



**SURPMO**

a.s.  
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO  
HRADEC KRÁLOVÉ

# CHUCHELNA

LIBERECKÝ KRAJ

ORP SEMILY



## ÚZEMNÍ STUDIE

UPRAVENÁ (pro schválení pořizovatelem)

ČERVEN 2026

**Objednatel:** Obec Chuchelna  
ORP Semily

**Pořizovatel:** Městský úřad Semily, obvodní stavební úřad  
oddělení územního plánování

**Zhotovitel:** SURPMO, a.s.  
Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1  
IČ 01807935

**Projektant – kolektiv zhotovitele:** Projektové středisko Hradec Králové  
Sušilova 1528/1, Pražské Předměstí  
500 02 Hradec Králové

**Vedoucí Projektového střediska**

**– odpovědný zástupce zhotovitele:**

Ing. arch. Miroslav Baťa

autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 05353

## **OBSAH ELABORÁTU**

### **I. Textová část** **4**

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Vymezení řešené plochy                                                                                                       | 5  |
| 2. Analýza stávajícího stavu využívání území (limity, hodnoty a problémy území)                                                 | 6  |
| 3. Urbanistické a architektonické řešení, etapizace výstavby                                                                    | 7  |
| 4. Kapacita území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy, plochy veřejné a vyhrazené zeleně, plochy veřejných prostranství | 9  |
| 5. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb                                                                         | 10 |
| 6. Koncepce dopravy včetně bilance dopravy v klidu                                                                              | 14 |
| 7. Koncepce inženýrských sítí                                                                                                   | 15 |
| 8. Koncepce zeleně, včetně rekreačního zázemí                                                                                   | 17 |

### **II. Grafická část** **19**

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| 1. Hlavní urbanistický výkres | 1 : 500 |
|-------------------------------|---------|

# I. TEXTOVÁ ČÁST

## **1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umístění lokality:                                | katastrální území Chuchelna – severní část obce, severně od kompaktně zastavěného území části Chuchelna je vymezena plocha US1, která je dle Územního plánu (dále jen „ÚP“) Chuchelna určena k prověření územní studií |
| Obec:                                             | CHUCHELNA                                                                                                                                                                                                              |
| Správní obvod<br>stavebního úřadu:                | Semily                                                                                                                                                                                                                 |
| Správní obvod obce<br>s rozšířenou<br>působností: | Semily                                                                                                                                                                                                                 |
| Okres:                                            | Semily                                                                                                                                                                                                                 |
| Kraj:                                             | Liberecký                                                                                                                                                                                                              |
| Nadmořská výška:                                  | 377 – 450 m n. m.                                                                                                                                                                                                      |
| Svažitost terénu:                                 | jihovýchodní až jihozápadní svah až 16 %                                                                                                                                                                               |
| Rozloha lokality:                                 | 13,79 ha                                                                                                                                                                                                               |

Řešené území leží severně od souvisle zastavěného území části Chuchelna se způsobem využití bydlení v rodinných domech – venkovské. Je vymezeno zastavitelnými plochami bydlení v rodinných domech – venkovského BV2/6, BV3/8, BV4/11 a přilehlými stabilizovanými komunikacemi. Na severní straně hraničí se stabilizovanou plochou lesa. Nedaleko řešeného území severovýchodním směrem leží město Semily.

Svažitost lokality jihovýchodním až jihozápadním směrem je výhodná pro situování obytné zástavby nejen z důvodů možné realizace optimální dispozice, ale i dalekého výhledu na centrum obce a protější svahy údolí, ve kterém je obec situována.

Po hranici řešeného území prochází cykloturistická trasa č. 4175 Koberovy – Semily. Území není dotčeno turistickými trasami. Dopravní napojení je řešeno návrhem místních komunikací, které vhodně dotváří současnou síť místních komunikací.

Územní studie (dále jen „ÚS“) je zpracována především v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Vychází z požadavků Zadání Územní studie Chuchelna ze září 2025 a respektuje požadavky stanovené platným ÚP Chuchelna.

Pracovní verze ÚS (autorský originál) byla předložena k pracovnímu projednání zástupcům objednatele i pořizovatele, které se uskutečnilo na Obecním úřadu Chuchelna 12. 2. 2026. Po následné konzultaci se zástupci stěžejních dotčených orgánů a oprávněných investorů byl dopsán Návrh ÚS, který je předkládán k projednání zastupitelstvu obce.

Návrh ÚS (pro projednání zastupitelstvem obce) byl předložen k projednání Zastupitelstvu obce Chuchelna, které se uskutečnilo dne 23. 4. 2026. Zastupitelstvo obce Návrh ÚS projednalo se závěrem, že s ním souhlasí. Na základě pokynu pořizovatele ze dne 30. 4. 2026 byla zpracována závěrečná fáze – Upravená ÚS pro schválení pořizovatelem).

