

ÚZEMNÍ STUDIE X 3



PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU H 1 OBEC PĚNČÍN

NA PARCELÁCH parc.č. 888/3, 888/4, 294/1, 298/2
K. Ú. HUŤ

SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ

ÚZEMNÍ STUDIE X 3 – PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU H 1 OBEC PĚNČÍN

Správní orgán, který schválil využití územní studie:
Městský úřad Železný Brod, jako úřad územního plánování

Číslo jednací: **MUZZ-ÚPARR-13011/2026-MEJJ** Datum schválení: **24.09.2026**

Pořizovatel:
Městský úřad Železný Brod, jako úřad územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele, funkce a podpis: **Jaromír Mejsnar**
Jaromír Mejsnar, referent

Digitálně podepsal
Jaromír Mejsnar
Datum: 2026.09.29
11:42:17 +02'00'

Zpracoval: **Ing. arch. Ivan Retter - ČKA 02439**

Číslo paré:

Praha, 7 / 2026



Digitálně podepsal
Ing. arch. Ivan
Retter
Datum: 2026.09.24
11:08:20 +02'00'



Obsah územní studie:

1. Textová část

- 1.a) Hlavní cíle řešení
- 1.b) Požadavky vyplývající z Územního plánu Pěňčín
- 1.c) Vyhodnocení splnění zadání územní studie a souladu s Územním plánem obce Pěňčín
- 1.d) Vymezení zájmového a řešeného území
- 1.e) Určení hodnot území a návrh jejich ochrany (urbanistických, architektonických, přírodních, historických apod.)
- 1.f) Návrh urbanistické koncepce
- 1.g) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a návrh parcelace
- 1.h) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu
- 1.i) Návrh a podmínky řešení dopravní obsluhy lokality a jednotlivých staveb, včetně způsobu napojení na stávající dopravní infrastrukturu a prostupnost území, a řešení dopravy v klidu
- 1.j) Návrh a podmínky pro napojení lokality a jednotlivých navržených staveb na veřejnou technickou infrastrukturu
- 1.k) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- 1.l) Návrh etapizace výstavby pokud se ukáže jako nezbytná

2. Výkresová část

- 2.01. Výkres širších vztahů (M 1:5000)
- 2.02. Hlavní výkres (M 1:500)
- 2.03. Regulační výkres (M 1:500)

1. Textová část

1.a) Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem „Územní studie X3 – Zastavitelná plocha H1, Obec Pěňčín“ (dále jen „územní studie“) je především dosáhnout co nejefektivnějšího využití zastavitelné plochy H1 stanovené Územním plánem Pěňčín k plnění její funkce, tedy k bydlení, při splnění všech podmínek, omezení a limitů stanovených Územním plánem Pěňčín, a podmínek a limitů území. Navržené řešení bude respektovat potřeby a požadavky obce.

Účelem pořízení „územní studie“ je především ověření optimálního využití zastavitelné plochy H1 dle podmínek stanovených v Územním plánu Pěňčín, návrh jejich parcelace, vymezení nezastavitelných částí zastavitelných ploch, koeficienty zastavění pozemků nadzemními stavbami, výšku a odstupy objektů, charakter zástavby, vymezení přiměřených prostorů pro veřejná prostranství, způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území, způsob napojení na technickou infrastrukturu, potřebu vymezení prostorů pro občanské vybavení, etapizaci výstavby.

Při zpracování územní studie byl brán maximální zřetel na udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Při návrhu parcelace, návrhu ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je brán maximální zřetel na vlastnické vztahy, aby návrh byl vůči jednotlivým vlastníkům maximálně proporcionální, spravedlivý, ale zároveň umožňoval realizaci navrženého využití bez zásadních změn vlastnických vztahů.

