobami dle §2 odst. 2 písm. e stavebního zákona, tedy osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Z cílové skupiny uživatelů tedy vyplývá požadavek na tyto funkce:

- odpočinek a posezení
- stín, zeleň, krátkodobá ochrana před povětrností
- dětské hřiště, herní prvky
- bezbarierovost

Vyhláška určuje jejich minimální prostorové parametry a vzdálenosti, přičemž vedle výše uvedených potřeb je třeba dle potřeb území prostranství doplnit o plochy pro :

- objekty technické infrastruktury – trafostanice, regulační stanice plynu, atp.

6 - Dopravní vstupy a přístupy do území a prostupnost do krajiny

Navržené hlavní přístupy do území musí být respektovány a součástí návazných dokumentací musí být řešení vstupních dopravních uzlů. Územní studie podmiňuje prostory označené na straně 12 a dalších jako prostory č.1 až č.4 podrobit podrobnějším projektovým prověřením dopravního řešení. Vedlejší přístupy dané vazbou obslužných, dopravně zklidněných a pěších komunikací na stávající zastavěné území jsou navrženy směrně a lze je korigovat dle aktuálního projektového řešení. Přístupy do volné krajiny jsou navrženy směrně a lze je korigovat dle aktuálního projektového řešení s podmínkou zachování jejich počtu.

Odůvodnění :

Uvedené požadavky jsou základním předpokladem pro plnohodnotné fungování rozvojových lokalit a současně nezhoršování hygienických, dopravních a bezpečnostních poměrů ve stávajícím obytném území vlivem zvýšení navýšení dopravní zátěže.

7 - Doprava v klidu

Území musí být vybaveno dostatečným množstvím krátkodobých stání pro odstavování vozidel mimo plochy vlastních pozemků a to i s ohledem na rostoucí stupeň motorizace. Tyto požadavky musí být především uspokojeny formou parkovacích míst podél komunikací ev. na samostatných parkovištích.

Odůvodnění :

Opatření eliminuje současnou praxi, kdy vozidla zůstávají odstavená (byť by i krátkodobě) na pozemních komunikacích, a to v rozporu s platnými předpisy (zákon č. 361/2000 Sb.). Obecná tolerance tohoto základního ustanovení (důvodem bývá stav na stávajících sídlištích) se přenáší i do nově postavených obytných okrsků (RD) a nově se opět staví úzké komunikace, na které se nevhodně odstavují vozidla.

Ukazatel „krátkodobých“ stání pro obytné okrsky je 1 stání na 20 obyvatel – při obydlivosti 1 RD = 3,5 (+-)obyvatel, je proto nutno umístit min. 1 parkovací místo na 5,7 RD. Tento

ukazatel lze v současnosti rozhodně pokládat za nevyhovující aktuální situaci a trendům v budoucí motorizaci (automobilizaci) a proto je minimální šíře uličního prostoru u sběrných a obslužných komunikací zvolena tak, aby umožnila i případnou realizaci parkovacího pruhu v uličním prostoru, což umožní dosažení ukazatele cca 2,5 stání na 20 obyvatel.

8 - Parametry a řešení komunikací, průjezdnost území a šíře uličního prostoru

8a Obecně

Návrh sběrných komunikací je koncepčně závazný, navržené trasy, určující žádoucí propojení, musí být respektovány. Návrh obslužných, dopravně zklidněných a pěších komunikací není z hlediska navržených tras koncepčně závazný a jejich polohu lze měnit v souladu s podmínkami bodu 2 této kapitoly (E).

Funkční zařazení resp. zatřídění (čili rozlišení na sběrné, obslužné a dopravně zklidněné) u sběrných a obslužných komunikací nelze měnit a i při změně prostorového uspořádání obslužných komunikací, musí být jejich funkční zařazení zachováno. U dopravně zklidněných komunikací lze jejich zařazení alternovat se zařazením do obslužných komunikací, přesné zařazení bude provedeno v rámci dalších stupňů projektové přípravy, zde bude rozhodující charakter zástavby, využití ploch a případně další omezení dle této studie a zejména níže uvedená následující podmínka, která platí v případě, že pozemky veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, budou předávány do majetku města Dubí.

Investor je povinen provést přeřazení dopravně zklidněných komunikací do kategorie obslužných v případě, že budoucí vlastník komunikace tento požadavek uplatní. V tomto případě je třeba vždy dodržet minimální šířku uličního prostoru 10m, tak, aby součástí uličního prostoru mohl být alespoň jednostranný chodník a bylo umožněno uložení veškerých potřebných sítí.

