



ÚZEMNÍ STUDIE „STÁDLO“

OBEC ŠTĚPÁNOV

ČERVEN 2016

ÚZEMNÍ STUDIE

OBJEDNATEL

POŘIZOVATEL

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
KRAJ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP

DATUM

ZPRACOVATEL

Stádlo

Obec Štěpánov

Obecní úřad Štěpánov

Olomouc

Olomoucký

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

ČERVEN 2016

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ

VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30

telefon 777 580 504, email ales@palacky.eu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	5
1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ	8
1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ	8
2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ	9
2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE	9
2.2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYMEZENÍ PLOCH A ZPŮSOB PARCELACE	9
2.3. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ	10
2.4. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ	12
2.5. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ PARCELY	13
2.6. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	14
2.7. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY	16
3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	17
3.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY	17
3.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ	17
3.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ	21
3.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	21
4. NÁVRHOVÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ – ÚDAJE VÝŠE NEUVEDENÉ	22
4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU	22
4.2. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE	23
4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	23
4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	24
4.4.1. Zásobování pitnou vodou	24
4.4.2. Likvidace odpadních vod	25
4.4.3. Elektrická energie	26
4.4.4. Zásobování plynem	27
4.4.5. Telekomunikační rozvody	27
4.4.6. Veřejné osvětlení	27
4.4.7. Likvidace domovního odpadu	27
4.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	27
4.6. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY	28

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ	29
5.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL.....	29
5.2. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	29
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - způsob vymezení a zpřesnění podmínek	29
5.2.2. Definice stavebních čar	30
5.2.3. Typy objektů a podmínky pro tvar a velikost objektů.....	32
5.2.4. Návrh parcelace	33
5.2.5. Dopravní a technická infrastruktura	33
5.3. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	33
5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	33
5.5. VYHODNOCENÍ STANOVISEK A VYJÁDŘENÍ	34

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

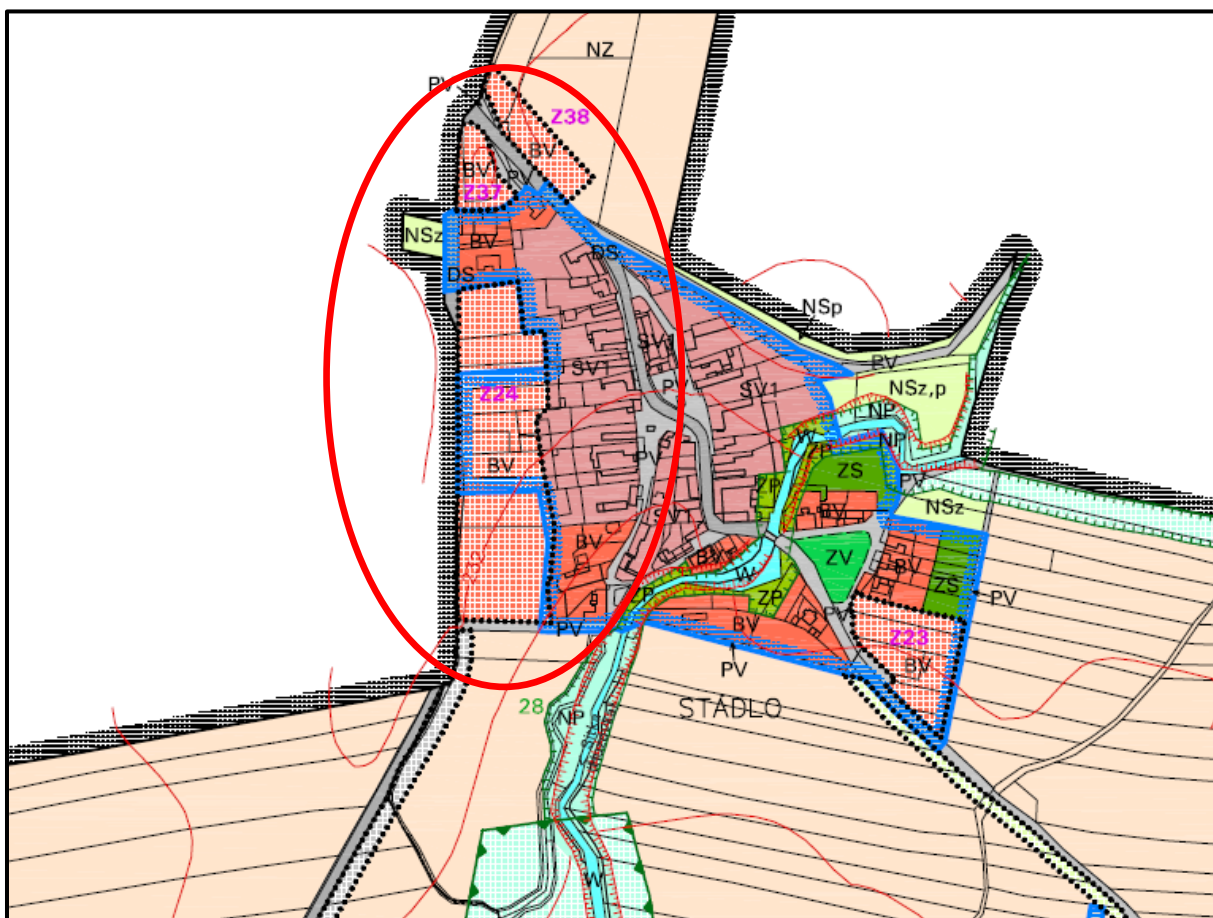
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Uzemní studie „Stádlo“
Objednatel: Obec Štěpánov
Pořizovatel: Obecní úřad Štěpánov
Projektant: Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt,
Venclíkova 482/63, 700 30 Ostrava
Datum: 6/2016

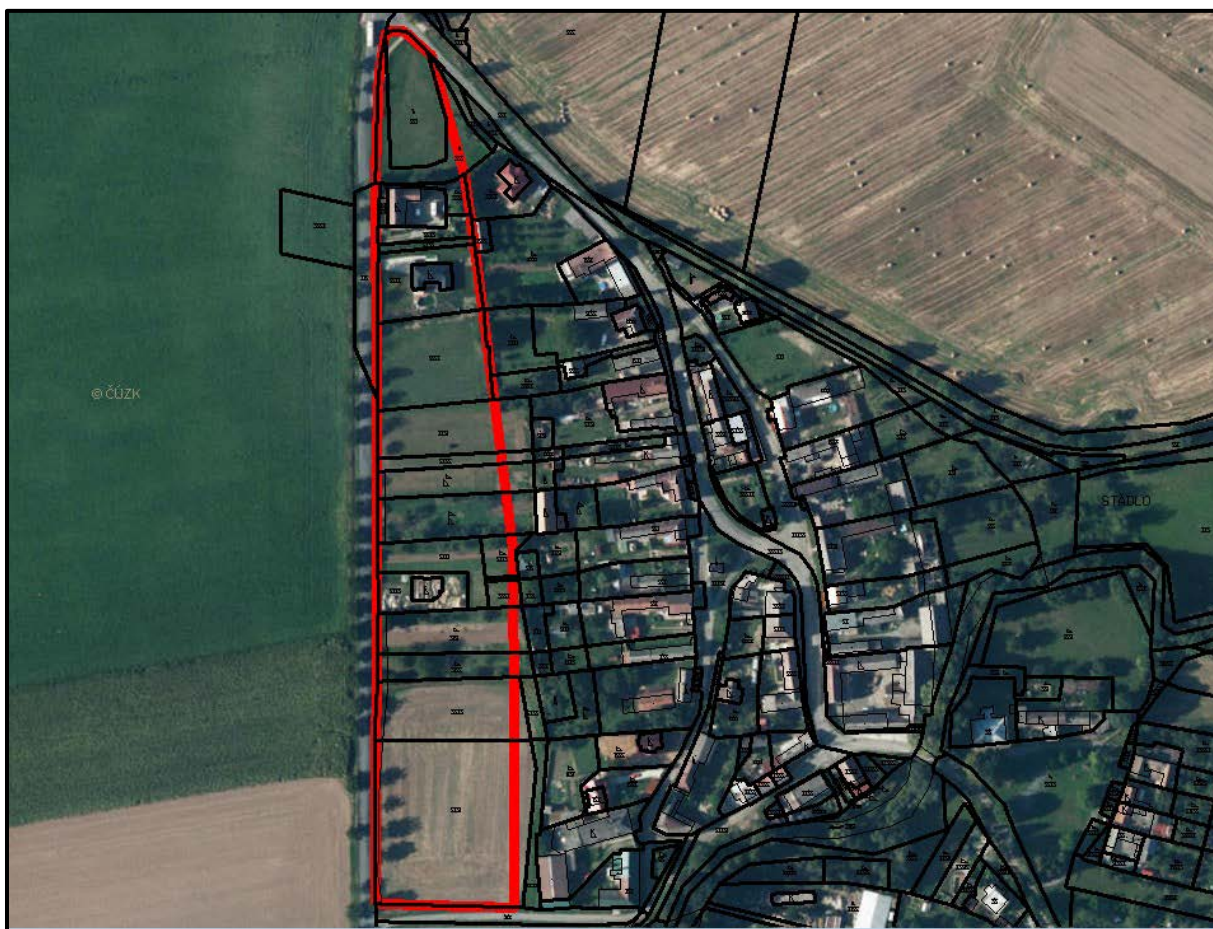
Řešené území

Územní studie řeší území vymezené v Územním plánu Štěpánov jako zastavitelné plochy Z24 a Z37 a plochy souvisejících. Řešené území je územním plánem vymezena k využití BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Řešené území se nachází v části Stádlo. Navazuje na stávající zastavěné území a na další rozvojové plochy – zastavitelné plochy určené pro rozvoj funkcí bydlení. Řešené území má rozlohu 2,41 ha.

Výřez aktuálně platného územního plánu – výkres č. I.B. Hlavní výkres



Schématické vymezení rozsahu řešeného území dle zadání územní studie



Hranice řešeného území byla upravena tak, aby zahrnovala ucelené parcely evidované v katastru nemovitostí (řešené území – šedé šrafování). Do územní studie byly formou doporučení zahrnuty také okolní plochy s logickou souvztažností k řešenému území (červené šrafování).



MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY

Majetkové vztahy v území k datu 31.08.2015 dle stavu v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
427	1386	trvalý travní porost	Obec Štěpánov, Horní 444/7, 78313 Štěpánov
428	1114	trvalý travní porost	
29/1	213	zahrada	Oulehla Igor Ing., Stádlo 121, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov Oulehlová Daniela Ing., Stádlo 224, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
29/4	113	zahrada	
34 st.	490	zastavěná plocha a nádvoří	
30/3	338	orná půda	
30/4	137	ostatní plocha	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
30/6	1293	orná půda	Oulehla Igor Ing., Stádlo 121, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov Oulehlová Daniela Ing., Stádlo 224, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
45	201	zastavěná plocha a nádvoří	
30/7	2159	orná půda	
30/1	1715	orná půda	Číkl Vladimír, Stádlo 124, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov Číková Veronika, Stádlo 124, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
30/5	409	orná půda	Janíček Vojtěch, Stádlo 124, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
36	995	zahrada	
37	1419	zahrada	Pelcová Ester Mgr., Tovární 154/2, 78313 Štěpánov
38/1	940	orná půda	Křivánková Alena, Stádlo 127, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
38/2	197	ostatní plocha	
38/3	341	zahrada	
8/1 st. (část)	141 (26)	zastavěná plocha a nádvoří	
38/4	623	orná půda	SJM Pavel Rostislav a Pavlová Alena, č. p. 156, 78313 Liboš
47 st.	142	zastavěná plocha a nádvoří	
41/1	1465	zahrada	Fröml Miroslav, Stádlo 128, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
41/2	936	zahrada	Frieb Tomáš, Smetanova 916/62, 78501 Šternberk
42/3	1989	orná půda	Dostálová Jarmila, Stádlo 130, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov
42/1	5564	orná půda	Janíček Rudolf, Stádlo 131, Moravská Huzová, 78501 Štěpánov

Řešené území má rozlohu 24205 m². Ve vlastnictví jednotlivých subjektu je celková výměra / % podíl řešeného území:

- Soukromí vlastníci – fyzické osoby 21.560 m² / 89 %
- Státní pozemkový úřad 137 m² / 1 %
- Obec Štěpánov 2.500 m² / 10 %

1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie prověřuje možnosti využití řešeného území a definuje způsob jeho efektivního a účelného využití. Řešené území platný územní plán určil k umístění funkcí bydlení venkovského v rodinných domech. Zároveň stanovil podmínky využití území, definoval využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Zároveň stanovil podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Studie prověřuje tyto podmínky v rámci konkrétního řešeného území, řeší parcelního členění, zajištění pohody bydlení formou návrhu zásad funkční dopravní a technické obsluhy a řešením veřejných prostranství. Celkový ráz území je respektován navrženou koncepcí prostorové organizace území a prostorové regulace staveb.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území. Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení k řešení, jež obsahuje územní studie.

Obsah územní studie

A. Textová část

B. Grafická část

1. Hlavní výkres	1:1000
2. Výkres veřejné infrastruktury	1:1000
3. Koordinační výkres	1:1000
4. Výkres limitů území	1:1000
5. Výkres vlastnických poměrů	1:1000
6. Uliční profil	

Cíle územní studie

- Návrh funkčního využití území respektující koncepci stanovenou územním plánem
- Návrh koncepce dopravní a technické obsluhy území respektující možnosti území a platné legislativní a technické předpisy vztahující se k dané problematice
- Stanovení zásad prostorového využití území – procenta využití, stavební čáry, nezastavitelná území
- Vymezení veřejných prostranství
- Návrh veřejné zeleně
- Návrh parcelního členění, včetně stanovení závazných a doporučených hranic a velikostí pozemků
- Stanovení zásad prostorové regulace staveb – výška objektů, tvary střech, apod.
- Vytvoření podkladu pro jednání s vlastníky pozemků o koordinaci a konkrétním využití území, pro řešení vlastnických vztahů a pro rozhodování v území

1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly použity podklady

- Katastrální mapa
- Územní plán Štěpánov
- Územně analytické podklady SO ORP Olomouc
- Údaje z katastru nemovitostí – <http://www.cuzk.cz>
- Průzkum území
- Informace správců sítí
- Informace OÚ Štěpánov
- Internetové zdroje – maps.google.com, monumnet.npu.cz, www.nature.cz a další

2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie určuje jako podstatné a v zásadě závazné

- stanovené základní principy vymezení ploch a způsobu parcelace
- stanovenou základní regulaci, způsob umísťování staveb a využití pozemků
- stanovené zásady hmotového a prostorového uspořádání objektů
- stanovené specifické podmínky
- dodržení minimální výměry veřejně přístupné zeleně uvedené v územní studii
- dodržení zásad dopravního značení pro jednotlivé parcely

Územní studie určuje jako směrné při dodržení zásad stanovených územní studií

- detaily trasování komunikací a jejich šířkové parametry, poloměry, včetně umístění vjezdů na pozemky
- detaily trasování a míst napojení sítí technické infrastruktury

2.2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYMEZENÍ PLOCH A ZPŮSOB PARCELACE

- Zpřesnit členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití
 - o plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech - venkovské - standardní
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech - venkovské - předzahrádky
 - o plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch
- Vymezit veřejné prostranství podél stávající silnice III/4476
 - o v šířce min. 6 m od hranice parcel p.č. 788, k.ú. Hnojice a p.č. 413, k.ú. Stádlo, s výjimkou pozemku p.č. 29/4, k.ú. Stádlo, kde se veřejný prostor vymezí v rozsahu této parcely,
 - o v šířce min. 5,5 m od hranice parcely p.č. 787, k.ú. Hnojice.
- Vymezit veřejné prostranství podél stávající silnice III/4477
 - o v šířce min. 4 m od hranice parcely p.č. 439, k.ú. Stádlo.
- Vymezit veřejné prostranství kolem stávající výklenkové kaple umístěné na parcele p.č. 428/1, k.ú. Stádlo. Dodržet minimální šířku veřejného prostranství za kaplí a po jejích stranách 1,5 m. Prostor před kaplí otevřít ke komunikaci.
- Pozemky určené pro využití BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské vymezovat dle těchto zásad způsobu parcelace:
 - o přípustný je tvar pozemku v zásadě pravoúhlý, výrazně protáhlého tvaru s min. poměrem stran 1:2,5,
 - o kratší strana pozemku musí být orientována rovnoběžně s uliční frontou (v řešeném území v zásadě se silnicí III/4476),
 - o pozemky p.č. 427 a 428, k.ú. Stádlo po oddělení veřejných prostranství dále nedělit a využít jako celek,
 - o oddělování sekundární (druhoplánové) řady pozemků není žádoucí – druhá řada zástavby nebo vymezování zahrad se samostatnými vjezdy není v území žádoucí.
- Zásady platné pro vymezování nových pozemků (oddělování, slučování, atd.):
 - o minimální velikost pozemku cca 900 m²,
 - o maximální velikost pozemku cca 2000 m²,
 - o možnost zohlednit konkrétní podmínky místa a zbytkové plochy.

2.3. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSTOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Stavební čáry

- Stavební čáry jsou definovány jako linie vymezující umístění hlavní fasády stavebního objektu (domu, garáže, uzavřených staveb) vzhledem k uliční frontě. V případě staveb se složitým půdorysem se jedná o umístění části fasády objektu vzhledem k uliční frontě, přičemž tato část fasády musí být částí podstatnou, nikoliv dotykovou. Územní studie stanovuje stavební čáry ve vnitřní ploše plochy a pozemků bydlení v rodinných domech a tyto plochy a pozemky v zásadě dělí na plochy a pozemky standardní a plochy a pozemky předzahrádek. Územní studie nevymezuje hranice vnitřní zastavitelnosti pozemku. Vymezení stavebních čar je zakresleno v grafické části studie.
- Stavební čáry jsou v řešeném území stanovené v plochách BV, a to:
 - o stavební čáry hlavní - v zásadě ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství / uličního prostoru, výjimku tvoří vymezení podél parcely č. 34, k.ú. Stádlo a vymezení v prostoru parcely č. 427, k.ú. Stádlo, kde jsou zohledněny místní podmínky – viz grafická část,
 - o stavební čáry vedlejší – na pozemku p.č. 42/1, k.ú. Stádlo ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku p.č. 415, k.ú. Stádlo a na pozemcích p.č. 427 a 428, k.ú. Stádlo, kde dle zákresu v grafické části vymezují odstup od parcel p.č. 439 a 441, k.ú. Stádlo.

Umísťování staveb

- Je definován princip souvislé uliční fronty:
 - o umísťování objektů staveb hlavních zásadně na souvislé neuskakující (uliční) stavební čáře;
 - o maximální míra využití šíře pozemku z hlediska velikosti objektu umístěného na (uliční) stavební čáře;
 - o v zásadě přípustná zástavba řadovými objekty nebo samostatnými skupinami objektů (jeden objekt stavby hlavní + stavby doplňkové) evokujícími princip souvislé uliční fronty;
- Objekty staveb pro bydlení / smíšené bydlení (stavby hlavní) se umísťují na pozemcích výhradně tak, aby jejich hlavní fasáda byla umístěná na stavební čáře hlavní,
- Objekty staveb doplňkových (garáže, hospodářské budovy, apod.) se v zásadě umísťují:
 - o způsobem integrovaným do hlavního objektu a ve vnitřních plochách pozemků;
 - o preferuje se kontaktní spojení se stavbou hlavní a pozice při jedné straně pozemku;
 - o primárně ve vnitřním prostoru stavební parcely / pozemku, a to jako objekty stavebně související s objektem stavby hlavní, výjimečně jako objekty samostatné umístěné ve střední, nebo zadní části parcely / pozemku;
 - o na hlavní stavební čáře jen pokud jsou tyto stavebně spojené s objektem stavby hlavní a pokud jejich šířkový průmět uliční fasády vůči stavební čáře hlavní nebude větší než 1/3 průmětu stavby hlavní; odstup fasády těchto objektů od stavební čáry hlavní směrem do zadní části parcely / pozemku je možný, max. však do vzdálenosti cca 2 m;
- V plochách vymezených stavební čarou hlavní / stavební čarou vedlejší a veřejným prostranstvím nelze umísťovat výše uvedené stavby, nebo stavby jim obdobné. V těchto plochách lze umístit jen oplocení, zpevněné plochy a stavby podzemní projevující se na povrchu jako plocha zeleně nebo plocha zpevněná,
- V plochách veřejných prostranství lze umísťovat stavby komunikací, odstavných a parkovacích ploch, zpevněných ploch, mostků a propustků, zastávek hromadné autobusové

dopravy, dopravního značení, technické infrastruktury související s obsluhou území a stavby jim obdobné.