1.b) Požadavky vyplývající z Územního plánu Pěňčín a vyhodnocení jejich splnění

Podmínky pro pořízení územní studie:

- navrhnout řešení s ohledem na charakter a strukturu navazující zástavby a ve vztahu k volné krajině;
- stanovit koncepci zástavby území, případně navrhnout její etapizaci;
- navrhnout novou parcelaci;
- prověřit možnosti a potřebu vymezení ploch, staveb a zařízení veřejné infrastruktury.
- prověřit a vymežit dostatečné kapacitní systémy technické a dopravní infrastruktury
- budou respektovány hygienické limity hluku a vibrací stanovené v nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Zastavitelná plocha H1 je Územním plánem Pěňčín zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití jako „Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – „Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“ vyplývající z Územního plánu Pěňčín jsou následující:

hlavní využití: - není stanoveno

přípustné využití:

- stavby pro bydlení, zejména rodinné domy a bytové domy,
- zeleň vyhrazená a soukromá, zejména zahrady a sady,
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území
- komunikace pro pěší a cyklisty, parkovací plochy, individuální garáže
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura
- plochy veřejných prostranství, plochy vodní a vodohospodářské

podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude

- narušeno či omezeno přípustné využití
- rekreace za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno přípustné využití
- výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou výrazně nezvýší dopravní zátěž v území, neomezí hlavní využití a nenaruší pohodu bydlení
- zemědělská výroba, za podmínky, že jejich kapacita nepřevyšuje vlastní spotřebu a současně negativní účinky, zejména zápach, hluk, znečišťování vod, zastínění budov, na životní prostředí nepřekročí příslušné hygienické limity a nenaruší pohodu bydlení
- zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky umístění na budovy, pokud se nebudou negativně projevat v dálkových pohledech a průhledech

nepřípustné využití:

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní a přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter a strukturu příslušné zóny
- hlavní stavby neumísťovat ve vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa
- minimální výměra stavebního pozemku: 800 m² (není-li stanoveno jinak specifickými podmínkami pro jednotlivé rozvojové plochy)

Při zpracování územní studie budou respektovány všechny podmínky, požadavky a limity vyplývající pro tuto lokalitu z Územního plánu Pěčín.

Hlavní podmínky, požadavky a limity vyplývající z Územního plánu Pěčín pro tuto lokalitu, které je nezbytné bezpodmínečně dodržet, jsou zejména následující:

- při realizaci nových staveb, zvláště liniového charakteru a při zástavbě rozsáhlejších ploch bydlení zajistit prostupnost krajiny respektováním vymezených prvků ÚSES, významných pěších a cyklistických propojení;
- nevytvářet nové negativní dominanty území, zachovat významné dálkové pohledy a průhledy v krajině;
- stabilizovat urbanizované plochy a vytvořit nabídku nových ploch pro bydlení;
- vytvořit podmínky pro rozvoj nerušících výrobních aktivit místního významu v rámci ploch smíšených obytných;
- respektovat podhorský charakter krajiny, chránit a obnovovat krajinné prvky;
- chránit veřejná prostranství před zastavěním, chránit plochy veřejné zeleně před zastavěním a nevhodnou činností;
- respektovat přírodní dominantu území – Černostudniční hřeben, nevytvářet nové negativní dominanty v území;
- umožnit koexistenci funkcí přírodních a rekreačně turistických;
- dochované přírodní prvky jednoznačně chránit před nevhodnou činností; soustředit rozvoj především v dosahu provozovaných systémů dopravní a technické infrastruktury;
- posilovat funkční a prostorové vazby mezi jednotlivými sídly (srůstání), zejména v centrální části obce;
- podporovat integraci vzájemně se nerušících funkcí;
- při umísťování staveb a zařízení respektovat stávající kompoziční vztahy a historicky vytvořené struktury a vazby v sídlech, mezi sídly, v krajině a mezi sídlem a krajinou;
- lokalita je dle územního plánu součástí charakteru zástavby: Zóna B: Huť v údolí Žernovníka;
- ze zásad rozvoje pro Zónu B: Huť v údolí Žernovníka vyplývá požadavek: podpořit

přirozenou intenzifikaci zastavěného území;