## **2. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ (LIMITY, HODNOTY A PROBLÉMY ÚZEMÍ)**

V území řešeném ÚS byly zjištěny tyto **limity jeho využití** a jejich nositelé v členění dle oborů:

### OCHRANA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- místní komunikace

### OCHRANA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### *Zásobování elektrickou energií*

- elektrická stanice pro transformaci vysokého napětí na nízké napětí (VN/NN) včetně ochranného pásma – mimo řešené území – lze předpokládat napojení části řešeného území

#### *Zásobování vodou*

- vodovodní řad včetně ochranného pásma

#### *Zásobování plynem*

- středotlaký plynovod (STL) včetně ochranného pásma
- vysokotlaký plynovod (VTL) včetně ochranného a bezpečnostního pásma

#### *Telekomunikace a radiokomunikace*

- telekomunikační vedení včetně ochranného pásma
- radioreléová trasa včetně ochranného pásma

#### *Zneškodňování odpadních vod*

- kanalizace oddílná včetně ochranného pásma

V území řešeném ÚS byly zjištěny tyto **kulturní a civilizační hodnoty**:

### HODNOTY KULTURNÍ

- území s archeologickými nálezy

### HODNOTY CIVILIZAČNÍ

- plochy zastavěného území
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklotrasa

S ohledem na výše uvedené skutečnosti byl v souladu se Zadáním ÚS stanoven tento věcný rozsah:

- urbanistické a architektonické řešení, stanovení prostorové regulace území,
- koncepce dopravního řešení,
- koncepce řešení technické infrastruktury,
- koncepce zeleně.

### **3. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ, ETAPIZACE VÝSTAVBY**

#### **URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ**

Platný ÚP obce vymezuje v řešeném území především plochy bydlení v rodinných domech – venkovského (BV). Tento způsob využití je ve stabilizované podobě situován v západní části plochy BV4/11, která je společně s plochami BV2/6 a BV3/8 vymezena k řešení územní studií v rámci plochy US1. Z jihozápadní a jihovýchodní strany je řešené území v přímém sousedství se souvislými stabilizovanými plochami téhož způsobu využití. Na západní, severní a severovýchodní straně sousedí se soliterními stabilizovanými enklávami téhož způsobu využití, které jsou na západní a severovýchodní straně doplňovány menšími zastavitelnými plochami (rovněž stejného způsobu využití). Pouze na severní straně řešené území sousedí se stabilizovanou plochou lesní a stabilizovanou plochou zemědělskou v prostoru bezpečnostního pásma VTL plynovodu.

Řešené území je téměř ze všech stran ohraničeno stabilizovanými plochami místní dopravy (DC), které ve východní části řešeného území oddělují samostatně vymezenou zastavitelnou plochu. S ohledem na celkovou rozlohu řešeného území a maximální počty rodinných domů (RD), stanovené platným ÚP, vznikne v tomto území po jeho využití souvislá rozvolněná obytná zástavba navozující pozvolný přechod od zahuštěné uliční zástavby na jihozápadě a jihovýchodě po nezastavěné území – lesní plochy na severu.

Základním principem navrhovaného řešení je v co největší možné míře akceptování vlastnických práv – současné pozemkové držby v území při minimalizaci rozsahu veřejné dopravní a technické infrastruktury tuto držbu narušující. Proto je návrh nové parcelace, tedy návrh rozdělení řešeného území na jednotlivé stavební pozemky, řešen převážně po současných hranicích pozemků dle mapy katastru nemovitostí. Teprve v případech potřeby podrobnějšího členění ploch jsou navrhovány nové hranice parcel mimo tyto hranice.

Ve východní části – dle ÚP v ploše BV2/6 je navrženo celkem 6 stavebních pozemků pro RD s tím, že při severovýchodní hranici je navržena hustota zástavby nižší – korespondující s budoucím charakterem zástavby v sousedství. Při jihozápadní hranici je navržena hustota zástavby vyšší – srovnatelná s budoucím charakterem zástavby na protilehlé straně budoucí ulice. Ve východním cípu této části řešeného území je navržen pozemek veřejného prostranství, které bude sloužit jak obyvatelům budoucí zástavby ve východní části plochy BV2/6, tak i obyvatelům okolních stabilizovaných ploch BV. Při severovýchodní hranici tohoto veřejného prostranství se předpokládá vymezení prostoru pro nádoby na separovaný sběr odpadů.

V jižní části – dle ÚP v ploše BV3/8 je navrženo celkem 8 stavebních pozemků pro RD s tím, že při jihozápadní hranici je navržena hustota zástavby vyšší – reagující na zahuštěnou stabilizovanou zástavbu v sousedství. Naopak při severovýchodní hranici je navržena hustota zástavby nižší – korespondující s budoucím rozvolněným charakterem zástavby na protilehlé straně budoucí ulice. V jihovýchodním cípu této části řešeného území je navržen pozemek veřejného prostranství, které bude sloužit jak obyvatelům budoucí zástavby v ploše BV3/8, tak i obyvatelům okolních stabilizovaných ploch BV. Při východní hranici tohoto veřejného prostranství se předpokládá vymezení prostoru pro nádoby na separovaný sběr odpadů. Ve východní části této plochy je navržen pozemek sadů a zahrad (BV3-AZ1), jehož zachování téměř bez staveb přispěje k podtržení rozvolněného charakteru zástavby v této exponované části území obce.

V severní a severozápadní části – dle ÚP v ploše BV4/11 je navrženo celkem 11 stavebních pozemků pro RD. Z toho 2 stavební pozemky jsou již využity – RD zde byly již realizovány (BV4-1 a BV4-2). V západní části této plochy se rovněž nachází zastavěný stavební pozemek BV pro 1 RD, který je respektován. S ohledem na rozsah této plochy a maximální stanovený počet RD v ní je navržen rozvolněný charakter zástavby. Ve střední části je navržen pozemek veřejného prostranství (BV4-PV1), který bude sloužit obyvatelům okolního území. V ploše tohoto prostranství se předpokládá vymezení prostoru pro nádoby

na separovaný sběr odpadů. V severní, jihozápadní a východní části této plochy jsou navrženy pozemky sadů a zahrad (BV4-AZ1, BV4-AZ2 a BV4-AZ3), jejichž zachování téměř bez staveb přispěje k podtržení rozvolněného charakteru zástavby v této exponované části území obce.