Doprava musí být územím vedena průjezdně se zákazem navrhování jednosměrných komunikací a s eliminací slepých ulic s koncovými obratišti (ta lze výjimečně realizovat pouze v okrajových částech zástavby s minimem nároků na dopravní obsluhu a to pro aktuální dobu návrhu ale i pro výhledová období. Tato výjimka musí být v navazující dokumentaci řádně odůvodněna a musí být prokázána nemožnost splnění požadavku na navrhování komunikací průjezdných.

Odůvodnění :

Uvedené požadavky jsou základním předpokladem pro plnohodnotné fungování rozvojových lokalit a současně nezhoršování hygienických, dopravních a bezpečnostních poměrů ve stávajícím obytném území vlivem zvýšení navýšení dopravní zátěže.

V návrhu není uvažováno s jednosměrných vedením provozu, které by v praxi vedlo s ohledem na vyhlášku 501/2006 sb. k redukci šíře uličního prostoru a jednosměrné vedení provozu by pak představovalo konečný stav a ne počátek řešení. Negativa jednosměrného provozu jsou obecně známa – delší neracionální dopravní trasy, zhoršená orientace a flexibilita, omezená průjezdnost, nemožnost couvání.

Parametry jednotlivých komunikací jsou jako základní uvedeny v grafické příloze, jejich návrh byl odvozován dle ČSN 73 6110. Protože území je oblastí s proměnnými výškovými poměry, různým způsobem zástavby a navazujících ploch, je možné tyto základní návrhy přizpůsobovat, ale pouze při zachování základních minimálních prvků – šíře hlavního dopravního prostoru, šíře jízdního pásu, šíře chodníků – pruhu pro pěší, parkovací pruh, event. parkovací záliv, zeleň.

Nedílnou součástí pro návrh je prostorové uspořádání i z hlediska ukládání sítí, a to v souladu s ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení).

8b Sběrné komunikace

Prostory pro sběrné komunikace musí být navrženy s minimální šíří uličního prostoru 12 metrů. Návrh těchto komunikací je koncepčně závazný, generální směry navržených tras musí být respektovány.

Odůvodnění a další požadavky:

Základní kategorie pro danou oblast bude MS 7,50/50. Členění dle této kategorie je navrženo - 2x jízdní pruh šíře 2,75 m, 2 x vodící proužek 0,5 m – tím MK zabírá mezi obrubami 6,5 m – zbývá 1,5 m

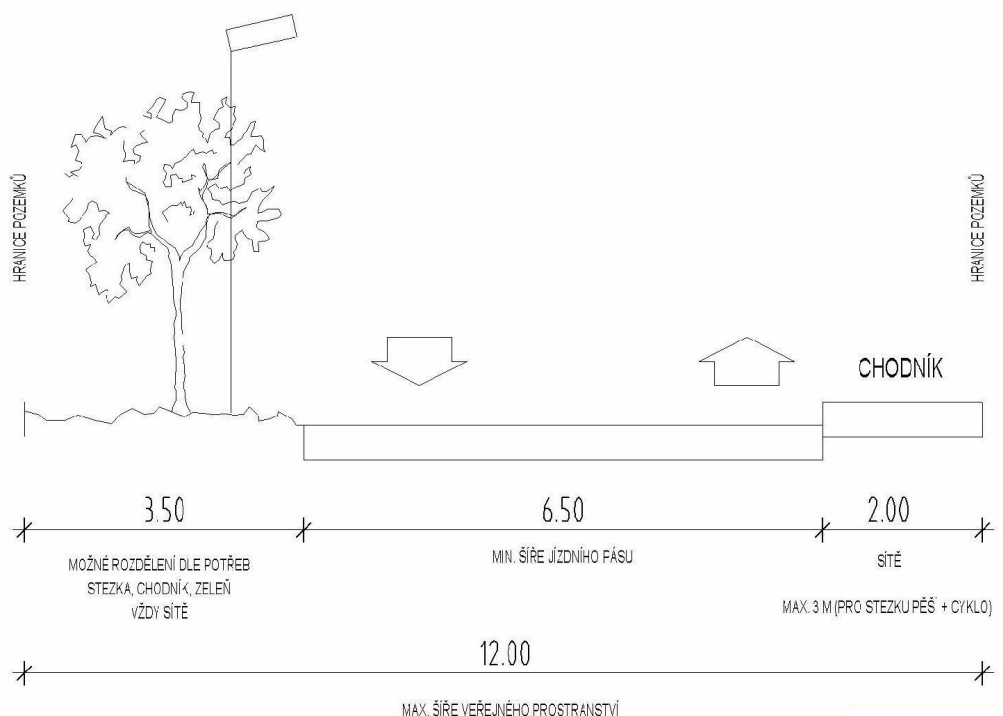
V souladu s funkčním řešením ploch s rozdílným způsobem využití vyplývá pro sběrné komunikace šíře 12 m uličního prostoru – viz § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb. – pro bytové domy. Tím pro sběrné pozemní komunikace i odpadá problém s ukládáním sítí – mimo případnou zeleň je k dispozici 5,5 m pro sítě. V tomto pruhu bude jako základní jednostranný chodník šíře 2 m – nově vytvářená veřejná prostranství dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb – šíře chodníku (pruhu pro pěší dle § 22). Zbývající část bude potom buď pro další chodník (nezbytné propojení zástavby do nejbližšího míst pro přecházení nebo přechodu pro pěší (ČSN 73 6110). Tento chodník může již být zúžen až na 1 m (opět viz 73 6110 čl. 10.1.2.4). V případě, že v daném směru bude vyvolána potřeba cyklistické dopravy, bude tato vedena společně s pěšími (min. intenzita cyklistů do 20/hod. - ČSN 73 6110 – čl. 10.4.3.4 – obousměrná stezka jednopruhová) – při rozšíření na šíři 3 m (čl. 10.4.3.6) – s ev. lokálním zúžením – viz stejná část.