- ze zásad rozvoje pro Zónu B: Hut' v údolí Žernovníka vyplývá požadavek: zachovat významné průhledy do volné krajiny;
- v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných (SV) navrhovat v navazujících stupních projektových prací dostatečné plochy veřejných prostranství;
- vybudovat, resp. prodloužit, pro jednotlivé zastavitelné plochy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém (umístění jednotlivých komunikací v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby řešit v navazujících stupních projektových dokumentací);
- dopravní napojení zastavitelných ploch řešit zejména prostřednictvím místních a účelových komunikací;
- respektovat vedení stávajících cyklotras i pěších turistických a naučných stezek a umožnit jejich trasování po silnicích II. a III. tříd, místních a účelových komunikacích;
- chodníky realizovat v rámci hlavního a přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch dopravní infrastruktury – silniční, ploch veřejných prostranství atd.);
- zachovat stávající koncepci zásobování pitnou vodou;
- územně chránit jednotlivé vodárenské objekty, zejména vodojemy a čerpací stanice;
- územně chránit vodní zdroje, i takové, které nejsou v současné době využívány;
- umožnit rozvoj vodovodu v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;
- rozvíjet a posilovat propojení vodovodu v Pěččíně se skupinovým vodovodem Jablonec nad Nisou, umožnit případné propojení se skupinovým vodovodem Železný Brod;
- umísťovat vodovodní řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- při dalším rozvoji vodovodní sítě spolupracovat s okolními obcemi;
- zajistit v maximální možné míře zokruhování vodovodních řadů;
- u objektů mimo dosah vodovodního systému řešit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem;
- posoudit v koncových úsecích vodovodní sítě nebo u specifických požadavků na potřebu požární vody situaci individuálně a případně řešit dodávku požární vody i jiným způsobem (vodní tok, požární nádrž, apod.);
- respektovat omezení vyplývající z polohy obce na hranici chráněné oblasti přirozené akumulace vody Severočeská křída;
- nouzové zásobování vodou řešit odběrem vody z vlastní studny nebo dovozem vody ze zdroje Jesenný, případně vodou balenou;
- k protipožárním účelům využít stávající vodovodní řady, případně vodní plochy a toky v řešeném území;
- umožnit dopravní napojení jednotlivých lokalit pro ČOV;
- umožnit vybudování kanalizace v zastavěném území, zastavitelných plochách a plochách přestavby;
- umísťovat kanalizační řady přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- po zprovoznění kanalizace a ČOV napojit na tuto síť jednotlivé objekty, stávající septiky, sloužící k likvidaci odpadních vod, postupně odstavovat;
- srážkové vody z důvodu zpomalení odtoku v území v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací – zálivkou, vsakováním);

- při zástavbě dbát na to, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území;
- do doby vybudování kanalizace a u objektů, které nebudou v dosahu kanalizační sítě, akumulovat splaškové vody zejména v bezodtokových jímkách a žumpách a dále je odvážet k likvidaci do příslušných čistíren odpadních vod, případně realizovat domovní ČOV;
- připojovat novou zástavbu kabelovým sekundárním vedením a postupně dle možností a požadavků kabelizovat stávající nadzemní rozvodnou síť v zastavěném území;
- nově navržené lokality napojit na stávající, příp. nově vybudované plynovodní řady;
- plynovodní řady umísťovat přednostně v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury;
- umožnit umístění shromažďovacích ploch pro tříděný odpad v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území.

1.c) Vyhodnocení splnění zadání územní studie a souladu s Územním plánem Pěňčín

Zadání Územní studie X3 pro zastavitelnou plochu H1 obce Pěňčín bylo splněno v celém jejím rozsahu textové a výkresové části územní studie. Územní studie je zpracována plně v souladu s Územním plánem Pěňčín.

1.d) Vymezení zájmového a řešeného území

Územní studie je po prověření, posouzení navazujícího území a vazeb v území, a následně Obecním úřadem Pěňčín zpracovaného Zadání Územní studie X3 – zastavitelná plocha H1 Obce Pěňčín“ zpracována v rozsahu Zadáním vymezeného území zahrnující pozemek parc. č. 298/2 v katastrálním území Hut', tzn. dle Územním plánem Pěňčín stanovené plochy pro zpracování Územní studie X3, s rozšířením o zájmové území nezbytné pro splnění cílů řešení zahrnující pozemky parc. č. 888/3, 888/4 a 294/1 v katastrálním území Hut'. Celková výměra územní studie tak činí dle katastru nemovitostí 6.840 m².