Využití pozemků – zpřesnění podmínek

- plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské - standardní

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| o | Hlavní využití | pozemky a stavby pro individuální bydlení v rodinných domech (RD); |
| o | Přípustné využití | stavby související s bydlením individuálním – garáže jako součást staveb pro bydlení (včetně přístaveb) do velikosti dvou vozidel pro jeden RD, přístřešky pro parkování vozidel, altány, bazény, skleníky a stavby pro uskladnění hosp. výpěstků; zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavování a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku; zahrady a plochy zeleně; dětská hřiště, maloplošná hřiště; nezbytná technická infrastruktura, vč. domovních přípojek; oplocení; |
| o | Podmíněně přípustné využití | drobná výroba a služby, občanská vybavenost a drobná živočišná výroba ve formách a provozech nerušících a respektujících hlavní funkci bydlení v rodinných domech a nevyžadující stanovení hygienických a ochranných pásem; zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše; |
| o | Nepřípustné využití | stavby, zařízení a využití, jejichž nepřípustnost je stanovena územním plánem; |
| o | Zastavěnost území | maximální procento zastavěnosti pozemku 50 %; |

- plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské - předzahrádky

- | | | |
|---|-----------------------------|--|
| o | Hlavní využití | pozemky pro individuální bydlení v rodinných domech (RD) s omezeným využitím; |
| o | Přípustné využití | zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavování a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku; zahrady a plochy zeleně; nezbytná technická infrastruktura, včetně domovních přípojek; oplocení; |
| o | Podmíněně přípustné využití | dětská hřiště a součástí maloplošných hřišť bez staveb narušujících charakter prostředí; |
| o | Nepřípustné využití | stavby nadzemních objektů výše neuvedené; stavby, zařízení a využití, jejichž nepřípustnost je stanovena územním plánem; |
| o | Zastavěnost území | maximální procento zastavěnosti pozemku 75 %; |

- plochy a pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

- | | | |
|---|-------------------|---|
| o | Hlavní využití | veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění veřejné zeleně a staveb dopravní a technické infrastruktury; |
| o | Přípustné využití | stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací stání, zpevněné plochy, sjezdy a nezbytné dopravní manipulační plochy; |

- o dopravní značení;
travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství,
včetně přístřešků, informačních tabulí a ploch sloužících
denním potřebám obyvatel dotčeného území;
liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně
domovních přípojek;
- o Nepřípustné využití stavby a zařízení pro reklamu;
ostatní stavby a zařízení jiné, než výše uvedené;
- o Zastavěnost území procento zastavěnosti není stanoveno

2.4. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ

- Půdorysná stopa objektů
 - o pravoúhlá, vycházející z obdélníkového půdorysu a s možností půdorysu ve tvaru L, nebo výjimečně půdorysu čtvercového,
 - o preferuje se hlavní objekt s obdélníkovým půdorysem s delší stranou umístěnou na stavební čáře hlavní,
 - o preferuje se umístění doplňkových staveb hmotově navazujících na objekt hlavní ve směru kolmém s navazujícím pokračováním dalších doplňkových staveb – evokace nádvoří, atria, původního způsobu zástavby (tvary do L),
 - o umísťování staveb doplňkových též způsobem uvedeným v bodu 2.2.
 - o půdorysné stopy lomené, šikmé, zaoblené či kruhové neodpovídají charakteru tradiční zástavby v území a jako takové jsou v území nežádoucí
- Výška objektů, tvary střech
 - o Jednotná výšková hladina - výšková hladina staveb z hlediska uličního pohledu v zásadě jednotná, stavby ve vnitřních plochách pozemků nepřevyšují výškovou hladinu uličních staveb;
 - o Doporučená max. výška objektů
 - stavby hlavní 1 NP + podkroví, resp. 2 NP s ustupujícím podlažím
 - ostatní stavby 4,5 m (výška hřebene, nejvyššího bodu atikové římsy)
 - max. přípustná výška dle územního plánu 2 NP + podkroví jen v odůvodněných případech;
 - o Doporučený tvar střechy – střecha sedlová se sklonem 35° až 45° – u objektu hlavního s podélnou osou rovnoběžnou se stavební čarou hlavní;
 - o Přípustný tvar střechy – střecha pultová se sklonem 35° – 45°, střecha stanová se sklonem 35 – 40°, střecha plochá při řešení objektu s ustupujícím podlažím,
- Oplocení
 - o Oplocování pozemků veřejných prostranství není přípustné
 - o Oplocování pozemků v plochách BV je přípustné za těchto podmínek:
 - Maximální výška oplocení 1,8 m
 - Zajištění průchodnosti pro drobné živočichy
 - Oplocení se umísťuje hranici stavebního pozemku, umístění oplocení na stavební čáře je přípustné
- Další podmínky
 - o Povrchy komunikací
 - Parkovací stání – živičný povrch, asfaltobeton, dlažba;
 - Chodníky, cyklostezky – dlažba;
 - Sjezdy na pozemky – dlažba, štěrka, zatravněovací dlažba;
 - o Parkovací stání - v plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch je přípustné umístění 1 řady podélných parkovacích stání (v přímé vazbě na komunikaci);

- o Vsakování dešťových vod - v plochách pro bydlení individuální je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení;
- o Terénní úpravy - v území nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariéry v území nebo které by měnily odtokové poměry v území;

2.5. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ PARCELY

- pozemek parc. č. 427 a 428 – na pozemku lze umístit
 - o samostatně stojící objekt bydlení (RD / seniorské bydlení – vícebytový objekt) maximálně využívající šířku pozemků s hlavní fasádou na stavební čáře souběžné se silnicí III / 4476
 - o pozemek je vhodný pro atypický stavební objekt / soubor využívající nárožní hrotovou polohu pozemku mezi dvěma komunikacemi
- skupina pozemků parc. č. 30/7, 30/1, 30/5 a 36 – na pozemcích lze umístit
 - o samostatné nebo řadové objekty bydlení (RD) vycházející z tradiční zástavby v území, tedy objekty vytvářející souvislou zástavbu na stavební čáře s orientací hlavní obytné části objektu rovnoběžně se stavební čarou, s možným zalomením do tvaru L (při severní hranici pozemku), resp. s umístěním doplňkových staveb v uvedené poloze v návaznosti na hlavní objekt
 - umístění objektu při severní hranici stavebního pozemku kontaktně (fasáda bez oken) nebo nekontaktně s odstupem min. 2 m od hranice pozemku
 - odstup od nejbližšího objektu za hranicí pozemku 7 m, v případě odstupu fasád bez oken obytných místností lze snížit na 4 m
 - o samostatné objekty bydlení (RD) maximálně využívající šířku pozemků s hlavní fasádou na stavební čáře
 - odstup od nejbližšího objektu za hranicí pozemku 7 m, v případě odstupu fasád bez oken obytných místností lze snížit na 4 m
 - odstup od hranice pozemku min. 2 m
- pozemek parc. č. 38/1 – na pozemku lze umístit
 - o samostatně stojící objekt bydlení (RD) o max. šířce cca 7,5 až 10,5 m v závislosti na okenních otvorech v severních a jižních fasádách vlastního objektu a okolních objektů
- pozemek parc. č. 41/1 – na pozemku lze umístit
 - o samostatně stojící objekt bydlení (RD) maximálně využívající šířku pozemků s hlavní fasádou na stavební čáře
 - odstup od nejbližšího objektu za hranicí pozemku 7 m, v případě odstupu fasád bez oken obytných místností lze snížit na 4 m
 - odstup od hranice pozemku min. 2 m
- skupina pozemků parc. č. 42/3 a 42/1 – na pozemcích lze umístit
 - o samostatné nebo řadové objekty bydlení (RD) vycházející z tradiční zástavby v území, tedy objekty vytvářející souvislou zástavbu na stavební čáře s orientací hlavní obytné části objektu rovnoběžně se stavební čarou, s možným zalomením do tvaru L (při severní hranici pozemku), resp. s umístěním doplňkových staveb v uvedené poloze v návaznosti na hlavní objekt;
 - umístění objektu při severní hranici stavebního pozemku kontaktně (fasáda bez oken) nebo nekontaktně s odstupem min. 2 m od hranice pozemku
 - odstup od nejbližšího objektu za hranicí pozemku 7 m, v případě odstupu fasád bez oken obytných místností lze snížit na 4 m

- o samostatné objekty bydlení (RD) maximálně využívající šířku pozemků s hlavní fasádou na stavební čáře
 - odstup od nejbližšího objektu za hranicí pozemku 7 m, v případě odstupu fasád bez oken obytných místností lze snížit na 4 m
 - odstup od hranice pozemku min. 2 m

2.6. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Veřejná prostranství

- Minimální povinně udržitelný rozsah ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch 1210 m² po odečtení komunikací a zpevněných ploch;
- Vymezit zejména podél silnic III. třídy v rozsahu uvedeném v kapitole 2.2 a v grafické části a tato využít zejména pro umístění chodníků, cyklotras / cyklostezek, sjezdů na pozemky, parkovacích stání podél komunikací, technické infrastruktury, přípojek a veřejné zeleně;
- Umísťování reklamních staveb a zařízení, zařízení pro alternativní výrobu elektrické energie a dalších staveb a zařízení narušujících krajinný ráz nebo zvyšujících dopravní rizika v plochách a na pozemcích veřejných prostranství není přípustné;

Dopravní infrastruktura a sjezdy na pozemky

- Dopravní obsluhu ploch a pozemků
 - o BV řešit ze silnice III / 4476, příp. ze silnice III / 4477, a to kolmými sjezdy vedenými přes plochy veřejných prostranství (dodržení rozhledových trojúhelníků podmínkou);
 - o hospodářské vjezdy na pozemky parc. č. 41/2, 42/1, 42/3, vše k.ú. Stádlo je přípustné řešit z pozemků parc. č. 42/2 a 42/4, vše k.ú. Stádlo;
- Odstavování vozidel
 - o výhradně na vlastním pozemku;
- Parkování vozidel
 - o přednostně řešit na vlastních pozemcích;
 - o je přípustné na pozemcích veřejných prostranství za předpokladu, že v rámci projektu bude dodržena příslušná ČSN a bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství v řešeném území pod minimální povinně udržitelný rozsah (viz výše); možné umístění parkovacích stání (max. 3) je vyznačeno v grafické části;
- Hromadná doprava
 - o stávající zastávky hromadné dopravy (autobusové zastávky) upravit tak, aby byly v souladu s normou ČSN 73 6425-1; přemístění zastávek je přípustné;
- Pěší a cyklistická doprava
 - o vybudovat komunikaci pro pěší a cyklisty o šíři 1,5 m (2x0,75 m) s přípustným zúžením na 1,0 m v ploše veřejného prostranství podél silnice III/4476;
 - o upravit stávající komunikace pro pěší v severní části řešeného území – u autobusových zastávek a kapličky;
- Dopravní značení
 - o osadit silnici III / 4476 dopravními značkami IS12a „Obec“ a IS12b „Konec obce“ na hranici řešeného území tak, aby dopravní značka označující začátek obce byla vždy před křižovatkami silnice III / 4476 a místních komunikací ve směru jízdy příjezdějího vozidla do zastavěného území obce;
- Prvky určené ke zklidnění dopravy
 - o doporučuje se na silnici III / 4476 instalovat příčný zpomalovací práh – viz označení v grafické části studie;

- Podrobné řešení dopravní infrastruktury a sjezdů bude předmětem následné projektové dokumentace;