Další využití „volné“ šíře zbývající bude pro parkovací pruhy, ev. parkovací zálivy – (nutnost zajistit i zde min. zhruba na 6 RD jedno „krátkodobé místo“). Vlastní uspořádání je na návrhu architekta projektu, s tím, že výše uvedené je zavazující – ve zbývajících úsecích bude prostor vyplněn zelení, rozšířením ploch pro pěší s odpočinkovou funkcí – lavičky, drobná architektura....

Zjednodušeně – jízdní pás nepoklesne pod 6,5 m (hlavní dopravní prostor pod 7 m), jednostranný chodník pod 2 m, bude dodržen počet míst na 6 RD – 1 (mimo povinnost zajistit další místa na pozemku – viz. ČSN 73 6110 a OTP).

Komunikace na vjezdu (v úseku 100 m od napojení) budou minimálně po jedné straně lemovány stromořadím.

Obr.: ideální vzorový řez sběrnou komunikací:



8c Obslužné komunikace

Tyto komunikace budou vedeny v „prostoru veřejného prostranství“ v minimální šíři 10 m. Návrh umístění těchto komunikací není koncepčně závazný, závazné je ovšem jejich zařazení do kategorie obslužných (viz. podmínky uvedené v kap. 8a).

Odůvodnění a další požadavky:

Základní potřeba šíře 10m zdůvodněna zejména zákonem č. 13/97 Sb., prováděcí vyhlášky č. 104/97 Sb a ČSN 73 6005 (viz výše). Ve vymezení 8 m není možné uložení všech sítí

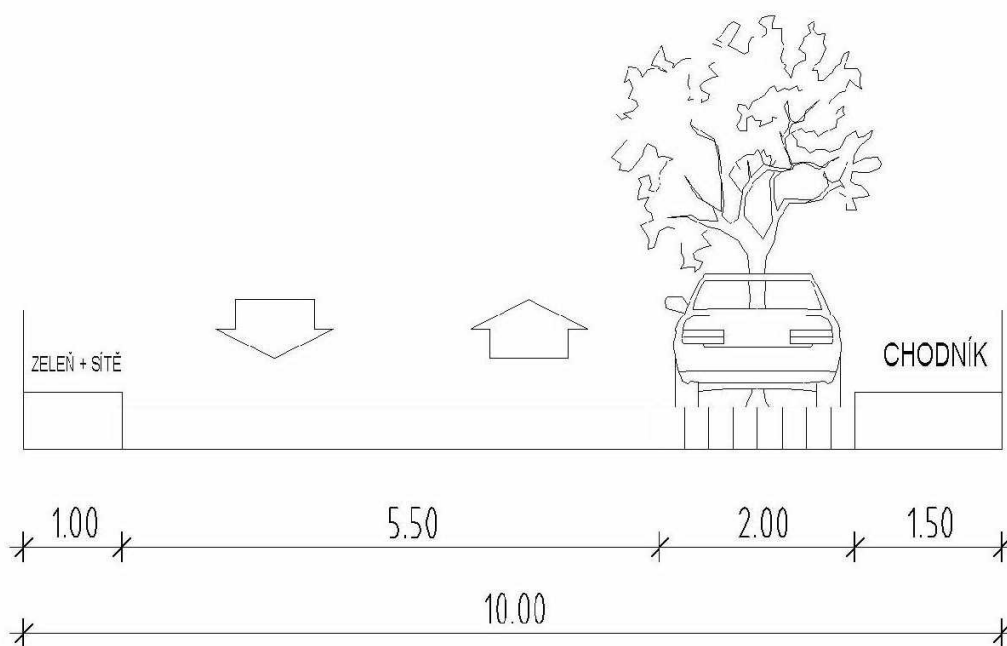
technické infrastruktury tak, aby byla ustanovení citovaných předpisů dodržena a není zde umožněno krátkodobé odstavení vozidel.