1.e) Určení hodnot území a návrh jejich ochrany (urbanistických, architektonických, přírodních, historických apod.)

Při zpracování územní studie byl brán maximální zřetel na jedinečný přírodní fenomén bezprostředně blízkého Černostudničního hřbetu, na udržení podmínek pro příznivé životní prostředí s respektem k přírodnímu charakteru území a na sociální požadavky současné i budoucí generace.

Návrh umístění, odstupů, objemu, proporce a členění jednotlivých staveb hlavních objektů, je navrženo tak, aby odpovídaly charakteru okolní zástavby, pokud možno organicky a aby byla podpořena přirozená intenzifikace zastavěného území v zóně: Hut' v údolí Žernovníka.

Dále je pak řešení umístění, odstupů, objemu a proporce jednotlivých staveb hlavních objektů navrženo tak, aby byly zachovány významné průhledy do volné krajiny; především pak severním a severovýchodním směrem na Černostudniční hřbet a východním směrem pak na vzdálené hřebeny Krkonoš.

Územní studie respektuje všechny podmínky, požadavky a limity vyplývající pro tuto lokalitu z Územního plánu Pěňčín.

1.f) Návrh urbanistické koncepce

Návrh celkové urbanistické koncepce lokality představuje jeden kompoziční urbanistický celek plně respektující charakter okolní zástavby a reliéf krajiny údolí potoka Žernovník s protilehlým hřebenem Černé Studnice. Charakter pozemku lokality je svažité terén se severovýchodní expozicí, jež se plynule svažuje od horní katastrální hranice lokality severním směrem k místní vodoteči potoka Žernovník.

Návrh celkové urbanistické koncepce lokality splňuje základní regulační podmínky územního plánu pro novou zástavbu v zastavitelné ploše H1 obce Pěňčín. Hlavní stavební objekty navrhované územní studií jsou citlivě osazeny do terénu s dostatečnými vzájemnými odstupy a odstupy od okolní stávající zástavby. Severovýchodním směrem se před stavbami vždy otevírá klidová část pozemku s výhledem do volné krajiny na jedinečný reliéf hřebene hor Černé Studnice a Pustiny.

1.g) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a návrh parcelace

Navržené samostatné stavební pozemky – parcelace budou sloužit pro výstavbu, kdy hlavními objekty budou stavby pro individuální bydlení – rodinné domy na parcelách parc. č. 888/3, 294/1 a 298/2 (v územní studii na nově vymezených stavebních parcelách č. „1“ – „6“) v katastrálním území Hut' obec Pěňčín.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – „Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“ na nově vymezených stavebních parcelách č. „1 – 6“ jsou následující:

hlavní využití: - stavby pro trvalé bydlení - rodinné domy

přípustné využití:

- doplňkové stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní - rodinnému domu a které jsou určeny k podpoře hlavní stavby a nejsou samostatně obytné a jsou umístěny v souladu s platnou vyhláškou pro umístění staveb.
- zeleň vyhrazená a soukromá, zejména zahrady

podmíněně přípustné využití:

- výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území, neomezí hlavní využití a nenaruší pohodu bydlení
- zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů za podmínky umístění na budovy, pokud se nebudou negativně projevovat v dálkových pohledech a průhledech

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – „Plochy zpevněné – Komunikace“ na nově vymezeném pozemku č. „7“ jsou následující:

hlavní využití: - dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu řešeného území

přípustné využití:

- komunikace pro pěší a cyklisty, parkovací plochy
- zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura
- plochy veřejných prostranství

Hlavní využití parcel pro trvalé bydlení formou rodinných domů bude zaujímat více než 50% podlahové plochy všech staveb na daném pozemku.

Na jednotlivých parcelách ploch smíšených obytných – venkovských je stavební čarou vymezena plocha parcely pro umístění hlavního objektu rodinného domu.

Stavební čára je navržena tak, aby hlavní objekty byly umístěny ve vzdálenosti minimálně 6 m od hranic parcel stávajících staveb a vzájemné odstupy navrhovaných hlavních staveb byly ve vzdálenosti min. 14 m a max. 26 m od vzájemně sousedících hlavních objektů.

