

## **Územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov**

Odbor rozvoje a ŽP MěÚ Šluknov, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace ve smyslu § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, dále jen "stavební zákon", za použití § 30 odst. 4 stavebního zákona

### **s c h v a l u j e**

#### **Územní studii pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov**

a její využití pro rozhodování v území.

#### **Obsah územní studie**

Územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov se sestává z textové části, grafické části a dokladové části.

#### **Textová část obsahuje:**

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
10. Druh a účel umísťovaných staveb
11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
12. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability
13. Stanovení pořadí změn v území
14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

#### **ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

### **Grafická část obsahuje:**

1. Situace širších vztahů	1:5000
2. Výkres funkčního využití území	1:1000
3. Celková situace řešení	1:1000
4. Dopravní řešení	1:1000
5. Technické vybavení	1:1000
6. Regulační výkres	1:1000
7. Aktuální výkres vlastnických vztahů	1:1000

### **Dokladová část obsahuje:**

Vyjádření ČEZ Distribuce, a.s.  
Vyjádření RWE Distribuční služby, s.r.o.  
Vyjádření SČVK, a.s.  
Vyjádření Telefónica Czech Republic, a.s.

## **ODŮVODNĚNÍ**

### ***1. Postup při pořizení územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov***

Územní plán Šluknov (*dále jen ÚP Šluknov*) byl vydán v roce 2011. ÚP Šluknov, ve své textové části, kapitole J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, jako podmínku pro rozhodování stanovil, že lokalita na jihozápadním okraji města kolem rybníka Zezulák a směrem na Křečany, zahrnující zastavitelné plochy O5, OS3, VŘ7, OS4 a plochy pro veřejnou zeleň. Studie bude řešit způsob zastavění, veřejná prostranství a veškerou technickou infrastrukturu v souladu s ÚP včetně výsadby zeleně.

Pořizovatel ve svém zadání územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“ vymezil řešení lokality „Jihozápad“. Požadavkem bylo zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov (16,4 ha), s upřesněním těchto funkčních ploch v ÚP Šluknov:

- Plochy bydlení v rodinných domech a vilách (O) O5 (9,30 ha)
- Plochy smíšené obytné (OS) OS3 (1,80 ha)
- Plochy veřejné a ochranné zeleně (Z) Z7 (0,42 ha).

Zpracovatel územní studie firma CTN –Info s.r.o., Děčín 2, Horská 14 s architektem Ing. arch. Alešem Höllem, č. autorizace ČKA 02 212, připravily vyhotovení variant územní studie, které pořizovatel prozkoumal a průběžně se zpracovatelem konzultoval a zpřesňoval s ohledem na budoucí etapovost výstavby a rozparcelování ploch pro výstavbu inženýrských sítí a rodinných domů v řešeném území.

Doplňný návrh odbor rozvoje a ŽP MěÚ Šluknov předložil Zastupitelstvu města Šluknov na 24. zasedání Zastupitelstva města Šluknov dne 18.09.2014, kdy zastupitelstvo přijalo následující usnesení: Usnesení č. 07/24Z/2014: Zastupitelstvo města Šluknov vyslovuje souhlas s Územní studií pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov zpracovanou firmou CNT – Info s. r. o., Horská 14, 405 02 Děčín, v předloženém znění.

Odbor rozvoje a ŽP MěÚ Šluknov, jako pořizovatel schválil předloženou vypracovanou územní studii.

## **2. Vyhodnocení splnění zadání, pokynů**

Podkladem pro zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov bylo zadání vypracované formou výzvy k předložení nabídek pro vyhotovení této územní studie. Zadání bylo splněno, žádné odchylky od zadání nevznikly a nebyly řešeny žádné konflikty v řešeném území.

## **3. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.**

ÚS navrhuje základní urbanistickou koncepci rozvoje území vymezenou ve schváleném ÚP Šluknov s důrazem na zástavbu rodinných domů v ploše O5, včetně řešení přístupů, komunikací pro pěší, travnatých, parkových a volnočasových ploch (veřejných prostranství) a řešení parkování. Ochranné pásmo vodoteče a rybníku Zezulák bylo respektováno a rozšířeno o vybudování menších retenčních nádrží v území.

## **3. Použitelnost územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“ Šluknov**

Zpracovaná ÚS bude použita pro zástavbu rozvojové lokality „Jihozápad“ platného ÚP Šluknov, včetně regulačního prvku plošného a prostorového uspořádání, zpřesněného vymezení komunikací a inženýrských sítí a jejich podmíněných přeložek.

Do zpracované územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov může každý nahlédnout na Městském úřadě ve Šluknově, Odboru rozvoje a životního prostředí.

## **ULOŽENÍ DOKUMENTACE**

Dle § 166 (3) stavebního zákona je územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov uložena na MěÚ Šluknov, Odboru rozvoje a životního prostředí. Dokumentace je dálkově přístupná na webové adrese:

<http://www.mesto-sluknov.cz/cz/1073-uzemni-studie-pro-rozvojovou-lokalitu-%84jihozapad%93-sluknov.html>

Požizovatel zajistí současně uložení územní studie pro rozvojovou lokalitu „Jihozápad“, Šluknov na:

- Stavebním úřadu Šluknov
- Městském úřadu Rumburk, Odbor regionálního rozvoje a investic, úřadu územního plánování

(otisk úředního razítka)

Ing. Dagmar Mertlová  
vedoucí odboru rozvoje a ŽP  
Městský úřad Šluknov