Pro požadovaných 10 m je potom základní šíře jízdního pásu 5,5 m – tj. 2 x jízdní pruh bez vodícího proužku 2,75 m, případně 6,0 m (s vodícími proužky 2x0,25 m).

Jednostranný chodník musí být dle §22 odst. (3) vyhlášky č. 501/2006 Sb. 2 m, ale dle vyhlášky téhož ministerstva 1,5 m (369/2001 Sb.) Proto ponecháme na dalších stupních, zda navrhnou jen zmíněných 1,5 m. Zbývající šíře v rozsahu cca 2,5 m bude využita pro zeleň a parkovací zálivy, ev. druhý „chodník“ v šíři 1 m.

V místech, kde by mohlo docházet ke „zkracování“ tras, budou rovnou navrženy zklidňovací prvky

Obr.: ideální vzorový řez obslužnou komunikací:



8d Dopravně zklidněné komunikace

Návrh umístění těchto komunikací není koncepčně závazný, závazné není ani jejich zařazení do kategorie dopravně zklidněných a komunikace mohou být přeřazeny do kategorie obslužných (viz. podmínky uvedené v kap. 8a).

Návrh dopravně zklidněných komunikací musí představovat „vrchol v systému dopravní obsluhy“, protože kvalitně navržené dopravně zklidněné komunikace musí svým řešením být náročnější než běžné obslužné komunikace, tak, aby skutečně poskytly požadovaný obytný komfort pro společné využití osobami i vozidly. Šíře uličního prostoru je určena na 10 metrů .

Tuto šířku lze zúžit na minimální přípustnou šíři uličního prostoru 8m za předpokladu komplexní realizace dle níže uvedených podmínek. U dopravně zklidněné pozemní komunikace je nutné zajistit plnohodnotný průjezd vozidel, ovšem s „čitelnými“ retardéry, zároveň do komunikací zakomponovat zeleň, odpočinkový a pobytový prostor. Rovněž nelze zapomenout na vedení inženýrských sítí a parkovací stání dle bodu 7 a dále podmínky dle bodu 8.a.

Nelze připustit redukci nákladů na vybavení uličního prostoru na úkor náročnosti řešení zcela minimalistickým řešením obytných ulic s redukcí na zpevněnou plochu o minimální přípustné šíři (lokálně 3,5 m pro oboustranný provoz) s občasnou výhybnou a zatravněním zbylých ploch.

Odůvodnění a další požadavky:

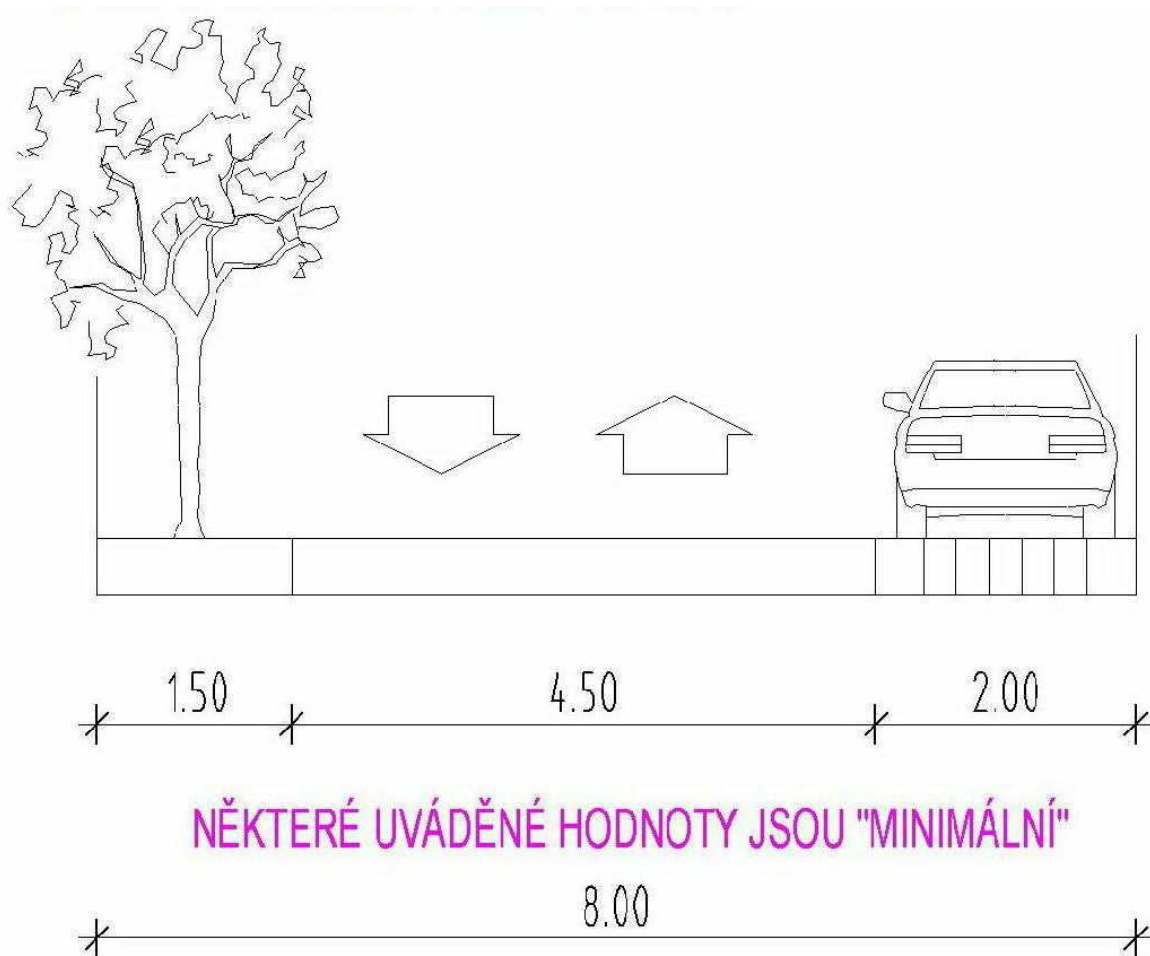
U dopravně zklidněné pozemní komunikace je nutné zajistit průjezd vozidel ve společném prostoru s provozem pěším a cyklistickým, ovšem s „čitelnými“ retardéry, zároveň do uličního prostoru zakomponovat zeleň a odpočinkový a pobytový prostor.

Zásadní je, že pobytová funkce tohoto druhu komunikací převládá nad funkcí dopravní a tato zásada musí být zdůrazněna ve stavebním řešení uličního prostoru.

Součástí uličního prostoru musí být samostatně vymezené plochy pro parkovací stání, jejichž vymezení bude patrné ze stavebního uspořádání uličního prostoru, vhodné je tato místa odlišit jiným druhem povrchu. Šíře uličního prostoru musí umožnit vedení veškerých potřebných inženýrských sítí.

Vzhledem k tomu, že nelze připustit redukci nákladů na vybavení uličního prostoru na úkor náročnosti řešení zcela minimalistickým řešením obytných ulic s redukcí na zpevněnou plochu o minimální přípustné šíři (lokálně 3,5 m pro oboustranný provoz) s občasnou výhybnou a zatravněním zbylých ploch je toto zajištěno „etapizací“ šíře uličního prostoru, kdy výchozí šíře uličního prostoru je určena na 10 metrů pro první fázi projektové přípravy (standardní šíře obslužné komunikace), a na minimální přípustnou šíři uličního prostoru 8m pro obytnou zónu je možno zúžit uliční prostor pouze při prokázání jeho komplexního vybavení.

Obr.: ideální vzorový řez dopravně zklidněné komunikace:



8e Hromadná doprava

Z hlediska předpokladů provozování HD v zastavované oblasti je třeba návrh přizpůsobit budoucím potřebám provozu MHD (nebo jinou HD) a to zejména po sběrných komunikacích. Tak bude zajištěna poměrně kvalitní dostupnost a docházková vzdálenost ze všech částí zastavovaného území.

Odůvodnění :

Požadavek na akceptování hromadných forem dopravy je zdůvodněn obecnými trendy udržitelného rozvoje a ekonomie.