Návrh parcelace je patrný z hlavního a koordinačního výkresu územní studie lokality a

představuje návrh parcel v následujícím členění:

Parcela "1"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – venkovská (SV) – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 010 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	183 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	827 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "2"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – venkovská (SV) – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 090 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	462 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	628 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "3"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – venkovská (SV) – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	961 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	358 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	603 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "4"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – venkovská (SV) – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	960 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	356 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	604 m ²
Znamé limity území:	Ochranné pásmo silnice III. třídy Ochranné pásmo vodovodního řadu

Parcela "5"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – venkovská (SV) – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 065 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	448 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	617 m ²

Znamé limity území:

Ochranné pásmo silnice III. třídy

Parcela "6"

Stanovené využití:	Plocha smíšená obytná – venkovská (SV) – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Individuální bydlení - rodinný dům
Celková plocha parcely:	1 181 m ²
Plocha parcely pro umístění hlavního objektu:	561 m ²
Plocha parcely nezastavitelná hlavním objektem:	620 m ²

Parcela "7"

Stanovené využití:	Plocha zpevněná – Komunikace – navrhovaná
Typ hlavní stavby:	Veřejně přístupná pozemní komunikace
Celková plocha parcely:	366 m ²

Stavby doplňkové ke stavbě hlavního objektu je možné umísťovat na parcele v minimální vzdálenosti 2 m od navržené parcelace, přičemž jejich požárně nebezpečný prostor nesmí zasahovat přes hranici vymezeného stavebního pozemku.

Podmínky pro posouzení negativních účinků hluku z dopravy ve vztahu ke stávající silnici III. třídy s nízkým dopravním zatížením jsou splněny především přirozenou konfigurací stávajících staveb a urbanistickými opatřeními, kdy umístění rodinných domů je navrženo v dostatečné vzdálenosti od silnice III. třídy a navíc jsou podmínky splněny též stavebně dispozičními opatřeními, kdy umístění domů na navrhovaných parcelách č. 4 a 5 bude řešeno orientací obytných částí a pobytových ploch domů do klidového prostoru od silnice, která je situovaná severním směrem, tedy s jižní a východní či západní orientací.

U navrhovaného umístění rodinného domu na parcelách č. 4 a 5 lokality budou navíc negativní účinky hluku z dopravy ve vztahu k silnici III. třídy výrazně eliminovány vysokou zvukovou neprůzvučností oken s trojitým zasklením a stavebních prvků obvodového zdiva s vysokou neprůzvučností.

Podmínkou pro využití navržené Parcely „4“ (stavba rodinného domu) je zpracování (doložení) hlukové studie z provozu na pozemní komunikaci v denní a noční době v budoucím chráněném venkovním prostoru stavby objektů k bydlení v souladu s § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb. v rámci řízení o povolení záměru. V případě překročení hygienických limitů hluku v budoucím chráněném venkovním prostoru stavby navrženého objektu k bydlení bude třeba v rámci projektové dokumentace uvést návrh opatření k ochraně před hlukem.

1.h) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu, jako jsou stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, podlažnost, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny hlavními objekty, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami a zpevněnými plochami, jsou součástí podrobného řešení regulačního výkresu lokality.

Koncepce prostorového a urbanistického řešení (umístění) jednotlivých staveb vychází z koncepce situování staveb podél svahu (po vrstevnicích) vždy podélným směrem půdorysu stavby.

Koeficient celkového maximálního zastavění pozemku nadzemními stavbami pro jednotlivé navrhované parcely ploch smíšených obytných činí 0,3 (tj. 30% celkové plochy parcely).

Koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami se rozumí poměr ploch zastavěných nadzemními stavbami na příslušném pozemku k celkové ploše tohoto pozemku - podzemní části staveb se do koeficientu zastavění nadzemními stavbami nezapočítají pouze v případě, že jejich úplné zakrytí upraveným terénem plynule navazuje na rostlý terén.

Koeficient celkového maximálního zastavění pozemku pro jednotlivé navrhované parcely ploch smíšených obytných činí 0,5 (tj. 50% celkové plochy parcely).