Ve všech navržených pozemcích veřejných prostranství se připouští umístění komunikací pro místní dopravu – místních komunikací či chodníků, a to s cílem zajistit optimální propustnost řešeného území motorovou i nemotorovou dopravou.

V území jsou navrženy prostory místních komunikací, které zajišťují dopravní obslužnost území. Součástí těchto ploch jsou i související veřejná prostranství podél komunikací, včetně případných chodníků a doprovodné zeleně. V těchto prostorech se připouští umístění parkovacích stání pro návštěvníky řešeného území či pro vozidla složek IZS, a to obvykle jako sdružené zpevněné plochy spolu s vjezdy na jednotlivé stavební pozemky či spolu s výhybnami.

Členění řešeného území na jednotlivé stavební pozemky a pozemky veřejných prostranství je provedeno návrhem nové parcelace, která je vyznačena v Hlavním urbanistickém výkresu fialovou plnou čarou. Pokud návrh nové parcelace vymezuje parcelu (tzv. budoucí „zastavěný stavební pozemek“ = stavební pozemek a pozemky s ním související určený pro umístění jedné stavby hlavní – rodinného domu) nad vícero současných pozemků, lze stavbu rodinného domu realizovat, pokud budou splněny prostorové podmínky pro její umístění. Na celém takto navrženém stavebním pozemku určeném pro bydlení v rodinných domech – venkovské se připouští výstavba vždy jednoho rodinného domu, a to mimo část stavebního pozemku nezastavitelnou stavbou rodinného domu.

Návrh částí stavebních pozemků zastavitelných stavbou rodinného domu je výrazně ovlivněn skutečností, že celé řešené území má osobitou morfologii terénu – jde o cenné jihovýchodní, jižní a jihozápadní svahy, které jsou navíc významně pohledově exponované ze všech protějších svahů údolí, ve kterém se dnes rozkládá zastavěné území Chuchelny. Části stavebních pozemků určené k umístění RD jsou proto situovány tak, aby umožnily při projektování jednotlivých RD rozvinout optimální individuální dispoziční řešení v závislosti na konkrétní orientaci ke světovým stranám a na přístupu z veřejné komunikace.

Výšková regulace zástavby se stanovuje pro celé řešené území jednotně, a to jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví. S ohledem na svažité charakter území se doporučuje velmi citlivě výškově umisťovat stavby, a to pokud možno při vyrovnané bilanci zemin. Nevytvářet nevzhledné násypy a valy, ale naopak využít morfologie terénu pro přirozené snížení energetické náročnosti staveb.

## ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Pro zachování tradičního charakteru venkovské zástavby jsou na všech stavbách RD v řešeném území vyloučeny pultové střechy. V případě realizace stavby s plochou střechou je nutné dodržet podmínku podlažnosti, tj. není možné realizovat stavbu o dvou nadzemních podlažích. Příkladem správně realizované stavby s plochou střechou je stavba na ploše BV4-2, stavba, která výrazně nevystupuje nad horizont terénu.

Rozdílné sklony střešních rovin se připouští pouze za předpokladu prokázání, že takové řešení nenaruší charakter zástavby této pohledově exponované okrajové části obce. Na ostatních stavbách přípustných dle aktuální právní úpravy na pozemcích RD mohou být použity i střechy pultové. Tyto vedlejší stavby se připouští umisťovat kdekoli na stavebních pozemcích RD v souladu s aktuální právní úpravou v době rozhodování o jejich umístění.

Fasády RD mohou být libovolné, doporučuje se však upřednostnit materiálovou skladbu a barevnost vycházející z tradiční venkovské architektury, a to především s ohledem na již zmíněnou exponovanost řešeného území v dálkových pohledech.

Oplocení stavebních pozemků RD bude řešeno v uliční čáře výšky max. 1,5 m s plnou podezdívkou výšky max. 0,6 m či bez podezdívky s průhlednými výplněmi polí. Připouští se kombinace s živým plotem. Oplocení mimo uliční čáru se připouští libovolné, výšky max. 1,8 m.

#### ETAPIZACE VÝSTAVBY

Výstavba v ploše BV4/11 na pozemcích BV4-1 a BV4-2 je již realizována.

Výstavbu v plochách BV3/8 a BV4/11 lze realizovat na pozemcích v libovolném pořadí, a to jak vzájemně vůči sobě, tak vzhledem k dopravní a technické infrastruktuře v území.