F – BILANCE

Fa Bilance za celé řešené území

TYP FUNKČNÍ PLOCHY	VÝMĚRA (m ²)	výměra (%)
1 - bloky obytné zástavby	518607,0000	67,31965
2 - bloky smíšené zástavby	44823,0000	5,818411
10 - blok ploch rekreace – zahrádkářská osada	20993,0000	2,725072
3 - veřejná prostranství – zeleň	28147,0000	3,653723
4 - obslužné komunikace	66390,0000	8,617993
5 - komunikace zklidněné	3087,0000	0,400719
8 - komunikace sběrné	58237,0000	7,559663
9 - pěší komunikace	1346,0000	0,174722
6 - plochy pro ÚSES	28735,0000	3,73005
celkem	770365	100,0000

Celkový teoretický počet parcel (je uváděn dle směrné parcelace ve výkresové části) :

- pro RD : 364 parcel (tedy 1428 m²/parcelu)

- pro občanskou vybavenost a smíšené obytné území : 6 bloků o celkové výměře 4,5 ha (pro lepší představu si lze představit, že tato plocha představuje 45 parcel pro RD o výměře 1000 m²/parcelu)

- pro plochy rekreace (zahrádkové osady): 1 blok o celkové výměře 2,1 ha (pro lepší představu si lze představit, že tato plocha představuje cca 40 pozemků zahrádek o výměře 400 m²/parcelu a téměř 5000 m² pro vnitroareálové komunikace a společné prostory zahrádkářů.

Fb Bilance za sektor západ

TYP FUNKČNÍ PLOCHY	VÝMĚRA (m²)	výměra (%)
1 - bloky obytné zástavby	120638,0000	95,93784
8 - komunikace sběrné	5108,0000	4,062157
celkem	125746,0000	100

Celkový teoretický počet parcel (je uváděn dle směrné parcelace ve výkresové části) :

- pro RD : 21 parcel (tedy 5745 m²/parcelu)

Parcelace západního sektoru je specifická, neboť zatímco sektory Z-01 až Z-03 mají obvyklou parcelaci (celkem 13 parcel s průměrnou výměrou pozemku 1626 m²/parcelu), pak u sektorů Z-04 a Z-05 se předpokládá s ohledem na jejich polohu na okraji zástavby a množství hodnotné vysoké zeleně velmi řídké zastavění na plošně rozsáhlých pozemcích a proto je zde předpokládáno pouze 8 parcel s průměrnou výměrou pozemku cca 12438 m²/parcelu, včetně potřebných vnitřních komunikací.

Fc Bilance za sektor střed

TYP FUNKČNÍ PLOCHY	VÝMĚRA (m²)	výměra(%)
1 - bloky obytné zástavby	144396,0000	71,33626
3 - veřejná prostranství – zeleň	3113,0000	1,537922
4 - obslužné komunikace	20277,0000	10,01749
5 - komunikace zklidněné	2097,0000	1,035985
8 - komunikace sběrné	17542,0000	8,666311
9 - pěší komunikace	1023,0000	0,505395
6 - plochy pro ÚSES	13968,0000	6,90064
celkem	202416,0000	100

Celkový teoretický počet parcel (je uváděn dle směrné parcelace ve výkresové části) :

- pro RD : 100 parcel (tedy 1444 m²/parcelu)

Fd Bilance za sektor východ

TYP FUNKČNÍ PLOCHY	VÝMĚRA (m²)	výměra (%)
1 - bloky obytné zástavby	110880,0000	45,9062
2 - bloky smíšené zástavby	44823,0000	18,55748
10 - blok ploch rekreace – zahrádkářská osada	20993,0000	8,691458
3 - veřejná prostranství – zeleň	17977,0000	7,442783
4 - obslužné komunikace	22989,0000	9,517836
5 - komunikace zklidněné	990,0000	0,409877
8 - komunikace sběrné	17556,0000	7,268482
6 - plochy pro ÚSES	5328,0000	2,205882
celkem	241536,0000	100

Celkový teoretický počet parcel (je uváděn dle směrné parcelace ve výkresové části):

- pro RD : 108 parcel (dle typu RD izolované či řadové, tedy 1027 m²/parcelu)
- pro rekreační využití občanskou vybavenost a smíšené obytné území : 6 bloků o celkové výměře 4,5 ha (pro lepší představu si lze představit, že tato plocha představuje 45 parcel pro RD o výměře 1000 m²/parcelu)
- pro plochy rekreace (zahrádkové osady): 1 blok o celkové výměře 2,1 ha (pro lepší představu si lze představit, že tato plocha představuje cca 40 pozemků zahrádek o výměře 400 m²/parcelu a téměř 5000 m² pro vnitroareálové komunikace a společné prostory zahrádkářů.