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku pro jednotlivé navrhované parcely ploch smíšených obytných činí 0,5 (tj. 50% celkové plochy parcely).

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku ani koeficient celkového maximálního zastavění pozemku se nestanovuje pro navrženou plochu zpevněnou – komunikaci – Parcela „7“.

Výška zástavby (rodinných domů jako hlavních objektů) pro všechny navrhované parcely ploch smíšených obytných je dána podlažností, tzn. že hlavní stavba bude mít maximálně 1 nadzemní podlaží + 1 obytné podkroví a každá doplňková stavba hlavního objektu může mít maximální výšku 5 m.

Podkrovím rodinného domu se v tomto případě rozumí nadzemní podlaží, které zakončuje stavbu do výšky, zaujímá maximálně 75% půdorysného rozsahu základních podlaží a je od hlavní hmoty stavby tvořené základními podlažími odlišeno hmotovým i materiálovým ztvárněním.

Tvarosloví stavby bude odpovídat charakteru stavby rodinného domu venkovského typu s omítkou v kombinaci s kamenným či dřevěným obložením. Možnost řešení závětrí formou verandy apod.

Tvar, sklon a vzhled střech bude též odpovídat charakteru stavby rodinného domu venkovského typu. Střechy budou sedlové s hřebenem orientovaným vždy podélným směrem půdorysu stavby.

Oplocení jednotlivých navrhovaných parcel bude citlivé s ohledem na krajinný ráz lokality a to formou oplocení s průhledností min. 60% do max. výšky 1,6 m. Vzhledem ke svažitosti terénu se připouští možnost plné kamenné či betonové podezdívky oplocení do max. výšky 0,6 m. Je možné optické doplnění oplocení formou nízkých živých plotů z listnatých či jehličnatých dřevin. Oplocení formou plné dřevěné či betonové bariéry je nepřipustné.

1.i) Návrh a podmínky řešení dopravní obsluhy lokality a jednotlivých staveb, včetně způsobu napojení na stávající dopravní infrastrukturu a prostupnost území, a řešení dopravy v klidu

Návrh řešení dopravní obsluhy zastavitelné plochy H 1 předpokládá napojení lokality na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu obce Pěňčín. Dopravní napojení je navrženo formou navrhovaného rozšíření stávajícího sjezdu ze stávající krajské komunikace III. třídy, jež probíhá podél severovýchodní hranice lokality na parc. č. 910 v k.ú. Huť, kterým budou dopravně obslouženy 4 navrhované stavby rodinných domů na navrhovaných parcelách č. 1, 2, 3 a 4 lokality.

Tento stávající sjezd bude rozšířen formou nově navržené veřejně přístupné účelové dvoupruhové komunikace, jejíž součástí je navržené obratiště tvaru „T“.

Dopravní napojení, kterým bude dopravně obsloužena navrhovaná stavba rodinného domu na navrhované parcele č. 5 lokality, je navrženo formou navrhovaného sjezdu ze stávající krajské komunikace III. třídy na parc. č. 910 v k.ú. Huť v místě s dostatečnými rozhledovými poměry pro připojení sjezdu k této komunikaci.

Dopravní napojení, kterým bude dopravně obsloužena navrhovaná stavba rodinného domu na navrhované parcele č. 6 lokality, je navrženo formou navrhovaného sjezdu ze stávající místní komunikace na parc. č. 773/1 v k.ú. Jistebsko v místě s dostatečnými rozhledovými poměry pro připojení sjezdu k této komunikaci.

Navrhované dopravní sjezdy k jednotlivých navrhovaným stavebním pozemkům jsou doporučené a jsou situovány tak, aby navazovaly na vymezenou zastavitelnou plochu stavebních pozemků.

Doprava v klidu na navrhovaných parcelách „1“– „6“ s typem hlavní stavby pro individuální bydlení „rodinný dům“ bude řešena vždy formou minimálně dvou odstavných parkovacích stání na jednotlivých navrhovaných parcelách, které mohou být řešeny jako kryté garážové stání v rámci hlavního objektu nebo v rámci samostatné doplňkové stavby.