#### **4. KAPACITA ÚZEMÍ – PLOCHY ZASTAVĚNÉ OBJEKTY, ZPEVNĚNÉ PLOCHY, PLOCHY VEŘEJNÉ A VYHRAZENÉ ZELENĚ, PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Celková rozloha řešeného území

137 882 m<sup>2</sup>

Cílové kapacity jednotlivých částí řešeného území, odpovídající stavu v území po realizaci záměrů obsažených v této ÚS dle stanovených požadavků a podmínek, včetně přehledu ploch v těchto částech vymezených:

##### Přehled a charakteristika vymezených ploch

| Označení pozemku | Způsob využití | Koeficient zastavění | Výšková hladina zástavby | Intenzita využití pozemků – koeficient zeleně | Rozloha pozemku (m <sup>2</sup> ) | R (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|----------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| BV               | BV             | 0,16                 | 1NP+P                    | 0,8                                           | 3118                              | R 499 (300)         |
| BV2-1            | BV             | 0,1                  | 1NP+P                    | 0,8                                           | 5009                              | R 501 (300)         |
| BV2-2            | BV             | 0,14                 | 1NP+P                    | 0,72                                          | 3471                              | R 486 (300)         |
| BV2-3            | BV             | 0,14                 | 1NP+P                    | 0,72                                          | 3662                              | R 513 (300)         |
| BV2-4            | BV             | 0,15                 | 1NP+P                    | 0,7                                           | 3495                              | R 524 (300)         |
| BV2-5            | BV             | 0,22                 | 1NP+P                    | 0,56                                          | 2310                              | R 508 (300)         |
| BV2-6            | BV             | 0,19                 | 1NP+P                    | 0,52                                          | 2675                              | R 508 (300)         |
| BV3-1            | BV             | 0,1                  | 1NP+P                    | 0,8                                           | 5364                              | R 536 (300)         |
| BV3-2            | BV             | 0,12                 | 1NP+P                    | 0,76                                          | 4187                              | R 502 (300)         |
| BV3-3            | BV             | 0,35                 | 1NP+P                    | 0,4                                           | 1135                              | R 397 (300)         |
| BV3-4            | BV             | 0,23                 | 1NP+P                    | 0,54                                          | 2306                              | R 530 (300)         |
| BV3-5            | BV             | 0,22                 | 1NP+P                    | 0,56                                          | 2208                              | R 486 (300)         |
| BV3-6            | BV             | 0,1                  | 1NP+P                    | 0,8                                           | 4713                              | R 471 (300)         |
| BV3-7            | BV             | 0,11                 | 1NP+P                    | 0,78                                          | 5120                              | R 563 (300)         |
| BV3-8            | BV             | 0,14                 | 1NP+P                    | 0,72                                          | 3434                              | R 481 (300)         |
| BV4-1            | BV             | 0,14                 | 1NP+P                    | 0,72                                          | 3751                              | R 525 (300)         |
| BV4-10           | BV             | 0,1                  | 1NP+P                    | 0,8                                           | 5307                              | R 531 (300)         |
| BV4-11           | BV             | 0,2                  | 1NP+P                    | 0,6                                           | 2514                              | R 503 (300)         |
| BV4-2            | BV             | 0,11                 | 1NP+P                    | 0,78                                          | 4538                              | R 499 (300)         |
| BV4-3            | BV             | 0,15                 | 1NP+P                    | 0,7                                           | 3228                              | R 484 (300)         |
| BV4-4            | BV             | 0,08                 | 1NP+P                    | 0,84                                          | 6298                              | R 504 (300)         |

| Označení pozemku | Způsob využití | Koeficient zastavění | Výšková hladina zástavby | Intenzita využití pozemků – koeficient zeleně | Rozloha pozemku (m <sup>2</sup> ) | R (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|----------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| BV4-5            | BV             | 0,14                 | 1NP+P                    | 0,82                                          | 3665                              | R 513 (300)         |
| BV4-6            | BV             | 0,08                 | 1NP+P                    | 0,84                                          | 6656                              | R 532 (300)         |
| BV4-7            | BV             | 0,14                 | 1NP+P                    | 0,82                                          | 3552                              | R 497 (300)         |
| BV4-8            | BV             | 0,08                 | 1NP+P                    | 0,84                                          | 6328                              | R 506 (300)         |
| BV4-9            | BV             | 0,16                 | 1NP+P                    | 0,68                                          | 3165                              | R 506 (300)         |
| BV2-PV1          | PV             |                      |                          |                                               | 1019                              |                     |
| BV3-PV1          | PV             |                      |                          |                                               | 949                               |                     |
| BV3-PV2          | PV             |                      |                          |                                               | 5927                              |                     |
| BV4-PV1          | PV             |                      |                          |                                               | 3102                              |                     |
| BV3-AZ1          | AZ             |                      |                          |                                               | 830                               |                     |
| BV4-AZ1          | AZ             |                      |                          |                                               | 4168                              |                     |
| BV4-AZ2          | AZ             |                      |                          |                                               | 5962                              |                     |
| BV4-AZ3          | AZ             |                      |                          |                                               | 2946                              |                     |
| DC-1             | DC             |                      |                          |                                               | 1318                              |                     |
| DC-2             | DC             |                      |                          |                                               | 602                               |                     |
| DC-3             | DC             |                      |                          |                                               | 1940                              |                     |
| DC-4             | DC             |                      |                          |                                               | 5927                              |                     |
| DC-5             | DC             |                      |                          |                                               | 1965                              |                     |
| DC-6             | DC             |                      |                          |                                               | 5862                              |                     |
| DC-7             | DC             |                      |                          |                                               | 1168                              |                     |

Vysvětlivky: R – rozloha části pozemku zastavitelné nadzemními stavbami (z toho v závorce rozloha části pozemku zastavitelné stavbou rodinného domu)

## 5. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Umístění staveb je obecně regulováno v celém řešeném území těmito nástroji (regulativy):

**Uliční čára** – hranice mezi soukromými, resp. veřejně nepřístupnými pozemky a veřejným prostranstvím – je dána hranicí pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru, které se v souladu se zákonem o obcích považují za veřejně přístupné, s pozemky ve vlastnictví soukromém (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupnými), případně hranou (stěnou) zástavby či oplocením, oddělujícím soukromé pozemky (či veřejného sektoru, avšak veřejně nepřístupné) od veřejně přístupných pozemků (případně i v soukromém vlastnictví).