Fe Bilance za sektor sever

TYP FUNKČNÍ PLOCHY	VÝMĚRA (m²)	výměra(%)
1 - bloky obytné zástavby	142693,0000	71,10935
3 - veřejná prostranství – zeleň	7057,0000	3,516772
4 - obslužné komunikace	23124,0000	11,52357
8 - komunikace sběrné	18031,0000	8,985533
9 - pěší komunikace	323,0000	0,160963
6 - plochy pro ÚSES	9439,0000	4,703813
celkem	200667,0000	100

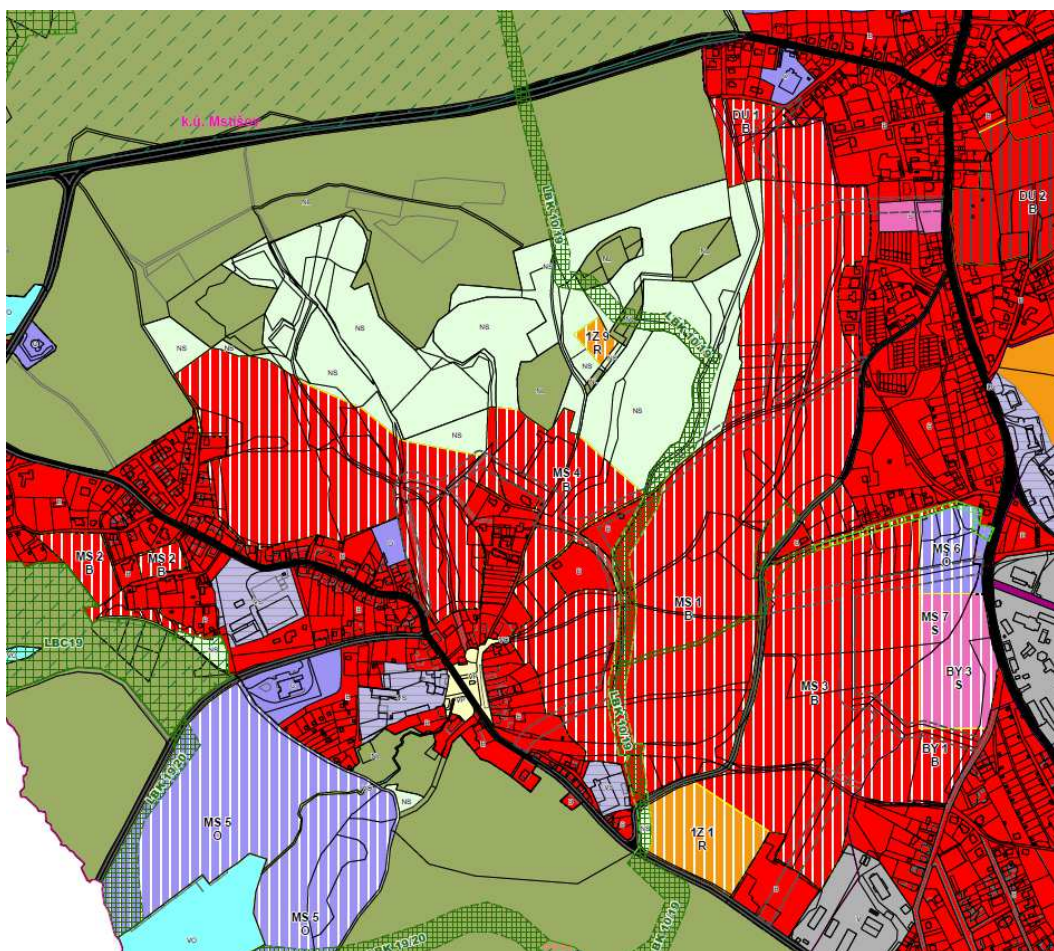
Celkový teoretický počet parcel (je uváděn dle směrné parcelace ve výkresové části) :

- pro RD : 135 parcel (tedy 1057 m²/parcelu)

G – REKAPITULACE PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM DLE ÚP

Z územního plánu vyplývá i zařazení do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Z praktických důvodů zařazujeme do průvodní zprávy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u těch druhů zastavitelných ploch, které jsou ve studii dominantně zastoupeny. Podmínky pro ostatní typy ploch je třeba dohledat v případě potřeby v územním plánu Dubí.