Technická infrastruktura a přípojky

- Základní zásady
 - o budování přípojek přes sousední pozemky není přípustné, s výjimkou případů navržených územní studií;
 - o náhrada navržených, ale dosud nevybudovaných tras technické infrastruktury přípojkami není přípustná, dočasné řešení do doby realizace tras technické infrastruktury může schválit stavební úřad za předpokladu smluvního zajištění uvolnění dočasné trasy / přípojky investorem / povinnou osobou na základě výzvy;
 - o změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační stanice, apod. v plochách mimo řešené území je možná za předpokladu dodržení principů obsluhy řešeného území a zajištění dostatečné kapacity pro veškeré navržené / předpokládané záměry;
 - o nové řady, sítě, rozvody médií, včetně přípojek a staveb souvisejících budou řešeny dle podmínek správců sítí
- Zásobování pitnou vodou
 - o zajistit z navrženého vodovodního řádu vedeného v ploše veřejného prostranství podél silnice III / 4476 v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací;
- Likvidace odpadních vod – splaškové vody
 - o likvidovat navrženou splaškovou kanalizací tlakovou zaústěnou do navržených stok kanalizační soustavy jižně od řešeného území;
 - o do doby realizace splaškové kanalizace likvidovat
 - formou žump umístěných na vlastních pozemcích s pravidelným vývozem;
 - formou lokálních čističek jen za předpokladu prokázání vsaku vypouštěných vod na vlastním pozemku bez dotčení okolních pozemků nebo prokázání a zajištěním odvodu do blízkých vodotečí při dodržení hygienických předpisů a požadavků;
- Likvidace odpadních vod – dešťové vody
 - o vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků, soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů
 - likvidovat vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí – je stanoven požadavek na 80% retenci srážkových vod;
 - přebytečné vody odvádět příkopem nebo stokou dešťové kanalizace mimo řešené území (viz grafická část);
 - o vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny z území příkopem vedeným podél navržených komunikací a vyvedeny do stávajícího systému likvidace tohoto typu dešťových vod
 - o v rámci projektových dokumentací prokázat schopnost území pojímat dešťové vody v požadovaném množství;
- Zásobování elektrickou energií
 - o stávající trasy vedení VN, NN a DTS, včetně ochranných pásem jsou územně stabilizované;
 - o zásobování nových lokalit zajistit ze stávajících / rekonstruovaných kabelových rozvodů NN s využitím DTS Stádlo – Obec 400;
- Zásobování plynem
 - o zásobování nových lokalit zajistit rozšířením stávající sítě STL plynovodu – viz návrh trasy DN 63
- Telekomunikační rozvody
 - o Stávající telekomunikační vedení procházející územím je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho zrušení ani přemístění;

- o Nová telekomunikační vedení nejsou předpokládána;
- Veřejné osvětlení (VO)
 - o systém veřejného osvětlení napojit na stávající VO v místní části obce;
 - o rozvody VO řešit jako kabelové podzemní v plochách veřejných prostranství, a to souběžně s ostatními liniovými trasami;
 - o umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie - budou řešeny v rámci příslušné projektové dokumentace;
 - o přípustné je pouze řešení, které nasvětlí nově budovaný chodník u stávající silnice III / 4476 veřejným osvětlením v celém rozsahu jeho průběhu podél silnice III / 4476.
- Likvidace domovního odpadu
 - o provádět shodným systémem používaným pro celou obec;
 - o jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob vyvážených specializovanou firmou dle platného harmonogramu sběru odpadu;
 - o případnou budoucí potřebu umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je řešit v rámci ploch veřejných prostranství;

2.7. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- Jako základní krajinotvorný prvek chránit stávající oboustrannou alej ovocných dřevin podél silnice III / 4476 - pro tuto alej platí:
 - o podmínka zachování této aleje v současné linii a její postupná obnova;
 - o přípustnost úpravy vzdálenosti výsadby dřevin ve vazbě na vjezdy do území a nutné zajištění poloměrů a rozhledových trojúhelníků;
 - o podmínka pravidelné údržby za účelem zajištění bezpečnosti a průjezdního profilu;
- Jako součást veřejné zeleně trvale udržet travnaté plochy vymezené v rámci uličního profilu mezi navrženým chodníkem a travnatým příkopem u silnice III. třídy – pro tyto plochy platí:
 - o travnaté plochy zásadně neslouží k odstavování vozidel;
 - o travnaté plochy lze alternativně koncipovat jako plochy s výsadbou kvalitních travnatých osiv nebo jako plochy oseté luční směsí (přitom platí podmínka maximální výšky rostlin 80 cm – bezpečnostní hledisko související s přilehlou silniční dopravou a hledisko estetické, pohledové aspekty);

3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

3.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie je zpracovaná na základě rozhodnutí obce Štěpánov, která mj. sleduje účelné využití území a vymezení veřejného prostranství podél silnice III. třídy pro umístění technické infrastruktury, chodníků a vjezdu na pozemky.

3.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Základní předpoklady

Území se nachází ve Štěpánově v části Stádlo, navazuje na současné zastavěné území, které je souvislým pokračováním zástavby v místní části. Území navazuje na stávající zastavěné území, na zástavbu rodinných domů. Stávající využití území je hospodářské, jedná se o zemědělskou půdu v katastru nemovitostí vedenou jako orná půda a zahrady. Plochy zemědělské půdy nejsou součástí ucelených zemědělských pozemků. V rámci řešeného území jsou již umístěny stavby rodinných domů a doprovodných objektů, z hlediska požadavku na řešení významná část pozemků je oplocená.

Území, pro které je zpracovaná územní studie, je typickým rozvojovým územím na periferii obce, v jeho okrajové části, vhodným k zástavbě a rozvíjení funkcí bydlení. Jedná se o v zásadě rovinné území bez výrazných omezení nacházející se v ploše s dobrou dopravní a technickou obslužností.

Urbanistické a krajinné aspekty

Řešené území se nachází na okraji místní části Stádlo. Jedná se o plochy polí a zahrad mezi stávajícím zastavěným územím a frekventovanou silnicí III. třídy. Z hlediska dochované parcelace lze dovodit, že dotčené pozemky představují ve své většině záhumení polnosti a zahrady objektů a souborů stávající zástavby. Území je v zásadě rovinné, podél silnice III. třídy se dochovala kvalitní oboustranná alej ovocných dřevin.

V současné době je v území umístěno 5 objektů bydlení. Ty je nutné považovat za územně stabilizované prvky s determinujícím vlivem na způsob budoucího využití území, budoucí zástavby:

- Objekt čp. 121, parc. č. st. 34 – rodinný dům, jednopodlažní, hlavní / uliční fasáda rovnoběžná se silnicí, střecha šikmá s osou u hlavního objektu rovnoběžnou se silnicí, doplňkové stavby navazují kolmo na hlavní objekt a vytváří pro území tradiční dvůr, odstup uliční fasády od pozemku silnice cca 4 m, od vozovky cca 8 m.
- Objekt čp. 224, parc. č. st. 45 – rodinný dům, jednopodlažní, orientace kolmá k silnici, střecha šikmá s hlavní osou kolmou k silnici, bez doplňkových staveb, odstup uliční fasády od pozemku silnice cca 15,5 m, od vozovky cca 19,5 m. Objekt je umístěn ve středu parcely s výraznými odstupy od hranic pozemku.
- Objekt na parcele č. 37 – rozestavěný rodinný dům, odstup uliční fasády od pozemku silnice cca 15,5 m, od vozovky cca 19 m. Objekt je umístěn v ose parcely s minimálními odstupy (cca 2 m) od hranic sousedních zastavitelných pozemků parc. č. 36 a 38/1.
- Objekt rozestavěný, parc. č. st. 47 – rodinný dům, jednopodlažní, orientace kolmá k silnici, střecha šikmá s hlavní osou kolmou k silnici, bez doplňkových staveb, odstup uliční fasády od pozemku silnice cca 15,5 m, od vozovky cca 19 m. Objekt je umístěn v zásadě ve středu parcely s minimálním odstupem (cca 2 m) od hranice pozemku parc. č. 38/1.
- Objekt na parcele č. 41/2 – rozestavěný rodinný dům, odstup uliční fasády od pozemku silnice cca 15,5 m, od vozovky cca 19 m. Objekt je umístěn v ose parcely s minimálními odstupy (cca 2,5 m) od hranic sousedních zastavitelných pozemků parc. č. 41/1 a 42/3.

Umístění uvedených objektů vůči hranicím parcel a zejména vůči silnici III. třídy do jisté míry determinuje budoucí využití území. Spojnice uličních fasád rozestavěných objektů a objektu čp. 224 v zásadě definuje novou stavební čáru. Architektonické ztvárnění nových objektů, jejich půdorysná stopa a orientace nejsou v souladu s tradiční zástavbou v území, pokud za tradiční zástavbu považujeme v zásadě zástavbu starší 100 let a novodobé vstupy založené na původní půdorysné stopě. Využití území, urbanistické a krajinné aspekty dokumentují následující obrázky:



Průmět katastrální mapy s ortofotomapou (snímkování před rokem 2015), zdroj: www.cuzk.cz



Ortofotomapa – snímkování 2015, zdroj: Seznam.cz



Tradiční způsob zástavby v jádrové části obce Stádlo, zdroj: Google.com, StreetView



Tradiční způsob zástavby v jádrové části obce Stádlo, zdroj: Google.com, StreetView

Limity území a omezení

Vlastní řešené území je po svých okrajích limitováno trasami komunikací a inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Za dílčí limity lze považovat záměry v území.

Po západní hranici řešeného území vede silnice III/ 4476 s ochranným pásmem 15 m zasahujícím do řešeného území do vzdálenosti cca 8,5 až 11 m. Po západním okraji řešeného území vede kabelové vedení NN s ochranným pásmem 1 m od osy vodiče na obě strany, Severní část území je výrazně limitovaná vedením O2 s ochranným pásmem 1 m od krajního vodiče na obě strany, kabelovým vedením a přípojkami NN s ochranným pásmem 1 m od krajního vodiče na obě strany a STL plynovodem s ochranným pásmem 1 m na obě strany.

V západní části území podél stávající komunikace III. třídy je umístěn záměr obecního vodovodu a kanalizace s ochrannými pásmy 1,5 m od okraje potrubí na obě strany.

Řešené území tvoří z velké části orná půda, a to orná půda ve třídě ochrany I. Zábor ZPF byl řešen již na úrovni územního plánu, z hlediska zpracování studie tedy není podstatný.

Způsob využití území stanovený Územním plánem Štěpánov

Územní plán Štěpánov vymezuje řešené území jako plochy BV - plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Plochy související s objektem čp. 121 vymezuje jako plochy stabilizované, ostatní plochy v řešeném území jako plochy zastavitelné Z24 a Z37 – viz výřez aktuálně platného územního plánu – výkres č. I.B. Hlavní výkres, kapitola 1.1. Identifikační údaje / Řešené území.