**Stavební čára** – vymezuje hranici části pozemku určené k umístění stavby rodinného domu a polohu výstavby hlavního objemu stavby, a to bez požadavku na spojitost zástavby v celé délce a její přimknutost k této hranici. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro případné odstavení a parkování automobilů před areálem hlavní stavby, případně uvnitř areálu.

**Návrh nové parcelace** – je vyznačena v Hlavním urbanistickém výkresu fialovou plnou čarou. Na celém takto vymezeném stavebním pozemku určeném pro bydlení v rodinných domech – venkovské (nikoliv pouze jeho části) se přípouští výstavba vždy jednoho rodinného domu, a to mimo částí stavebních pozemků nezastavitelné stavbou rodinného domu.

Část pozemku nezastavitelná stavbou rodinného domu – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět nadzemní částí stavby hlavní – rodinného domu. Umístění staveb doplňkových ke stavbě hlavní, souvisejících s bydlením nebo podmiňujících bydlení podléhá požadavkům obecně platných právních předpisů.

Vzájemné odstupy staveb – řídí se příslušným ustanoveními obecně platné právní úpravy.

Stanovení způsobu využití a prostorového uspořádání staveb pro jednotlivé části řešeného území se zpřesňuje takto:

Způsob využití – na první pozici (první výraz) se uvádí způsob využití stanovený pro daný pozemek obvykle v rámci zastavitelné plochy v ÚP Chuchelna, na druhé pozici za pomlčkou (druhý výraz) je uveden upřesněný způsob využití pro konkrétní pozemek (část většího celku) touto studií.

Koeficient zastavění (KZ) – udává maximální podíl stavebně zpevněné části stavebního pozemku (navržené parcelace), tedy využitě či využitelné pro stavby (stavba hlavní, stavby doplňkové) na celkové rozloze navrženého stavebního pozemku. Zbývající části stavebního pozemku jsou bez těchto staveb, ať zpevněné (dvorky či nádvoří, vjezdy, parkoviště a odstavné plochy, chodníky apod.) či ponechané v nezpevněném stavu (předzahrádky, zahrady, pozemky veřejné zeleně apod.).

Výšková hladina zástavby (VHZ) - počet nadzemních podlaží (dále jen „NP“) stavby hlavní nad úrovní konstrukce podlahy přízemí – ve stabilizovaných plochách se požaduje nejméně zachování současné hladiny zástavby. Pro určení cílové výškové hladiny v plochách změn a při realizaci nástaveb a přístaveb v plochách stabilizovaných v m v případě způsobu využití BV se konstrukční výška jednoho NP stanovuje nejvýše 3 m. Úroveň konstrukce podlahy přízemí musí vycházet z téže úrovně okolní zástavby a musí s ní být koordinována. Kód **+P** označuje **možnost** zastřešení sklonitou střechou (tedy požadavek vzniku podkroví) v případě stavby s 1 nadzemním podlažím. Stanovená výšková hladina zástavby musí být dodržena pro převažující část hmoty stavby hlavní a nesmí být překročena, ale nemusí být dosažena stavbami doplňkovými. Nejsou přípouštěny stavby s plochou střechou o dvou nadzemních podlažích.

Intenzita využití pozemků - koeficient zeleně (IVP) - udává minimální podíl nezpevněné části stavebního pozemku, tedy využitě či využitelné k ponechání v nezpevněném stavu a k ozelenění, na celkové rozloze vymezeného stavebního pozemku. V pozemcích DC a PV není tento koeficient stanoven.

Dopravní napojení stavebních pozemků - jednotlivé stavební pozemky budou napojeny z veřejné komunikace přilehlé k danému stavebnímu pozemku. Není možné budovat přístupové komunikace přes jiné plochy pro stavby rodinných domů.

Stavby zařazené do podmíněně přípustného využití lze umísťovat jen se souhlasem zastupitelstva obce. Souhlas zastupitelstva obce může obsahovat podmínky pro umístění takové stavby.

Nástroje (regulativy) KZ a IVP se vztahují na celý stavební pozemek.

Každý v ÚS navržený pozemek je opatřen tzv. **sdrúženým kódem**, který obsahuje všechny základní údaje o daném pozemku – tedy jeho způsob využití dle ÚP, příslušnost ke konkrétní ploše vymezené v ÚP, způsob využití navržený v ÚS, koeficient zastavění, výškovou hladinu zástavby a intenzitu využití pozemku – koeficient zeleně. Tím je zajištěna potřebná vypovídací schopnost grafické části řešení ÚS.

Stanovení způsobu využití a prostorového uspořádání staveb pro jednotlivé části řešeného území (vymezené pozemky či jejich skupiny) se zpřesňuje takto:

## **BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BV)**

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

### Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech do 300 m<sup>2</sup>,
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů,
- stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu do 50 m<sup>2</sup> (pro jednotlivé stavby),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury apod.),
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím a v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů.

### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

### Podmíněně přípustné využití:

- studny,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- drobné stavby určené pro sport (např. dětská hřiště),
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek, které nejsou určeny k podnikatelským účelům.

### Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost staveb: 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví,
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – dle tabulky uvedené v kapitole „kapacita území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy, plochy veřejné a vyhrazené zeleně, plochy veřejných prostranství“
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – dle tabulky uvedené v kapitole „kapacita území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy, plochy veřejné a vyhrazené zeleně, plochy veřejných prostranství“

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)**

### Hlavní využití:

- prostory pozemků sloužících k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

### Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace, chodníky apod.),

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- parkovací stání.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

#### Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.),
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)

#### Další podmínky využití:

- v rozhledových trojúhelnících nebude realizovaná nová výstavba ani vysazovaná vyšší zeleň (nad 0,6 m) ani realizováno neprůhledné oplocení.

### **MÍSTNÍ DOPRAVA (DC)**

#### Hlavní využití:

- veřejná silniční dopravní infrastruktura – místní komunikace.

#### Přípustné využití:

- stavby veřejné dopravní infrastruktury,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy apod.

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

### **SADY A ZAHRADY (AZ)**

#### Hlavní využití:

- plochy zahrad a sadů s převažující vazbou na plochy bydlení.

#### Přípustné využití:

- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- doplňování a obnova stromových výsadeb,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím,
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury.

#### Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby bydlení, rodinné rekreace a ubytování.

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro uskladnění zemědělských produktů a náradí o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, o zastavěné ploše do 50 m<sup>2</sup> a do výšky 4,75 m (kolny).

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby maximálně 4,75 m nad upravený terén,

- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – dle tabulky uvedené v kapitole „kapacita území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy, plochy veřejné a vyhrazené zeleně, plochy veřejných prostranství“.

#### Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn vliv staveb na krajinný ráz.

## **6. KONCEPCE DOPRAVY VČETNĚ DOPRAVY V KLIDU**

Řešené území se rozkládá severně od silnice III/2922. Území navrhované zástavby je dopravně připojeno na tuto silnici prostřednictvím současných místních komunikací, a to ve třech bodech. Jedním z nich je současná ulice Sídliště a další dva jsou situovány severovýchodně od připojení ulice Sídliště.

Vlastní dopravní obsluha stavebních pozemků a objektů v území pak bude realizována, vzhledem k čistě obytné funkci zástavby, výhradně komunikacemi funkční třídy D1, tedy komunikacemi v obytné zóně se smíšeným provozem. Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny z veřejné komunikace přilehlé k danému stavebnímu pozemku. Šířka prostoru místní komunikace (PMK) je navrhována nejméně 8,0 m s vymezeným dvoupruhovým dopravním prostorem – místní komunikací šířky 4,5 m. V rámci etap výstavby a využití území je možné dočasné realizování jednopruhových komunikací s obousměrným provozem s možností umístění obratišť a výhyben.

Potřebná parkovací stání lze realizovat v rámci šířky pobytového prostoru, tedy v rámci veřejných prostranství podél místní komunikace uvnitř prostoru místní komunikace, resp. uličního prostoru. V tomto uspořádání jsou uvažovány veškeré nově navrhované komunikace i upravované současné komunikace, kterých je pro obsluhu tohoto území plně využíváno. Přesné umístění navrhovaných místních komunikací bude provedeno na základě následných projektových dokumentací, tyto komunikace mohou být umístěny jak v plochách DC, tak v přilehlých plochách PV. Pro zlepšení přístupnosti tohoto území je navíc mimo území řešené ÚS uvažováno s propojením severovýchodním směrem ke komunikaci, která tvoří severovýchodní připojení řešeného území na silnici III/2922 a to z toho důvodu, že toto připojení je jako jediné možné v budoucnu rozšířit na odpovídající parametry. Všechny komunikace ale budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly integrovaného záchranného systému, sběru odpadu, stěhování a údržby, včetně zimní, tedy včetně potřebných výhyben v nezbytných vzájemných odstupech, pokud jejich vybudování (v rámci ploch PV) budou místní poměry vyžadovat.

S ohledem na navrhovanou výměru jednotlivých stavebních pozemků nelze akceptovat odstavování a parkování vozidel rezidentů na veřejných prostranstvích a podél navrhovaných místních komunikací. Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou buď součástí objektů RD nebo umístěny na pozemcích jednotlivých RD. Jejich počet lze s ohledem na předpokládaný stupeň motorizace 1,5 – 2 odhadovat až na 50. Pro návštěvníky lokality budou podél navržených místních komunikací realizována parkovací stání spolu s vjezdy na stavební pozemky či spolu s výhybnami – viz výše. Minimální počet parkovacích stání je (dle ČSN 736110) 1 stání na 20 obyvatel. S ohledem na přilehlou stabilizovanou zástavbu „Sídliště“, kde tento problém není dostatečně řešen, je počet těchto stání v území zvýšen. Tato stání budou v případě potřeby využívána pro odstavení vozidel složek integrovaného záchranného systému.

Navrhované vedení pozemních komunikací a lokalizace veřejných prostranství s vazbou na současný systém širšího území dostatečně zabezpečuje i nemotorovou propustnost území. Pro její zkvalitnění, především jihovýchodním směrem mezi navrhovanými veřejnými prostranstvími BV4-PV1 a BV3-PV1, se navrhuje rozšíření v současné době užívaného propojení (BV3-PV2). Nová komunikace, která bude výjimečně (nouzově) umožňovat provoz silničních vozidel, bude vymezena v celé délce v šíři 4 m.

## **7. KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Zásobování vodou**

ÚP Chuchelna pro navrhované období počítá v bilancích potřeby vody s rozvojem plochy US1 a s rozšířením vodovodní sítě v této lokalitě. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje konstatuje, že současný systém zásobování vodou je vyhovující a bude zachován.