Obr.: výřez územního plánu (hlavní výkres):



Na dalších stranách jsou uvedeny podmínky pro :

- B plochy bydlení,
- O plochy občanského vybavení,
- R plochy rekreace,
- S plochy smíšené obytné,

PLOCHY BYDLENÍ (B)

(§4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro bydlení - umožňující pohyb, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupná veřejná prostranství a občanské vybavení

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné

Nepřípustné využití

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- čerpací stanice pohonných hmot

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí –
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci - *pouze ve stávajících zahrádkářských osadách*
- pozemky bytových domů s podmínkou, že tento typ staveb pro bydlení odpovídá svými hmotově prostorovými parametry okolní zástavbě, v případě, že se v okolí dotčené plochy zástavba nevyskytuje, nejsou bytové domy přípustné
- chov domácích zvířat, zejména skotu, vepřů, drůbeže, králíků, psů a koček, je přípustný pouze mimo plochy náležející dle Statutu lázeňského místa Dubí v Krušných horách do vnitřního lázeňského území
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení - slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží včetně podkroví)

Specifické podmínky vztahované ke konkrétním plochám a rozvojovým lokalitám

- Změny v území u plochy MS5 jsou podmíněny povolením výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.
- Změny v území v plochách změn č. 1Z6, 1Z7, 1Z8, CI2, DR2 jsou podmíněny výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů podle § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- U plochy 1Z8 je podmínkou začlenění stávajících domácích dřevin do budoucí úpravy pozemkových parcel.
- V plochách změn č. 2Z5 až 2Z8 je nutno respektovat stávající doprovodnou, ochrannou a strukturní zeleň

- Změny v území v plochách změn č. DR3, DR4 jsou podmíněny výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů podle § 56 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. V těchto plochách je nutné zachovat prostor pro migraci obojživelníků nacházejících se v okolí těchto rozvojových ploch

PLOCHY REKREACE (R)

(§5 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro rekreaci a zahrádkářské osady

Přípustné využití

- stavby a zařízení slučitelné s rekreací, (zahrádkové osady, přírodní koupaliště, rekreační a pobytové louky, otevřená sportoviště a hřiště), kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²
- novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- čerpací stanice pohonných hmot

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- stavby a zařízení občanské vybavenosti a služeb související a slučitelné s rekreací, (kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné)
- pozemky rodinných domů a rodinné rekreace s podmínkou, že pozemky jsou zajištěny z hlediska obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: zástavba bude vždy řešena jako přízemní, u staveb rodinné rekreace se připouští jedno nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků: procento zastavěných a zpevněných ploch max. do 30% výměry příslušného pozemku

Specifické podmínky vztahované ke konkrétním plochám a rozvojovým lokalitám

- využití plochy 1Z9 je limitováno podmínkou, že v případě budoucí exploatace ložiska, vlastník staveb nesouvisejících s dobýváním výhradního ložiska tyto stavby odstraní na své náklady – tento požadavek je nutno uvést i následných rozhodnutích o umístění nebo povolení staveb na těchto plochách.
- Změny v území u plochy 1Z1 jsou podmíněny povolením výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

(§6 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- území pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²
- novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky staveb pro bydlení
- chov domácích zvířat, zejména skotu, vepřů, drůbeže, králíků, psů a koček, je přípustný pouze mimo plochy náležející dle Statutu lázeňského místa Dubí v Krušných horách do vnitřního lázeňského území

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby : zástavba bude vždy řešena jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží včetně podkroví)

Specifické podmínky vztahované ke konkrétním plochám a rozvojovým lokalitám:

- Změny v území u plochy MS5 jsou podmíněny povolením výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S)

(§8 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Převažující způsob využití

- plochy bydlení, občanského vybavení a případně nerušící výroby a služeb s vyloučením staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES

Nepřípustné využití

není určeno

Podmíněně přípustné využití

(Podmínkou pro podmíněně přípustné využití je kromě případných dalších uvedených podmínek to, že u uvedeného využití jeho rozsah a provoz nesmí zapříčinit takové negativní vlivy, které by znehodnotily prostředí okolního obytného území (např. nárůstem dopravy, znečištěním ovzduší, zvýšením hluku, emisí, imisí apod.)

- pozemky souvisejícího občanského vybavení pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- novostavby a změny staveb pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny, bary, bufety, herny, kasina, kluby
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a ubytování v soukromí
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- nerušící výroba a služby

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- výšková regulace zástavby : zástavba bude vždy řešena jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží včetně podkroví)

Specifické podmínky vztahované ke konkrétním plochám a rozvojovým lokalitám:

V ploše 4.1 je obytná funkce stanovena jako podmíněně přípustná, s podmínkou, že v navazujících řízeních bude prokázáno nepřekročení hlukových limitů provozem stávající silnice I/8.