

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALIT PRO RODINNOU REKREACI

SVITAVY



ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

duchacek@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE LOKALIT PRO RODINNOU REKREACI SVITAVY		
Evidenční číslo:	217 – 006 – 775		
Pořizovatel:	Městský úřad Svitavy		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
Datum:	Leden 2018	www.usbrno.cz	

OBSAH DOKUMENTACE:

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	1
2. URBANISTICKÁ KONCEPCE	2
3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	2
4. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	3
5. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ.....	4

B. GRAFICKÁ ČÁST:

1. ŠIRŠÍ VZTAHY	1: 15 000
KARTY REKREAČNÍCH LOKALIT	
2. HLAVNÍ VÝKRES	1: 2 000
3. KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 2 000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno rozsahem stabilizovaných a zastavitelných (rozvojových) ploch pro rodinnou rekreaci (RI), vymezených v platném ÚP Svitavy.

Přehled rekreačních lokalit

ozn.	lokalita	k.ú.
US1	U Rosničky	Svitavy-předměstí
US2	Na Pláži	Moravský Lačnov
US3	U Stezky	Moravský Lačnov, Svitavy-předměstí
US4	U Dolního rybníka	Moravský Lačnov
US5	U Lačnovského hřiště	Moravský Lačnov
US6	Pod Hrází	Moravský Lačnov
US7	Mezi Tratěmi	Svitavy-předměstí
US9	u Studeného potoka	Svitavy-předměstí
US10	U Langrova lesa	Svitavy-předměstí
US12	Nová Kolonie	Čtyřicet Lánů
US13	Křemenákov	Čtyřicet Lánů
US14	Nad Křížkem	Čtyřicet Lánů
US15	Za Jatkami	Svitavy-předměstí
US16	Nad Silem	Svitavy-předměstí
US17	Na Výsluní	Moravský Lačnov
US18	Pod Viaduktem	Čtyřicet Lánů
US19	Antonína Slavička	Čtyřicet Lánů
US20	Luční	Čtyřicet Lánů
US21	Údolní	Čtyřicet Lánů
US22	Zadní	Moravský Lačnov
US23	u Městského lesa	Svitavy-předměstí

Z platného ÚP jsou do ÚS převzaty tyto zastavitelné plochy pro rekreaci:

ozn. v platném ÚP	ozn. ÚS	lokalita	k.ú.	podmínky vyplývající z platného ÚP
15*	US4	U Dolního rybníka	Moravský Lačnov	<ul style="list-style-type: none"> dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace dle potřeby řešit napojení na inženýrské sítě řešit zásah do odvodňovacího systému řešení objektů dle okolní zástavby
53*	US12	Nová Kolonie	Čtyřicet Lánů	<ul style="list-style-type: none"> dle potřeby řešit napojení na inženýrské sítě dopravní obsluhu řešit ze stávající účelové komunikace řešit rozšíření stávající zahrádkářské lokality řešit zásah do odvodňovacího systému respektovat podmínky pásma 50m od okraje lesa
155b	US17	Na Výsluní	Moravský Lačnov	<ul style="list-style-type: none"> řešit napojení na stávající inženýrské sítě respektovat podmínky ochranného pásma železnice
196	US14	Nad Křížkem	Čtyřicet Lánů	<ul style="list-style-type: none"> dle potřeby řešit napojení na inženýrské sítě dopravní obsluhu řešit ze stávajících účelových komunikací

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní studie (dále jen ÚS) navazuje na platný ÚP Svitavy, v němž jsou stanoveny zásady urbanistické koncepce, která vychází ze zásad trvale udržitelného prostředí a je ovlivněna především polohou jednotlivých rekreačních lokalit ve struktuře města a krajiny, přírodními podmínkami a vazbami na okolní prostředí, včetně přístupu k jednotlivým lokalitám.

V rámci ÚS je primárně řešeno zpřesnění vymezení a využití stabilizovaných a zastavitelných (rozvojových) ploch pro rodinnou rekreaci (RI), vymezených v platném ÚP, a dále plošná a prostorová regulace těchto ploch. ÚS se nezabývá řešením dopravní a technické infrastruktury, protože se jedná převážně o stabilizované plochy a pro rozvojové plochy jsou podmínky obsluhy jednotlivých lokalit vymezeny v platném ÚP.