Systém zásobování pitnou vodou bude proveden doplněním vodovodní sítě a napojením jednotlivých RD na vodovodní síť přípojkami. Navrhované vodovodní řady jsou vedeny převážně uličním prostorem (veřejnou komunikací, veřejným prostranstvím). Individuální zásobování pitnou vodou ze studní ohledem na v celkovém rozsahu neproověřené hydrogeologické poměry v území je možné za předpokladu doložení kladného hydrogeologického posouzení.

#### **Požární zabezpečení**

Jak zásobování ZÚ, tak území plochy US1 požární vodou bude zajištěno dle ČSN 730810, ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 752411 Zdroje požární vody. Přístupové komunikace musejí splňovat požadavky na vjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, ČSN 730804 a § 2 odst. d) vyhlášky č. 246/2001 Sb. a č. 23/2008 Sb. Zabezpečení řešeného území požární vodou bude zajištěno pomocí podzemních požárních hydrantů osazených na vodovodní síti, v případě výpadku vodovodu z místních vodních toků a ploch.

Požární zabezpečení řešeného území je řešeno využitím stávajících požárních hydrantů. Návrhy nových požárních hydrantů v řešeném území je nutno projednat se správcí vodovodních řadů.

#### **Zneškodňování odpadních vod**

ÚP Chuchelna navrhuje v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje výstavbu nového kanalizačního řadu, který bude odvádět splaškové odpadní vody na čistírnu odpadních vod Semily o kapacitě  $Q_d = 4\,211\text{ m}^3/\text{d}$ , 13 333 EO.

Odpadní vody tedy budou vypouštěny výhradně do veřejné kanalizace, pouze dočasně (do doby jejího vybudování) lze odpadní vody akumulovat v bezodtokových jímkách na vyvážení a odvážet ke zneškodnění na k tomu vybavenou ČOV.

V dohledné době nelze z důvodů vysokých finančních nákladů očekávat realizaci odvádění odpadních vod na čistírnu v Semilech. Proto je možné realizovat mezistupně, které budou přečištěné odpadní vody odvádět pomocí veřejné kanalizace do vodního toku. V tomto meziobdobí je možné realizovat jednotné kanalizace, které budou odvádět přečištěné vody společně s dešťovými.

Konkrétní řešení bude řešeno individuální projektovou dokumentací.

#### **Zneškodňování srážkových vod**

Stavební pozemky dle ÚP Chuchelna mají pro RD koeficient zastavění max. 0,35. Pro 25 stavebních pozemků při průměrné zastavěné ploše  $500\text{ m}^2$  (včetně příslušenství) je celková zastavěná plocha (mimo pozemky pro veřejná prostranství a zahrady a sady) max.  $12\,500\text{ m}^2$ . Koeficient odtoku pro střechy (tedy zastavěné plochy) je 0,9, intenzita srážkových vod pro 15 minut je  $143\text{ l/s.ha}$ .

Celkový maximální objem dešťových srážek ke svedení ze zastavěných (zastřešených) ploch činí  $0,0143 \times 12\,500 \times 0,9 = 160,875\text{ l/s}$ , resp. celkem téměř  $145\text{ m}^3/15\text{ min}$ .

Toto množství je pro 25 RD, pro 1 RD tedy téměř 5,8 m<sup>3</sup>/15 min. V rámci jednotlivých stavebních pozemků bude toto množství v maximální míře zasakováno prostřednictvím min. 40 % nezpevněné části těchto pozemků (IVP) či akumulováno v nepropustných jímkách pro použití v době bez dešťových srážek. Zbývající část dešťových srážek bude bezpečně odváděna do dešťové kanalizace zřízené pro odvod dešťových vod z ploch veřejných prostranství a veřejných komunikací.

Pro odvod povrchových (dešťových) vod z veřejného prostoru (z ploch veřejných prostranství a veřejných komunikací) je navržena dešťová kanalizační síť s vyústěním do Chuchelského a bezejmenného vodního toku. K přípravě realizace dešťové kanalizace se doporučuje zajistit zpracování posouzení odtokových poměrů území, včetně posouzení vyvolaných vlivů na současné vodoteče uvažované jako recipienty.

Dešťové vody mohou být územím vedeny i formou povrchových odtoků (zpevněné či vsakovací žlaby podél místních komunikací a v rámci veřejných prostranství).

V dohledné době nelze z důvodů vysokých finančních nákladů očekávat realizaci odvádění odpadních vod na čistírnu v Semilech. Proto je možné realizovat mezistupně, které budou přečištěné odpadní vody odvádět pomocí veřejné kanalizace do vodního toku. V tomto meziobdobí je možné realizovat jednotné kanalizace, které budou odvádět přečištěné vody společně s dešťovými.

## ELEKTROENERGETIKA

Předpokládaná výstavba v ploše US1 je 25 RD.

Z hlediska zajištění dodávky el. energie lze u navrhované výstavby předpokládat běžný bytový odběr vzhledem k tomu, že v rámci obce Chuchelna je realizováno dvoucestné zásobování energiemi (elektrina a zemní plyn).

Předpokládá se využití obnovitelných zdrojů energie jako doplňkového způsobu zásobování, případně i realizace tzv. ostrovních systémů.