1.j) Návrh a podmínky pro napojení lokality a jednotlivých navržených staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Návrh a podmínky napojení na splaškovou kanalizaci:

Vzhledem k tomu, že území řešené územní studií se nenachází v blízkosti stávající kanalizační sítě, bude její odkanalizování řešeno individuálně odkanalizováním jednotlivých navrhovaných staveb formou domovních ČOV apod. s tím, že jednotlivé domovní ČOV budou realizovány v souladu s územní studií tak, aby po případném vybudování kanalizačního řadu byly přepojeny do tohoto systému obecní kanalizace.

Návrh a podmínky nakládání s dešťovými vodami:

Odvodnění navrhovaných zpevněných ploch a staveb bude řešeno v rámci jednotlivých navrhovaných parcel. Dešťové vody budou po určitou dobu akumulovány a dále průběžně likvidovány vsakem na jednotlivých pozemcích lokality. Odtokové a vsakovací poměry v území se nezmění.

Odvodnění povrchů zpevněných ploch vozovky navrhované obslužné komunikace je vzhledem k charakteru řešeného území řešeno jako gravitační. Vzhledem k absenci dešťové kanalizace, bude vozovka navrhované obslužné komunikace odvodněna jednak vsakem spárami v dlažbě a jednak do průběžné vsakovací rýhy, která běžné srážky spolehlivě zlikviduje (pohltní).

Návrh a podmínky napojení na vodovod:

Počítá se s napojením jednotlivých navrhovaných staveb v rámci lokality vodovodními přípojkami na stávající vodovodní řad s max. dimenzí dn 90, přičemž stavby na navrhovaných parcelách č. 1 až 4 budou napojeny jednotlivými vodovodními přípojkami na stávající vodovodní řad vedoucí po spádnicí mezi místní komunikací na parc. č. 773/1 v k.ú. Jistebsko a krajskou komunikací III. třídy na parc. č. 910 v k.ú. Huť. Stavby na navrhovaných parcelách č. 5 a 6 budou napojeny jednotlivými vodovodními přípojkami na stávající vodovodní řad vedoucí v trase místní komunikace na parc. č. 773/1 v k.ú. Jistebsko.

Návrh a podmínky napojení na elektro:

Počítá se s napojením jednotlivých navrhovaných staveb samostatnými elektro přípojkami, které budou napojeny prostřednictvím navrženého podzemního elektro vedení podél stávající rozšířené obslužné komunikace na parc. č. 888/4 v k.ú. Huť, dále na elektro vedení podél stávající krajské komunikace III. třídy na parc. č. 910 v k.ú. Huť a na elektro vedení podél stávající místní komunikace na parc. č. 773/1 v k.ú. Jistebsko.

Návrh a podmínky na zásobování požární vodou:

V souladu s Požárním řádem obce Pěnčín jsou pro hašení požáru v navrhované lokalitě

určen jako zdroj hydrantová síť obce - nejbližší hydrant se nachází v těsné blízkosti místní komunikace na parc. č. 773/1 v k.ú. Jistebsko (v těsné blízkosti zastavitelné plochy H 1). V souladu s ČSN 73 0873 je pro rodinný dům do zastavěné plochy 200 m² požadavek na zajištění požární vodou ve vzdálenosti nejvýše 600 metrů od vodního zdroje. Tento požadavek je splněn.

Veškeré navržené umístění inženýrských sítí v rámci územní studie je pouze orientační. Při zachování hlavních zásad stanovených územní studií je možné inženýrské sítě umístit odlišně v souladu s požadavky jednotlivých správců sítí.

1.k) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Jedná se o orientační parametry a umístění, které se prokáže v rámci projekčních příprav daných staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury a povolování těchto staveb.

1.l) Návrh etapizace výstavby pokud se ukáže jako nezbytná

Vzhledem ke skutečnosti, že Územní studie X3 pro zastavitelnou plochu H1 zahrnuje prakticky jednu ucelenou samostatnou lokalitu a že zastavitelná plocha je ve vlastnictví jednoho subjektu, nepředpokládá se etapizace výstavby.