3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Rekreační lokality, vymezené v platném ÚP jako plochy pro rodinnou rekreaci (RI), byly v rámci ÚS podrobně posouzeny a na základě převažujícího způsobu využití pozemků zařazeny do dvou kategorií s rozdílnými podmínkami pro využití pozemků, druhem a účelem umísťovaných staveb a jejich prostorovým a plošným uspořádáním:

RR	rekreační oblasti
RZ	zahrádkářské osady

Stanovené podmínky pro využití pozemků vychází z platného ÚP a jsou doplněny a upřesněny ve vztahu ke konkrétním rekreačním lokalitám. U obou kategorií je stanoveno hlavní využití, nepřipustné využití a podmíněně přípustné využití. Kromě hlavní stavby a její regulace jsou jako přípustné definovány doplňkové stavby (max. 3 na jednom pozemku) slučitelné s hlavním způsobem využití a je stanovena maximální zastavěnost pozemků. Regulace se týká nových i stávajících staveb. Stávající, řádně stavebním úřadem povolené stavby, které nesplňují příslušné regulativy, jsou stabilizovány ve stávající podobě a jejich rozšiřování je nepřipustné. Požadavek na řešení zasakování dešťových vod na pozemku vlastníka, vyplývající ze zadání ÚS, je uveden u všech lokalit v rámci dalších podmínek.

U lokality **US10** U Langrova lesa se vyskytují obě kategorie využití území (*zahrádkářské osady a rekreační oblasti*) – ÚS vymezuje přesně rozdělení lokality tak, aby v budoucnu nedocházelo k nejasnostem v průběhu územního rozhodování.

Podmínky využití pozemků jsou podrobně stanoveny a vyznačeny v grafické části ÚS, v *Kartách rekreačních lokalit*, v *Hlavních a Koordinačních výkresech* jednotlivých lokalit.

REKREAČNÍ OBLASTI

Jako hlavní využití je stanovena individuální rekreace. Do kategorie *rekreační oblasti* jsou zařazeny lokality **US1** (U Rosničky), **US2** (Na Pláži), **US3** (U Stezky) a **US4** (U Dolního rybníka) z důvodu převažujícího charakteru stávající zástavby (rekreace pobytová) a zejména přímé vazby na oddychovou a relaxační oblast v okolí vodních ploch (*Rosnička, Svitavský rybník*), jež tvoří rekreační zázemí města. Dále je zde zařazena lokalita **US10** (U Langrova lesa – východní část), která svým charakterem zástavby a polohou na naučné stezce (*NS Na pomezí Čech a Moravy*) a cyklostezce odpovídá příslušné kategorii. Lokalita **US23** (u Městského lesa) leží na okraji uceleného lesního komplexu a stávající stavby zde vykazují jednoznačně charakter individuální rekreace.

ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY

Jako hlavní využití je stanoveno pěstitelství, samozásobitelské hospodaření. Do kategorie *zahrádkářské osady* jsou zařazeny ostatní řešené lokality, jejichž charakteristickým a dominujícím prvkem je zahrádkaření, a které se nachází převážně na okraji zastavěného území ve vazbě na stabilizované obytné plochy (**US5, US6, US7, US9, US12, US13, US17, US19, US20, US21 a US22**), příp. jako samostatné enklávy na západním okraji sídla (**US10** U Langrova lesa – západní část) a východně od města (**US14, US15, US16 a US18**).

4. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Všechny výše uvedené lokality, vymezené v platném ÚP jako plochy pro rodinnou rekreaci (RI), byly v rámci ÚS podrobně posouzeny a na základě způsobu využití pozemků, typu a charakteru stávající zástavby, členění a velikosti jednotlivých pozemků byla stanovena následující regulace:

- pro všechny lokality byla stanovena *maximální zastavěná plocha hlavní stavby* (uvedena v m²), přičemž u rekreačních ploch **US4** a **US10** byly, na základě rozdílného charakteru zástavby a způsobu využití, stanoveny dvě hodnoty v rámci jedné lokality
- pro všechny lokality byla stanovena *maximální zastavěnost pozemku* (uvedena v %), přičemž u rekreačních ploch **US4** a **US10** byly, na základě rozdílného charakteru zástavby a způsobu využití, stanoveny dvě hodnoty v rámci jedné lokality
- pro hlavní stavbu je u všech lokalit, v rámci *podmínek prostorového uspořádání*, stanoveno:
 - max. 1 nadzemní podlaží (1 NP)
 - šikmá střecha (s možností využití podkroví)

Přehled regulace rekreačních lokalit

ozn.	lokalita	způsob využití		maximální zastavěná plocha hlavní stavby [m ²]	maximální zastavěnost pozemku [%]
US1	U Rosničky	rekreační oblasti	RR	50	25
US2	Na Pláži	rekreační oblasti	RR	50	25
US3	U Stezky	rekreační oblasti	RR	50	25
US4A	U Dolního rybníka	rekreační oblasti	RR	100	35
US4B	U Dolního rybníka	rekreační oblasti	RR	50	25
US5	U Lačnovského hřiště	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US6	Pod Hrází	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US7	Mezi Tratěmi	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US9	u Studeného potoka	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US10A	U Langrova lesa	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US10B	U Langrova lesa	rekreační oblasti	RR	100	35
US12	Nová Kolonie	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US13	Křemenákov	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US14	Nad Křížkem	zahrádkářské osady	RZ	100	35
US15	Za Jatkami	zahrádkářské osady	RZ	100	35
US16	Nad Silem	zahrádkářské osady	RZ	100	35
US17	Na Výsluní	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US18	Pod Viaduktem	zahrádkářské osady	RZ	100	35
US19	Antonína Slavíčka	zahrádkářské osady	RZ	16	40
US20	Luční	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US21	Údolní	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US22	Zadní	zahrádkářské osady	RZ	50	25
US23	u Městského lesa	rekreační oblasti	RR	60	40

Podmínky plošného a prostorového uspořádání staveb jsou podrobně stanoveny a vyznačeny v grafické části ÚS, v *Kartách rekreačních lokalit*, v *Hlavních a Koordinačních výkresech* jednotlivých lokalit.

Stanovení hodnot *maximální zastavěné plochy hlavní stavby* a *maximální zastavěnosti pozemku* bylo, ve spolupráci s pořizovatelem a zástupcem města, navrženo na základě požadavku zadání ÚS a podrobného průzkumu jednotlivých lokalit, přičemž byl posuzován typ a charakter stávající zástavby, členění a velikost jednotlivých pozemků.

Na základě vyhodnocení uvedených parametrů byly u většiny rekreačních lokalit stanoveny jako základní hodnoty 50m^2 u *max. zastavěné plochy hlavní stavby* a 25% u *max. zastavěnosti pozemku*. Vyšší hodnoty (100m^2 , 35%) byly navrženy u lokalit s většími stávajícími stavbami a pozemky – jedná se o lokality **US4** U Dolního Rybníka (střední a východní část), **US10** U Langrova lesa (východní část) a lokality **US14**, **US15**, **US16** a **US18**, které se nachází východně od města za tělesem železnice. Naopak nejnižší hodnota *max. zastavěné plochy hlavní stavby* (16m^2) byla stanovena u lokality **US19**, která tvoří rekreační zázemí bytových domů v ul. Antonína Slavíčka a kde se nachází nejmenší pozemky. Mírně zvýšené hodnoty (60m^2 , 40%), odpovídající stávající zástavbě, jsou stanoveny pro lokalitu **US23** u Městského lesa.

5. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana hodnot území je řešena v platném ÚP, převážná část rekreačních lokalit není dotčena. Pouze lokalita **US1** zasahuje do *specifické oblasti s prioritou ochrany hodnot území X3* a lokalita **US23** do *specifické oblasti s prioritou revitalizace krajinného rázu X1* a *specifické oblasti ochranného pásma nadregionálního biokoridoru X5*. Pro obě lokality je stanovena podmínka respektovat podmínky ochrany, stanovené v platném ÚP.

B. GRAFICKÁ ČÁST