V zásadě se jedná o rozvolněnou zástavbu. Pokud si napojení jednotlivých objektů na rozvodný systém NN vyžádá rozšíření místní sítě NN, lze transformační stanice realizovat v rámci ploch veřejných prostranství.

### Ochranná pásma elektrizační soustavy

Dle zákona č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), s platností od 1. 1. 2001, dle § 46 a v souladu s § 98, odst. 2, který potvrzuje platnost dosavadních právních předpisů určujících ochranná pásma dle zákona č. 79/1957 a zákona č. 222/1994 Sb., § 19 (s účinností od 1. 1. 1995) jsou pro zařízení v elektroenergetice platná následující ochranná pásma.

| Zařízení                                                                | Dle zákona<br>č. 79/1957 | Dle zákona<br>č. 222/1994 | Dle zákona<br>č. 458/2000 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| nadzemní vedení do 35 kV – vodiče bez izolace                           | 10                       | 7                         | 7                         |
| podzemní kabelové vedení do 110 kV, vč. měřicí a zabezpečovací techniky | 1                        | 1                         | 1                         |
| elektrické stanice                                                      | 30                       | 20                        | -                         |
| stožárové el. stanice nad 1 kV do 52 kV                                 | 10                       | 7                         | 7                         |
| zděné elektrické stanice s převodem do 52 kV                            | -                        | -                         | 2                         |

Uvedené vzdálenosti jsou v metrech od krajního vodiče u nadzemních vedení na obě strany. Ochranné pásmo pro podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

## **TELEKOMUNIKACE, DATOVÉ SÍTĚ**

Dálkový komunikační kabel procházející severním okrajem řešeného území bude při využití území respektován, a to včetně jejich ochranných pásem.

## **PLYNÁRENSTVÍ**

Obec Chuchelna je plynofikována sítí STL plynovodu s napojením na regulační stanici mimo území obce.

V ploše US1 je navrženo 25 stavebních pozemků pro RD.

V současné době došlo k výraznému posunu z hlediska využití plynu jako zdroje vytápění, a proto se nepředpokládá výrazný zájem o napojení rodinných domů na tento zdroj energie. Podmínky v území a rozsah veřejných prostranství v případě zájmu umožňuje umístění těchto sítí.

Územím obce prochází vedení VTL plynovodu. Při povolování staveb v území dotčeném ochranným a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu je třeba si vyžádat stanovisko provozovatele distribuční soustavy.

## **8. KONCEPCE ZELENĚ, VČETNĚ REKREAČNÍHO ZÁZEMÍ**

Platný ÚP Chuchelna nevymezuje samostatně plochy systému sídelní zeleně. Za účelem zajištění podmínek pro zachování a rozvoj zeleně v zastavitelných plochách v řešeném území budou do systému sídelní zeleně zahrnuty jak plochy veřejných prostranství, tak plochy zeleně soukromé a vyhrazené – tedy zeleně na jednotlivých vymezených stavebních pozemcích pro RD (v soukromých zahradách), a to buď jako součást projektu stavby nebo budou realizovány individuálně.

Plochy veřejných prostranství budou převážně nezpevněné, tvořené zelení nízkou – zatravněnými plochami s parkovými úpravami a prvky každodenní rekreace. Pro možnost optimálního využití ploch veřejných prostranství pro oddychový pobyt a každodenní rekreaci se navrhuje zeď střední k vytvoření pocitové limity prostředí a zeď vysoká pro zajištění dostatečného poměru stinných ploch. Zeď střední a vysokou je třeba vysazovat tak, aby nebyly narušeny hodnotné dálkové pohledy a došlo k vytvoření esteticky vyvážených scénických průhledů. Přitom je třeba respektovat současné i navrhované vedení sítí technické infrastruktury.

Pro realizaci systému sídelní zeleně je třeba s ohledem na dosavadní přírodní a krajinářské hodnoty řešeného území a jeho exponovanost v dálkových pohledech využívat místně příslušných druhů dřevin.



## II. GRAFICKÁ ČÁST



|                                                       |           |                      |                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HLAVNÍ PROJEKTANT<br>– ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE ZHOTOVITELE |           | PROJEKTANT           | ZHOTOVITEL                                                                                                                                                                                        |
| Ing. arch. Miroslav Baťa, ČKA č. 05353                |           | kolektiv zhotovitele | <div>  <div> <b>SURPMO</b><br/> <small>AKČIOVÁ SPOLEČNOST</small> </div> </div>                              |
| OBJEDNATEL/ POŘIZOVATEL                               | KRAJ      | MĚSTO                | <div> <div> IČ 01807935<br/> Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1 </div> <div> Projektové středisko Hradec Králové<br/> Sušilova 1528/1, Pražské Předměstí<br/> 500 02 Hradec Králové </div> </div> |
| Chuchelna /<br>Městský úřad Semily                    | Liberecký | Chuchelna            |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Územní studie<br/>Chuchelna</b>                    |           |                      | ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO 03865612                                                                                                                                                                          |
|                                                       |           |                      | ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚPD                                                                                                                                                                                |
|                                                       |           |                      | FORMÁT A4                                                                                                                                                                                         |
|                                                       |           |                      | PROFESE URB                                                                                                                                                                                       |
| UPRAVENÁ ÚS (PRO SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM)             |           |                      | DATUM 06/2026                                                                                                                                                                                     |
| <b>Komplexní elaborát</b>                             |           |                      | MĚŘÍTKO - - - -                                                                                                                                                                                   |
|                                                       |           |                      | ČÍSLO I., II.                                                                                                                                                                                     |