V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu územní plán stanovuje pro celé správní území obce Štěpánov, tedy i pro řešené území zejména tyto podmínky:

- a) Při změnách v území bude v co největší možné míře chráněna a rozvíjena hodnotná tradiční struktura zástavby, zejména:
 - typická velikost a proporce pozemků staveb a jejich postavení vůči veřejnému prostranství vytvářející řadovou strukturu zástavby,
 - kompaktní způsob umísťování staveb využívající koordinované umísťování na společné hranici se sousedními pozemky zajišťující větší využití území a lepší životní podmínky (soulad, zvětrání, klid),
 - kompoziční urbanistické principy vytvářející jedinečná veřejná prostranství (náves, prvky ukončující pohledy v ulicích, na nárožích, pohledové uzavírání prostorů návsi a veřejných prostranství atd.).
- b) Výška umísťovaných staveb – pokud není pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno uvedeno jinak – nepřekročí max. možnou výšku rod. domu - tj. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.
- c) Pro plochy BV - plochy bydlení v rodinných domech venkovské stanovuje (v řešeném území)

Využití hlavní:

- bydlení v rodinných domech

Využití přípustné:

- pozemky staveb bytových domů
- pozemky staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury, které svým provozem nesnižují pohodu bydlení v ploše
- pozemky staveb občanského vybavení komerčního typu cca 1000 m² pozemku, které svým provozem nesnižují pohodu bydlení v ploše
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- dětská hřiště, maloplošná hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura

Využití podmíněně přípustné

- pozemky staveb pro řemesla a živnosti, jen pokud svým provozem nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše

Využití nepřípustné:

- umísťování pozemků staveb nebo změny jejich využití, které nejsou v souladu a nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby a skladů dopravní plochy a stavby pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- při změnách v plochách BV bude respektován a dále rozvíjen pro obec typický způsob zastavění buď kompaktní řadovou zástavbou, nebo podobně do sevřených řad uspořádaných pozemků staveb rodinných domků.
- výšková hladina zástavby je stanovena jako max. možná výška rodinného domu t.j. dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví.

3.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Řešené území je platným územním plánem vymezeno jako plochy stabilizované a plochy zastavitelné určené pro využití BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Vzhledem k rozloze plochy 2,42 ha lze v souladu s platnou legislativou předpokládat požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství s převahou nezepevněných ploch k zajištění denních potřeb obyvatel. Je však vhodné vzít v úvahu charakter území a jeho okolí a skutečnost, že 4432 m² ploch / pozemků v území je stabilizovaných a snižují tak rozhodnou velikost plochy.

3.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Řešené území je obslouženo silnicí III / 4476 vedoucí podél západní hranice řešeného území a místními komunikacemi vedoucími podél severní a jižní hranice řešeného území. Předpokládá se obsluha nové zástavby z obvodových místních komunikací, hlavně ze silnice III / 4476. Kapacitně je tato komunikace dostačující a nevyskytují se na nich žádné zásadní dopravní závady vylučující napojení území. Stav, kapacita a prostorové poměry místních komunikací je nutné řešit komplexně pro celé dotčené území.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Územní plán řeší obsluhu území ze stávající transformační stanice Stádlo – Obec 400 situované v centrální části této místní části. Podél západní hranice řešeného území vede trasa kabelového vedení NN, u níž se předpokládá dostatečnost pro napojení další zástavby.

Telekomunikace

Řešené území je dotčeno telekomunikačními kabelovými sítěmi vedenými v severní části území s ochranným pásmem 1,5 m od krajního vedení. V případě požadavku na napojení je možné využít stávající síť.

Zásobování plynem

Řešené území je napojeno na plynovodní síť v severní části území. Územní plán navrhuje obsluhu z tras STL vedených podél severního okraje řešeného území prodloužením STL sítě podél silnice III / 4476.

Vodovodní řad

Řešené území lze napojit na vodovodní řad trasovaný podél severního nebo jižního okraje území. Územní studie respektuje projekt vodovodního řadu, jehož trasa je umístěná v pozemcích podél silnice III / 4476. Ten je napojený na řad umístěný v místní komunikaci vedoucí podél jižního okraje území.

Kanalizace

Území není odkanalizováno, územním plánem je navržena výtlačná splašková kanalizace. Územní studie respektuje projekt výtlačné splaškové kanalizace, jejíž trasa je umístěná v pozemcích podél silnice III / 4476. Navržená kanalizace je napojena na stoku umístěnou v místní komunikaci vedoucí podél jižního okraje území. Likvidaci dešťových vod je nutné v maximálním objemu řešit vsakem na vlastních pozemcích.

4. NÁVRHOVÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ – ÚDAJE VÝŠE NEUVEDENÉ

4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Územní studie prověřila možnosti využití území a jako nejvhodnější řešení vycházející z platného územního plánu, z tradiční zástavby obce, z limitů a možností dopravní a technické obsluhy navrhuje řešení navazující na existující zástavbu, respektující orientaci uličních linií a staveb. Územní studie zpřesňuje vymezení ploch stanovené územním plánem, respektuje stanovenou urbanistickou koncepci, řeší dopravní a technickou obsluhu území a vymezuje závazné plochy veřejných prostranství.

Je navržena zástavba vymezující jeden stavební pás v kolmých parcelách / pozemcích podél silnice III / 4476. Mezi prostorem pozemků s funkcí bydlení a silnicí III / 4476 je umístěn veřejný prostor vymezený za účelem umístění technické infrastruktury, včetně přípojek, chodníků a vjezdů. Územní studie respektuje stávající stromořadí podél silnice III / 4476 a považuje je za územně stabilizované bez možnosti budoucí likvidace.

Navržené parcelní členění dělí území na plochy stabilizované BV bydlení v rodinných domech venkovské, z nichž byly odděleny části pozemků nově vymezených jako plochy veřejné (veřejná prostranství s převahou nepevněných ploch) a na 11 nově vymezených zastavitelných ploch / pozemků určených k zástavbě rodinnými domy. Plochy veřejné byly vyčleněny mezi silnicí III / 4476 a plochami bydlení. Navrženo je členění ploch závazné a směrné (doporučené). Pro závazné členění jsou vymezené závazné hranice pozemků / ploch v grafické části znázorněné plnou čarou. Pro směrné (doporučené členění) je v grafické části použita čára přerušovaná. Pro směrné členění platí princip možných korekcí a možné změny vnitřního členění ploch při dodržení zásad a principů stanovených územní studií.

Zástavba v území je navržena tak, aby v maximální možné míře respektovala tradici místa. Přitom však rovněž respektuje determinace v území dané současnými novými stavbami, zejména jejich půdorysnou stopou.

Je navržena zástavba rodinnými domy, jejichž uliční fasáda bude umístěna zásadně na vymezené stavební čáře. Pro parcely č. 38/1 a 41/1 platí, že na nich lze umístit vždy jeden samostatný rodinný dům za podmínek dále uvedených. Pro parcely č. 30/7, 30/1, 30/5 a 36 a pro parcely č. 42/3 a 42/1 platí, že na nich lze umístit samostatně stojící rodinné domy nebo řadové domy svým charakterem, půdorysnou stopou a objemovým řešením odpovídající tradiční zástavbě v lokalitě. Za tradiční zástavbu se pak považuje souvislá zástavba na stavební čáře s orientací hlavní obytné části objektu rovnoběžně se stavební čarou, s možným zalomením do tvaru L (při severní hranici pozemku), resp. s umístěním doplňkových staveb v uvedené poloze v návaznosti na hlavní objekt.

Předpokládá se umístění objektů se sklonitými tvary střech nebo se střechami rovnými s ustupujícími podlažími. Umístění objektů s rovnými střechami není v zásadě vyloučeno, je však nutné dbát na vhodné začlenění stavby do území a na respektování okolní zástavby. Součástí návrhu je stanovení závazných stavebních čar a procentních limitů využití území.

Územní studie prověřila vhodnost využití území v rámci rozsahu možného využití ploch dle definice stanovené v územním plánu a navrhuje řešení, které podmínky stanovené územním plánem dále zpřesňuje.

4.2. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Územní studie zahrnuje návrh parcelace dle členění na plochy s rozdílným způsobem využití. V řešeném území je takto navržených 15 pozemků uvedených v následující tabulce:

Č. pozemku	Funkční využití	Výměra m ²
01	bydlení v rodinných domech	1908
02	bydlení v rodinných domech	962
03	bydlení v rodinných domech	937
04	bydlení v rodinných domech	1574
05	bydlení v rodinných domech	1257
06	bydlení v rodinných domech	1365
07	bydlení v rodinných domech	1282
08	bydlení v rodinných domech	1822
09	bydlení v rodinných domech	1700
10	bydlení v rodinných domech	1678
11	bydlení v rodinných domech	1729
12	plochy veřejných prostranství	568
13	plochy veřejných prostranství	384
14	plochy veřejných prostranství	1653
14	plochy veřejných prostranství	78

Výměry pozemků navržených pro bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) jsou směrné a lze je v rámci podmínek definovaných územní studií měnit. Doporučená výměra stavebních pozemků pro bydlení individuální je 900 až 2000 m², přičemž přípustné jsou i stavební pozemky větší.

V grafické části územní studie jsou zakresleny hranice pozemků a ploch, které jsou rozlišené na hranice závazné a doporučené (viz legenda příslušných výkresů). V rámci skupin pozemků s doporučeným vnitřním členěním lze toto vnitřní členění měnit při dodržení navrženého směru dělení. Pozemky s doporučeným zakreslením hranic lze tedy slučovat, nebo dělit na jiný počet pozemků odlišné velikosti.

Bilance zastavitelných ploch, se zahrnutím nově vymezených ploch veřejných prostranství

Funkční využití ploch	Výměra m ²
Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	17580
Plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch)	2683
- z toho plochy zeleně po odečtení komunikací, chodníků	2103
Celkem řešené území	20263

4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení

Dopravní obsluha řešeného území a napojení na síť místních komunikací a silniční síť jsou řešeny v souladu s ČSN 73 6110.

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu řešeného území primárně ze silnice III / 4476. Navržený systém je v souladu s ČSN 73 6110 a tato norma bude závazná i pro následné projektové řešení. Kóty vztahující se ke komunikacím a zakreslené poloměry uvedené v grafické části územní

studie jsou hodnotami směrnými, závazné je minimální šířkové vymezení ploch zeleně zařazených do veřejných prostranství a soulad řešení s ČSN.

Je navrženo osazení silnice III / 4476 na hranicích řešeného území značkami IS12a „Obec“ a IS12b „Konec obce“, a to tak, aby dopravní značka označující začátek obce byla vždy před křižovatkami silnice III / 4476 a místních komunikací ve směru jízdy příjíždějícího vozidla do zastavěného území obce.

Za účelem zklidnění dopravy a zajištění větší bezpečnosti je doporučená realizace příčných pevných prahů v prostoru vyznačeném v grafické části územní studie. Podrobnost řešení náleží následné projektové dokumentaci, neboť dotčené území leží mimo řešené území a mimo správní území obce Štěpánov.

V souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, musí být u řešení sjezdů splněny podmínky zajištění délky rozhledu pro zastavení vozidla. Tyto vzdálenosti jsou stanoveny dle ČSN 736102.

Parkování a odstavování vozidel

Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Jako vhodné se jeví umístění cca 3 pakovacích stání podél komunikace III / 4476. V grafické části studie je zakreslen prostor vhodný pro umístění těchto stání. Jako vhodné se jeví parkovací stání podélné umístěné bezprostředně za sjezdem na pozemek (z pohledu přilehlého dopravního pruhu). Parkování vozidel na pozemcích veřejných prostranství je přípustné za předpokladu, že v rámci projektu bude dodržena příslušná ČSN a že bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství v řešeném území pod zákonný limit.

Hromadní doprava

Stávající zastávky hromadné dopravy (autobusové zastávky) je nutné upravit tak, aby byly v souladu s normou ČSN 73 6425-1, případně je možné přemístit zastávky na jiné vhodné místo.

Pěší a cyklistická doprava

Územní studie navrhuje v ploše veřejného prostranství navržené podél silnice III / 4476 v pozici podél možného umístění plotů oddělujících plochy bydlení v rodinných domech chodník o šíři dvou pásů 0,75 m s přípustným zúžením na 1,00 m. Navržená šíře zohledňuje možné míjení na vjezdech na pozemky bydlení.

4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při návrhu technické infrastruktury byly veškeré navržené sítě umístěny do veřejných prostranství vymezených jako uliční prostory – podél silnice III / 4476. V takto vymezených plochách o šíři minimálně 6 m je dostatečný prostor pro umístění veškeré sítě technické infrastruktury vč. přípojek a lze v nich splnit požadavky na ochranná pásma a vzájemné uspořádání tras. Navržené řešení respektuje konfiguraci terénu a místa možného napojení. Řešení odpovídá podrobnosti územní studie a je řešením směrným. Detailní řešení bude předmětem následné projektové dokumentace.

4.4.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno z navrženého vodovodního řádu vedeného v ploše veřejného prostranství podél silnice III / 4476 v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací, které územní studie respektuje. Navržené řešení je v souladu s koncepcí zásobování území pitnou vodou vymezenou v platném územním plánu. Při realizaci vodovodních řadů a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce a provozovatele sítě.

Orientační bilance potřeby pitné vody pro bytovou zástavbu celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 14 bytů, tj. nárůst 38 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel	EO = 38
průměrná potřeba vody:	$Q_p = 38 * 0,170 \text{ m}^3/\text{ob.}/\text{den} = 6,48 \text{ m}^3/\text{den}$
max. denní potřeba vody:	$Q_m = 6,48 \text{ m}^3/\text{den} * 1,4 = 9,04 \text{ m}^3/\text{den}$
max. okamžitá potřeba vody:	$Q_h = 9,04 \text{ m}^3/\text{den} * 1,8 = 16,279 \text{ m}^3/\text{den} = 0,1884 \text{ l/s}$

4.4.2. Likvidace odpadních vod

V řešeném území není vybudovaná stávající kanalizační síť. Odvádění odpadních vod je koncepčně řešeno v ploše veřejného prostranství podél silnice III / 4476 v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací, které územní studie respektuje. V maximální míře je uplatněn princip vsaku dešťových vod v místě samém. Trasy stok jsou koncepčně v souladu s vymezením v platném územním plánu. Principy napojení, resp. vyvedení vod zůstávají zachovány.

Likvidace splaškových vod

Splaškové vody z řešeného území budou odváděny splaškovou kanalizací tlakovou zaústěnou do navržených stok kanalizační soustavy jižně od řešeného území. Lze předpokládat, že splašková kanalizace bude realizována jako veřejná investice obce.

Do doby realizace splaškové kanalizace bude likvidace tohoto typu odpadních vod řešena žumpami s pravidelným vývozem umístěnými na vlastních pozemcích. Likvidace splaškových vod formou lokálních čističek je možná za předpokladu prokázání vsaku vypouštěných vod na vlastním pozemku bez dotčení okolních pozemků nebo prokázání a zajištěním odvodu do blízkých vodotečí. Podmínkou je také dodržení veškerých souvisejících hygienických předpisů a požadavků.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 14 bytů, tj. nárůst 38 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel	EO = 38
průměrná potřeba vody:	$Q_p = 38 * 0,170 \text{ m}^3/\text{ob.}/\text{den} = 6,48 \text{ m}^3/\text{den}$
Množství splaškových vod průměrné denní	$Q_p = 6,48 \text{ m}^3/\text{den} (= 0,075 \text{ l/s})$
Množství splaškových vod průměrné roční	$Q_{\text{prům.}} = 6,48 \text{ m}^3/\text{den} = 2365 \text{ m}^3/\text{rok}$

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků a ze soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů budou z větší části likvidovány vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením §20, odst. 5), písm. c), vyhl. č. 501/2006 Sb. Navržené velikosti parcel umožňují předepsané zasakování dešťových vod dle §21, odst. 3), vyhl. č. 501/2006 Sb., při dodržení maximální zastavěné plochy domu v poměru k velikosti pozemku. Jako vhodné se jeví stanovení požadavku na 80% retenci srážkových vod na vlastních pozemcích, tj. de facto stanovení povinnosti posílení retenčních schopností vlastních pozemků při realizaci výstavby. Zadržování dešťové vody v místě spadu významně přispívá k ekologické rovnováze krajiny a je proto třeba dle výše uvedeného zákona podporovat přirozené vsaky. Pro zasakování dešťových vod je obecně vhodné podpořit výstavbu vsakovacích jam, podzemních retenčních nádrží nebo bezodtokových jímek na dešťovou vodu s jejím následným využitím jako vody užitkové (např. pro závlivku zahrad, splachování WC, užitkové mytí, praní, ap.).

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny z území příkopem vedeným podél navržených komunikací a vyvedeny do stávajícího systému likvidace tohoto typu dešťových vod. Detailní řešení bude součástí projektu komunikací.

Za účelem řešení potřeby odvodu přebytečných dešťových vod z území (např. při prokázání nedostatečných retenčních schopností ploch v území) je v územní studii navrženo umístění stoky oddílné dešťové kanalizace.

Studie v zásadě neuvažuje s možnými nepříznivými hydrotechnickými podmínkami staveniště (zvýšený výskyt nenasákavých zemin, vysoká hladina spodní vody, apod.) nebo nepříznivými ekologickými podmínkami. Z dostupných podkladů nevyplynulo žádné omezení vsakovacích schopností a možností řešení lokality.

Orientační bilance množství dešťových vod v lokalitě:

intenzita deště i	= 150 l/s/ha
součinitel odtoku	= 0,4/0,2/0,9
dlouhodobý srážkový úhrn Q_{rok} cca	= 720,0 mm/rok
výměra odvodňované plochy A	
plochy bydlení v rodinných domech	= 1,76 ha
$Q_{dešť.}$ 1,76 ha * 150 l/s/ha * 0,4 (0,2)	= 106 l/s (53 l/s)
$Q_{dešť.} / \text{rok}$ 17580 m ² * 0,720 * 0,4 (0,2)	= 5063 m ³ /rok (2531 m ³ /rok)
výměra odvodňované plochy B	
komunikace a zpevněné plochy	= 0,06 ha = 580 m ²
$Q_{dešť.}$ 0,06 ha * 150 l/s/ha * 0,9	= 8 l/s
$Q_{dešť.} / \text{rok}$ 580 m ² * 0,720 * 0,9	= 376 m ³ /rok
Celkem VOP A + VOP B	
$Q_{dešť.}$	= 114 l/s (61 l/s)
$Q_{dešť.} / \text{rok}$	= 5439 m ³ /rok (2907 m ³ /rok)y;

4.4.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno v souladu s koncepcí vymezenou platným územním plánem. Ten pro zásobování území předpokládá využití stávající distribuční transformační stanice Stádlo – Obec 400 situované v centrální části této místní části, která je napojena nadzemním vedením VN 22 kV. Pro zásobování nové zástavby elektrickou energií budou využity stávající kabelové rozvody NN (viz grafická část).

Stávající trasa vedení VN, včetně ochranného pásma a DTS a stávající trasy vedení NN jsou považovány za územně stabilizované.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 14 bytů, tj. nárůst 38 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13kW/byt

Soudobost	0,7
Soudobý příkon	127,4 kW (počet bytů*spotřeba/byt*soudobost)
Jištění	25 A/byt
Předpokládané jištění pro lokalitu	350 A (počet bytů*jištění)

4.4.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávající sítě STL – severní hranice řešeného území. Rozvody STL plynovodu řešené návrhem tras DN 63 umístěných v plochách veřejných prostranství, pod plochami zeleně nebo pod navrženým chodníkem. Nový STL plynovod bude realizován dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 14 bytů, tj. nárůst 38 ekvivalentních obyvatel (EO).

Zemní plyn je určen pro vaření, alternativně pro vytápění bytů a přípravu teplé užitkové vody.

Spotřeba plynu na 1 byt = 5,0 m³/hod

Počet bytů = 14

celková spotřeba Q = 70 m³/hod

4.4.5. Telekomunikační rozvody

Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb (vč. možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu) se pro novou obytnou zástavbu předpokládá zejména bezdrátové "mobilní" spojení, které budou realizovat výhradně na své vlastní náklady jednotliví stavebníci rodinných domů. Případné prodloužení pevné veřejné telekomunikační sítě bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě. Stávající telekomunikační vedení procházející územím je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho zrušení ani přemístění.

4.4.6. Veřejné osvětlení

Řešené území bude obslouženo systémem veřejného osvětlení (VO) který bude napojen na stávající VO v ulici na severní hranici řešeného území (silnice III / 4476). Rozvody VO budou vedeny jako kabelové podzemní v plochách veřejných prostranství, a to souběžně s ostatními liniovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

Podmínkou přípustnosti řešení uvedeného v územní studii je nasvětlení nově budovaného chodníku u stávající silnice III / 4476 veřejným osvětlením v celém rozsahu průběhu podél silnice III / 4476.

4.4.7. Likvidace domovního odpadu

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celé město. Jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob, které bude specializovaná firma vyvážet dle platného harmonogramu sběru odpadu. V případě budoucí potřeby umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je možné tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

4.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území má rozlohu 2,42 ha / 24205 m². Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné pro toto území vymezit plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, a to 1000 m² ploch po odečtení komunikací a zpevněných ploch na každé 2 ha ploch s přípustnou funkcí bydlení. Celkem je tedy potřeba vymezit 1210 m² takových ploch. Územní studie vymezuje potřebné plochy v rozsahu 2103 m². Rozsah takto vymezených ploch veřejných prostranství plní legislativní požadavek

a převyšuje potřebu o 893 m². Velikost ploch veřejných prostranství takto vymezených je tedy dostačující a naplňuje předepsaný limit s dostatečnou rezervou.

Šíře veřejného prostranství zahrnuje prostor od oplocení pozemků bydlení v rodinných domech po okraj tělesa silnice III / 4476. Do řešeného území však nespadá prostor mimo katastrální území obce, tedy prostor bezprostředně navazující na silnici III / 4476. Je také nutné upozornit na skutečnost, že v řešeném území je řada ploch stabilizovaných a že řešené území zahrnuje dvě samostatné a z hlediska územního plánu plošně nesouvisející zastavitelné plochy a že vymezení veřejných prostranství tedy není dle legislativy nezbytně nutné. Způsob řešení je zachycen v grafické části územní studie.

Územní studie vymezuje linie veřejného prostoru jako linie určující minimální povinný rozsah veřejného prostranství v plochách podél komunikací.

4.6. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

Řešené území bylo vyhodnoceno z hlediska zeleně a přírodních krajinotvorných prvků. Jako zásadní prvek v území byla vyhodnocena stávající oboustranná alej ovocných dřevin podél silnice III / 4476.

Pro tuto alej platí:

- podmínka zachování této aleje v současné linii a její postupná obnova
- možná úprava vzdálenosti výsadby dřevin ve vazbě na vjezdy do území a nutné zajištění poloměrů a rozhledových trojúhelníků
- podmínky pravidelné údržby za účelem zajištění bezpečnosti a průjezdního profilu

Jako součást veřejné zeleně jsou koncipovány travnaté plochy, které jsou součástí veřejných prostranství. V rámci uličního profilu jsou vymezené mezi navrženým chodníkem a travnatým příkopem u silnice III. třídy.

Pro tyto travnaté plochy platí:

- travnaté plochy zásadně neslouží k odstavování vozidel
- travnaté plochy lze alternativně koncipovat jako plochy s výsadbou kvalitních travnatých osiv nebo jako plochy oseté luční směsí (přitom platí podmínka maximální výšky rostlin 80 cm – bezpečnostní hledisko související s přilehlou silniční dopravou a hledisko estetické, pohledové aspekty)

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ

5.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie navrhuje umístit v řešeném území 11 stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech. Při předpokladu realizace průměrného počtu 1,2 bytů / 1 rodinný dům lze takto v území umístit maximálně 14 nových bytových jednotek ($1,2 \text{ bj} * 11 \text{ RD} \approx 14 \text{ bj}$).

Předpokládaná průměrná obloženost bytových jednotek 2,7 dává reálný předpoklad umístění 38 obyvatel v území. Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel v obci, lze předpokládat minimálně 20% obsazenost stávajícími obyvateli.

5.2. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie prověřila možnosti využití území a reálnosti koncepce stanovené územním plánem. V rámci zpracování územní studie bylo posouzeno vlastní území, jeho umístění v urbanizované krajině, v obci Štěpánov, v místní části Stádlo. V rámci studie je zohledněn tradiční způsob zástavby, a to jak z hlediska urbanistického, tak i z hlediska základních zásad půdorysného a objemového řešení objektů. Byly posouzeny širší souvislosti, tj. dopravní návaznosti, využití okolních ploch, možnosti dopravní a technické obsluhy.

Obsahem této kapitoly je především odůvodnění některých aspektů navrženého, doporučeného řešení, které nebyly dle zpracovatele studie dostatečně odůvodněny v rámci příslušných kapitol.

5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - způsob vymezení a zpřesnění podmínek

Územní studie respektuje způsob využití dotčených ploch tak, jak jej vymezuje územní plán. V rámci územní studie bylo využití ploch zpřesněno způsobem uvedeným výše:

a. Plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nebezpečných ploch

Navržené řešení vychází z přípustnosti veřejných prostranství v plochách BV vymezených územním plánem. Pro vymezení ploch veřejných prostranství byly rozhodné tyto aspekty:

- požadavek na vymezení veřejného prostoru souběžného se silnicí III / 4476, který by sloužil k umístění technické infrastruktury obsluhující území, k umístění chodníku, příp. cyklostezky a k umístění sjezdů na stavební pozemky;
- pro umístění sjezdů na stavební pozemky byl dále definován požadavek na vymezení dostatečně velkého volného prostoru mimo vlastní stavební pozemek (pozemek pro bydlení), který by umožnil zastavení vozidla mimo vlastní dopravní prostor silnice III / 4476;
- byl definován požadavek na zachování, příp. obnovu stávající aleje ovocných dřevin a požadavek na zachování stávajícího způsobu odvodnění komunikace (příkop);

Územní studie definuje šířky vymezených veřejných prostranství způsobem vyznačeným v grafické části území studie. Vymezená veřejná prostranství určují veřejné uliční prostory.

Splnění určujících požadavků pro tento veřejný prostor prokazuje vzorový příčný řez uličním profilem.

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění funkcí, staveb a zařízení souvisejících s funkcí veřejného prostoru souvisejícího s hlavním uličním prostorem v lokalitě primárně určené k umístění rodinných domů a staveb souvisejících. Je tedy umožněno umístění veškerých dotčených funkcí, staveb a zařízení dopravní a veřejné infrastruktury, včetně sjezdů, přípojek a zařízení obdobných. Zdůrazněna je funkce zeleně a bezpečného pohybu obyvatel. Nad rámec územního plánu je zdůrazněna nepřípustnost umísťování staveb a zařízení pro reklamu, a to zejména z důvodu

bezpečnostních (silnice III / 4476 x sjezdy x rozhledové trojúhelníky) a estetických (negativní estetické působení reklamních staveb a zařízení narušující krajinný ráz, pohledové souvislosti, atd.).

b. Plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské

Navržené řešení / vymezení ploch a pozemků vychází z definice umístění stavebních čar v řešeném území. V zásadě platí, že plochy BV umístěné mezi stanovenou stavební čarou a plochou veřejného prostranství jsou plochy BV předzahrádek, v zásadě nezastavitelné nadzemními objekty – budovami, přístřešky, apod., ostatní plochy BV jsou plochami standardními, zastavitelnými s podmínkou umístění hlavního objektu na stavební čáře.

▪ Plochy standardní

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění funkcí, staveb a zařízení souvisejících s funkcí bydlení v rodinných domech. Plochy a pozemky jsou primárně určené k umístění objektů bydlení s tím, že dotčené území vykazuje předpoklady pro kvalitní bydlení v rodinných domech.

Z toho důvodu jsou stanovené podmínky primárně nastavené tak, aby dané využití podporovaly, a to jak možností umístění staveb hlavních, tak také umístěním staveb doplňkových a umožněním dopravní a technické obsluhy. Využití, které by potenciálně mohlo ohrožit kvalitu bydlení, je definováno jako využití podmíněně přípustné. Jedná se zejména o možnost integrace drobné výroby a služeb a o umožnění drobné zemědělské produkce pro vlastní účely. Podmínkou takového využití je rozsah a způsob ve formách a provozech nerušících a respektujících hlavní funkci bydlení v rodinných domech a nevyžadující stanovení hygienických a ochranných pásem. Úplný zákaz těchto forem by sice předjímal vyšší kvalitu bydlení, na straně druhé by však byl v rozporu s venkovským charakterem bydlení.

Omezení definovaná pro obnovitelné zdroje energie vychází z předpokladu možného zájmu o výrobu elektrické energie fotovoltaickým způsobem. Je však omezeno jen na výrobu pro vlastní potřebu tak, aby se v území neumísťovaly velkoplošné solární systémy degradující estetickou hodnotu prostředí a narušující formy tradiční zástavby v území.

Procento zastavěnosti území vychází z místních zvyklostí a odpovídá požadavku na maximální akceptování tradičních forem zástavby.

▪ Plochy předzahrádek

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění funkcí, staveb a zařízení souvisejících s funkcí bydlení v rodinných domech bez možnosti umístění staveb budov a přístřešků a bez možnosti umístění nadzemních staveb a zařízení narušujících charakter prostředí.

Definice podmínek vychází z toho, že dotčené plochy a pozemky jsou nedílnou součástí ploch a pozemků bydlení a že jsou de facto soukromou zónou. Podmínky umožňují umístění zpevněných ploch, chodníků, vjezdů, přípojek a zařízení TZB, zeleně, skalek, okrasných jezírek a např. dětských aktivit (pískoviště, houpačky, apod.). Není však umožněno umístění garáží, krytých odstavných stání, pergol a obdobných staveb a zařízení, neboť tato by narušovala ucelenou uliční frontu definovanou stavební čarou.

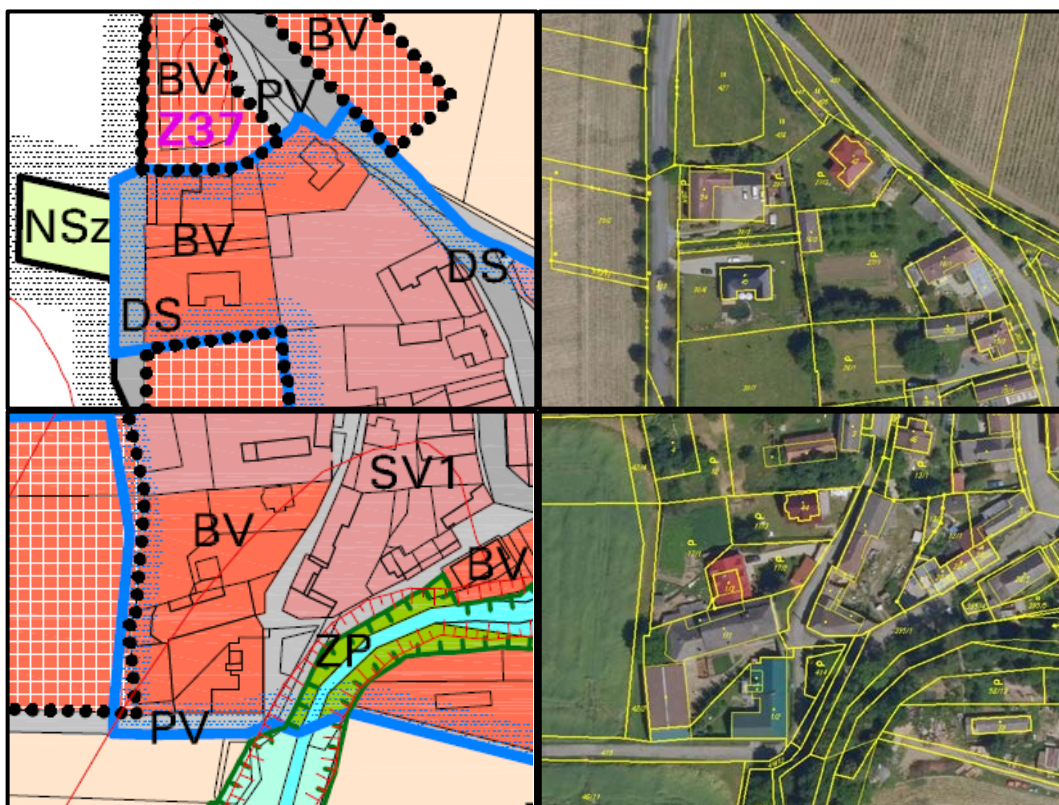
5.2.2. Definice stavebních čar

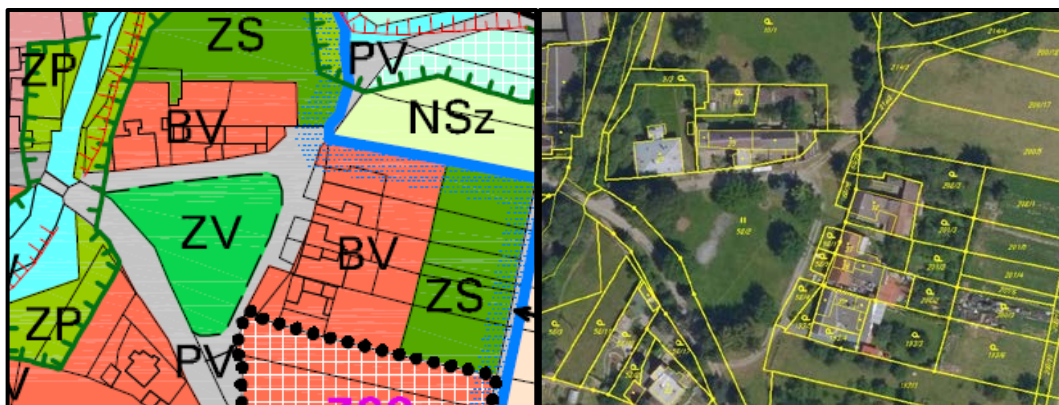
Stavební čáry tak, jak jsou stanovené územní studií, vychází ze záměru na zachování jednotné uliční fronty, která je jedním z charakteristických znaků tradiční zástavby v lokalitě. Tradiční způsob zástavby dále umísťuje stavby přímo v uliční poloze, tzn. fasádní fronta zástavby se nachází u komunikace, maximálně s oddálením o šíři chodníku. Tento způsob je dnes u nově umísťovaných staveb v zásadě neudržitelný, a to z důvodu možné nadměrné expozice chráněných vnitřních prostor

hlukem z dopravy, z důvodu povinnosti zajištění odstavování vozidel na vlastním pozemku, z důvodu dopravní bezpečnosti (minimalizace předpokladů vytváření dopravních překážek a kolizních situací na silnicích – např. osobní automobil stojící za účelem otevření vjezdu na silnici, nezajištění dostatečných rozhledových trojúhelníků, apod.). Nutno konstatovat, že tradičnímu způsobu zástavby by více odpovídalo umístění stavební čáry na hranici ploch veřejných prostranství a bydlení. Bohužel došlo v minulosti k umístění nových staveb v území ve vzdálenosti cca 15,5 m od okraje silnice, což vycházelo z toho, že silniční ochranné pásmo je definováno mimo souvisle zastavěné území u silnic II. a III. třídy a místních komunikací II. třídy 15 m od osy přilehlého jízdního pásu. Vzhledem k tomu, že po realizaci zástavby se území stane územím souvisle zastavěným bez silničního ochranného pásma, je celý institut silničního ochranného pásma v rozvojových (zastavitelných) územích vysoce diskutabilní a v zásadě sporný. Bohužel došlo k nevratné determinaci území a z hlediska estetické kvality prostředí a zachování rázu zástavby (souvislá uliční fronta) je vhodnější zachovat predefinované vymezení stavební čáry, než vytváření uskakujících, území neodpovídajících, uličních front.

Stavební čára v ploše podél silnice III / 4476 je vymezená jako spojnice nové zástavby umístěné v území. Její vymezení umožňuje umístění kolmých odstavných a parkovacích stání na vlastních pozemcích. Stanovení stavební čáry přispívá k vizuální koordinaci území, která navazuje na princip zástavby v obci.

Vnitřní stavební čáry nejsou pro území definované, a to zejména z důvodu různorodosti umísťovaných doplňkových staveb, které zasahují u stávající zástavby od nulové hloubky až do hloubky cca 40 m (orientační měření na podkladu katastrální mapy a ortofotomapy - www.cuzk.cz).





Vybrané plochy BV stabilizované vymezené v území Stádlá v platném územním plánu a shodné území s ortofotomapou a katastrální mapou (www.cuzk.cz)

5.2.3. Typy objektů a podmínky pro tvar a velikost objektů

Při hledání vhodných typů objektů – vhodných z hlediska půdorysného řešení, objemového řešení, orientace k uliční čáře, výškové hladiny, případně funkčního členění stavby, resp. skupiny staveb byly vyhodnocené srovnatelné plochy v lokalitě Stádlá, tedy plochy BV se zjištěním:

- neexistuje jednoznačně definovaný typ objektu v těchto plochách
- půdorysy objektů v plochách BV stabilizovaných vykazují tvary v zásadě pravoúhlé s výrazným rozpětím forem od půdorysů obdélníkových, přes půdorysy ve tvaru L až po půdorysy ve tvaru U
- výšková hladina objektů – 1 NP + podkroví / obytné podkroví, výjimečně 2 NP + podkroví
- tvary střech – převládají střech šikmé, sedlové, kombinované
- objekty hlavní (bydlení) jsou v zásadě orientované vůči uliční frontě
- doplňkové stavby (pokud u objektu jsou) většinou navazují na objekt hlavní a jsou orientované do vnitřní části pozemků, nebo do poloh mimo hlavní uliční frontu

Zastavitelné plochy a pozemky byly rovněž prověřené z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek a dále z hlediska zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Závěry uvedených zjištění jsou obsažena výše, přitom platí:

- | | |
|-----------------|---|
| půdorys objektu | územní studie preferuje variabilitu půdorysných řešení při dodržení zásady pravoúhlosti, orientace hlavních funkcí na stavební čáře, umístění doplňkových staveb ve vnitřní poloze pozemků |
| výška objektu | <p>výška objektů pro bydlení je stanovena na max. 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví pro rodinné domy - tato výška vychází z předpokladů umístění individuálních rodinných domů odpovídajících tvarem, výškou a objemem tradiční, stavbám tohoto typu v místě</p> <p>výška ostatních objektů je stanovena na max. 4,5 m ve hřebeni, což je výška dostačující pro garážové objekty, přístřešky, objekty pro uskladňování hospodářských výpěstků a zahradní techniky, apod.</p> |
| tvary střech | tradiční střechy objektů v širším území lokality lze definovat jako střech sedlové s podélnou osou souběžnou s průběhem ulice. Kolmé řešení střech z pohledu průběhu ulice je však také dohledatelné. Vzhledem k předpokládaným požadavkům na umístění moderních staveb vycházejících z konceptu rovných střech, ale i požadavkům na umístění rodinných domů |

v široké škále architektonických řešení jsou přípustné tvary střech šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů, příp. s obytným podkrovím, dále tvary rovné s ustupujícími podlažími

oplocení oplocení je přípustné u všech ploch a pozemků s funkcí bydlení, u pozemků veřejných prostranství přípustné není – podmínky vychází z podstaty vymezení těchto plochy a pozemků a z jejich hlavního využití; maximální přípustná výška oplocení 1,8 m je odvozena od maximální výšky roviny očí u 90 % populace. Stanovená max. výška zajišťuje dostatečnou ochranu soukromých prostor, zároveň vytváří podmínky pro eliminaci pocitu nežádoucí výškové bariery v území

5.2.4. Návrh parcelace

Územní studie doporučuje výměru stavebních pozemků pro bydlení individuální v rozmezí 900 až 2000 m² přičemž připouští i stavební pozemky větší. Doporučená velikost pozemků vychází ze zjištění v území, přičemž za relevantní jsou považované součty velikostí parcel s hlavním objektem, doplňkovými objekty a dvorem a parcel souvisejících zahrad (zdroj www.cuzk.cz). Doporučená výměra tak odpovídá tradiční parcelaci území v okrajových částech sídel.

5.2.5. Dopravní a technická infrastruktura

Územní studie prověřila stav dopravní a technické infrastruktury. Dopravní napojení řešeného území je možné ze stávajících komunikací. Napojení na vedení VN/NN, plynovod, vodovodní řad je možné v místech blízkých území, resp. v území samotném.

Podrobné informace, výpočty a tabulky odůvodňujících řešení jsou umístěny v textu příslušných kapitol.

5.3. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie nedává podnět ke změně územního plánu. Veškeré navržené skutečnosti jsou v souladu s platným územním plánem a lze je v území realizovat bez jeho změny. Jiné detailní trasování dopravní a technické infrastruktury je v souladu s koncepcí územního plánu.

V rámci nejbližší změny je vhodné upravit územní plán tak, aby obsahoval vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle územní studie.

5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami a v souladu s dalšími platnými právními předpisy a normami vztahujícími se k řešené problematice.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad v souladu s §25 a §30 stavebního zákona. Jako taková prověřila možnosti využití území a stanovila podmínky pro toto využití. Navržené řešení respektuje obecné požadavky na využití území.

Vymezení veřejných prostranství respektuje §7 a §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním platném znění.

5.5. VYHODNOCENÍ STANOVISEK A VYJÁDŘENÍ

Územní studie je konzultována s příslušnými orgány a správci veřejné infrastruktury.

Policie ČR, Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje, územní odbor Olomouc, dopravní inspektorát - vyjádření čj. KRPM-141938-1/ČJ-2015-140506, ze dne 18. listopadu 2015

Policie ČR sděluje, že studii „lze doporučit“ za podmínek:

- nově budovaný chodník a stávající silnice III/4476 budou nasvětleny veřejným osvětlením.
- stávající zastávky u sil. III/4476 budou v souladu s normou ČSN 73 6425-1 , příp. budou přemístěny na jiné vhodné místo.
- veřejné osvětlení bude zasahovat až po křižovatku se sil. III/4477 a místní komunikace tak, aby dopravní značení „IS12a“ (Obec) bylo vždy před touto křižovatkou ve směru jízdy příjezdějícího vozidla do zastavěného území obce.

Podmínky policie byly zpracované do územní studie v celém rozsahu.

Správa silnic Olomouckého kraje, středisko údržby Olomouc – vyjádření zn. OL/21113 / 15-15/DD (5.6.9 S_5), ze dne 5. 11. 2015

Správa silnic s předloženou studií souhlasí. Upozorňuje zejména na povinnost napojení sjezdů z dotčené komunikace dle podmínek uvedených v § 12 vyhlášky 104/1997 Sb. v platném znění a na další povinnosti související s realizací staveb.

Dodržení uvedených doporučení je vymahatelné stavebním úřadem v rámci procesu umísťování a povolování staveb a v rámci možné kontroly realizace staveb.

Technická infrastruktura

Vodovodní řad a tlaková splašková kanalizace jsou v územní studii převzaté z projektové dokumentace VODOVOD STÁDLO, Ing. Pavla Ottová, 06/2015, která byla odsouhlasena vlastníky, správci a provozovateli sítě. Řešení obsažené v územní studii lze z tohoto titulu považovat za řešení ve shodě s příslušnými majiteli a správci.

Vymezení stávajících liniových staveb technické infrastruktury je provedeno dle GIS podkladů poskytnutých provozovateli dotčených sítí.

Požadavky Magistrátu města Olomouce

Požadavky týkající se historické parcelace a tradičního způsobu zástavby – způsob a míra respektování viz texty jednotlivých kapitol.

Požadavky týkající se dopravního řešení – příčné prahy, parkovací stání mimo vlastní pozemky – vymezen prostor s vhodným umístěním příčného prahu a vymezen prostor a princip možného umístění parkovacích stání. Umístění dotčených prvků koncipováno jako doporučení vhodného řešení. Týká se pozemků a ploch mimo řešené území a v zásadě mimo správní území obce.

Požadavky týkající se hydrogeologických posudků a odvodu dešťových vod – zpracována trasa stoky dešťové kanalizace, požadavek hydrogeologických posudků je mimo rámec územní studie.

ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření zn. 1085688614, ing. L. Chrobák, ze dne 13.6.2016

Společnost ČEZ Distribuce, a.s. se vyjádřila k dokumentaci souhlasně s podmínkou, že požaduje dodržení respektování distribučních zařízení a jejich ochranných pásem v dotčeném území a dodržení Podmínek pro provádění činností v ochranných pásmech nadzemních vedení.