

# ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOV lokalita „Dělnická“

ZPRACOVATEL:  
Ing.arch. Libor Dašek  
IČ 73321290  
autorizovaný architekt č. 04221

OBJEDNATEL:  
Město Štěpánov

POŘIZOVATEL:  
Magistrát města Olomouce  
Odbor dopravy a územního rozvoje

05/2021



## ÚVOD

- (1) Tato územní studie v části řešeného území prověřila možnosti využití ploch bydlení z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle §§ 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejných prostranství, stavebních pozemků a stanovením podmínek pro umístování staveb na nich.
- (2) Tato územní studie ve zbývající části řešeného území z obdobných hledisek prověřila možnost změny využití navazujícího zastavěného území stabilizované plochy zahrad a níže stanovila podklad pro případnou změnu územního plánu.
- (3) Tato územní studie je v části řešeného území územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území a v části řešeného území územně plánovacím podkladem pro změnu územního plánu.
- (4) Řešeným územím pro rozhodování v území jsou zastavitelné lokality bydlení Z9 a Z45 obsažené v Územním plánu Štěpánov, dále členěné na zastavitelné plochy bydlení BV a plochy veřejných prostranství PV. Dále je řešené území rozšířeno i na část nezastavěného území stabilizované plochy NZ a na navazující části zastavěného území, obsahující stabilizované plochy BV, PV a plochy vyhrazené zeleně ZS. Rozsah tohoto řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie a nachází se v k.ú. Štěpánov u Olomouce.
- (5) Řešeným územím podkladu pro změnu územního plánu je zastavěné území, stabilizovaná plocha ZS, obsažená v Územním plánu Štěpánov. Rozsah tohoto řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie a nachází se v k.ú. Štěpánov u Olomouce.

## URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (6) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhují se nová a to v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury, využití obsluhovaných ploch a zajišťující dobré životní prostředí.
- (7) Podél veřejných prostranství jsou zobrazeny stávající a navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky<sup>1</sup>). Tyto pozemky, vyjma nárožních, jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství do středu bloku, nebo do krajiny. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob funkčního využití stavebních pozemků je dán územním plánem.
- (8) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně se stavební čárou.
- (9) Volná plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro oplocené či neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby

<sup>1</sup> § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších změn

určeny pro optické rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení neoplocených předzahrádek bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).

- (10) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to přednostně na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem, orientovanou zpravidla k severu, nebo tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél této společné hranice je možné a žádoucí dále umisťovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. Takové umístění staveb je navrhováno podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- (11) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (10) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku obdobně podle bodu (10):
- stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;
  - mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve zvlášť stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Zvlášť stísněné podmínky tato studie předpokládá u pozemků užších než 17 m.
- (12) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. i jako průjezdné) nebo budou umisťovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství, musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné vestavěnou garáž vhodným způsobem s ohledem na bod (6) mírně zapustit směrem za stavební čáru.
- (13) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví blokové zástavby místní části obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:
- Hlavní (uliční) objemy staveb budou v rozsahu bodu (10) umisťovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku. Uliční objemy budou tradičních měřítek (zejména hloubka uličního traktu do cca 10 m, na kterou se váže proporce zastřešení);
  - Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, nadměrné vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
  - Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;
  - Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu;
  - Výška plotů oplocených předzahrádek bude nejvýše 1,4 m a provedení plotů bude transparentní.

## KONCEPCE DOPRAVY

- (14) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje z nových či stávajících, převážně průjezdných (zokruhovaných) úseků místních komunikací. Komunikace se předpokládají jako obousměrné jedno či dvoupruhové široké 3,5 m až 5,5 m. Pro pohyb pěších může sloužit jednostranný chodník (není zobrazen v grafické části), nebo je možno pohyb pěších sloučit s provozem na vozovce.
- (15) Podél komunikací dle bodu (14) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stáních v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na každých 20 obyvatel).
- (16) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (14) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stánkami podle bodu (15) a vzrostlou výsadbou podle bodu (28).
- (17) Pro přístup k zemědělským pozemkům se v řešeném území navrhuje účelová komunikace.
- (18) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravněnou mělkou příkopu) podél komunikace a v odpovídající šířce.

## KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- (19) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do nových úseků tlakové splaškové kanalizace uložených ve veřejném prostranství a napojených na stávající kanalizaci v obci, ukončenou čistírnou. Odvádění splaškových vod do jímek (žump), nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.
- (20) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně využívány či vsakovány na pozemcích staveb a teprve případné nevyužité, nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do stávající nebo do nové oddílné dešťové kanalizace uložené ve veřejném prostranství zaústěné do vodoteče. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením podloží.
- (21) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového vodovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající vodovodní síť v obci. Individuální studny se v řešeném území připouštějí pouze jako doplňkový zdroj vody. Vodovod bude sloužit i pro hasební účely a bude se dbát na jeho zaokruhování.
- (22) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového plynovodu, uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající plynovodní síť.
- (23) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací, veřejné osvětlení a zařízení pro varování a informování občanů budou v řešeném území zajištěny stávajícími, nebo rozšířenými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství.
- (24) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (14) až (23) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či

smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsluhu všech souvisejících částí zastavitelného území.

- (25) Přípojkové nebo měřicí skříně jednotlivých staveb (zejm. plynovodní a elektrické) nebudou umístovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

## ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (26) V řešeném území se pro zkvalitnění životního prostředí obytného území navrhuje integrovat otevřenou vodoteč s lemující stromovou výsadbou do veřejného prostranství, s možností umístění mobiliáře (lavičky).
- (27) V řešeném území se navrhuje výsadba vzrostlé zeleně v rámci veřejného prostranství. Vzrostlou výsadbu je žádoucí realizovat i na neoplocených předzahrádkách staveb. Umisťování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.
- (28) Zeleň umisťovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

## ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

- (29) Obytná přízemí staveb budou výškově umístěna nad hladinou Q100 vodního toku Oskava. Případné terénní úpravy okolí staveb budou pouze nejnútnejší a nesmí negativně ovlivnit veřejné prostranství, sousední pozemky a odtokové poměry. Nadmořská výška Q100 byla hydrotechnickým výpočtem Povodím Moravy, s.p. stanovena na 220,83 m n.m. Úroveň podlahy přízemí obytné zástavby bude navýšena nad úroveň Q100 o bezpečnostní rezervu 0,5 m, tj alespoň na úroveň 221,33 m n.m.

## PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

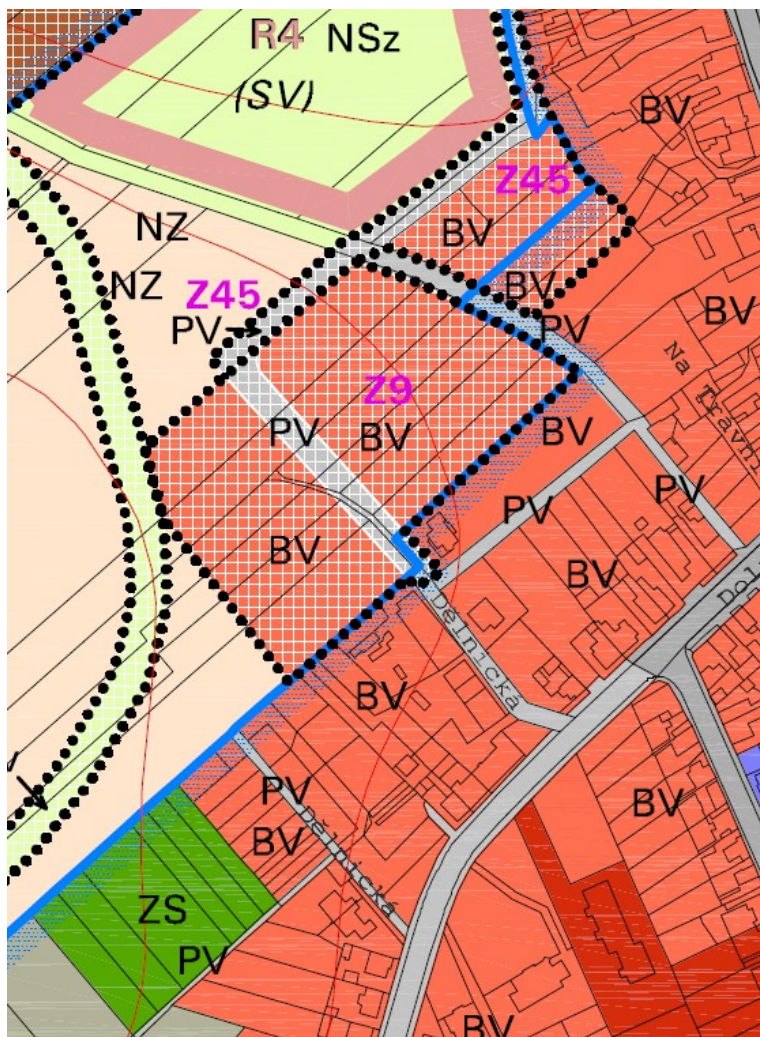
- (30) V části řešeného území se navrhuje možnost změny územního plánu a to vymezení plochy přestavby za účelem změny zastavěného území - stabilizované plochy zahrádek ZS na plochu občanského vybavení, popř. bydlení a související veřejné prostranství, umožňující realizaci záměru domu s pečovatelskou službou, či jinou formu bydlení seniorů.

## VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

- (31) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu „Urbanistický návrh“

## ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádalo Město Štěpánov dopisem Magistrát města Olomouce. Rada města předtím schválila tuto žádost. Pořizovatel zahájil pořizování studie a v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona vypracoval její zadání, ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Po dohodě s obcí pořizovatel také současně s pořízením započal samotné zpracování územní studie, jelikož zaměstnával autorizovaného architekta. Poté, co však tento rozvázal s pořizovatelem zaměstnaneký poměr, dokončil studii samostatně.



Výřez hlavního výkresu územního plánu

Tato územní studie je dvojího druhu. Na jedné části řešeného území, v souladu s územním plánem, upřesňuje využití zastavitelných ploch a v tomto území se tato územní studie použije pro rozhodování v území (zejm. pro činnosti stavebního úřadu a úřadu územního plánování). V části druhé, mimo rámec územního plánu, tato studie slouží jako podklad pro případnou změnu územního plánu a nelze ji tedy využít pro rozhodování v území (tj. povolovat zobrazené výhledové řešení).

Zásadní pro zpracování územní studie je Územní plán Štěpánov, který nabyt účinnosti 19.3.2015 (dle také jen „ÚP“). Z ÚP závazně vyplývá rozsah zastavitelných ploch BV, PV a ZS, podmínky jejich funkčního využití (tyto studie nijak nezpříšnila) a způsob obsluhy veřejnou infrastrukturou a podmínky prostorového uspořádání.

Z podmínek prostorového uspořádání vyplývá zejména obecně:

**8. 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, zátěž, klid)

– kompoziční urbanistické principy vytvářející jedinečná veřejná prostranství (náves, prvky ukončující pohledy v ulicích, na nárožích, pohledové uzavírání prostorů návsi a veřejných prostranství atd.)

9. Výška umístovaných staveb – pokud není dále uvedeno jinak – nepřekročí max. možnou výšku rod. domu - tj. 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

A dále konkrétně pro plochy BV:

- 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.

Urbanistickou koncepcí územní studie jako celku je podél veřejných prostranství vymezovat jednotlivé pozemky staveb tradičního měřítka, využitelné zejména pro bydlení. Vymezení pozemků zohledňuje stávající parcelaci, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území. V části území, v místě zahrádek se však také navrhuje přeparcelace a směna s městskými pozemky, jelikož jedině takto lze zajistit rozšíření veřejného prostranství.

Územní studie upřesnila plochy veřejných prostranství přímo vymezených územním plánem jako plochy PV a dále navrhla nové plochy veřejných prostranství v rámci ploch BV, což je jejich přípustným využitím podle ÚP.

Nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné a převažující urbanistické struktury okolní zástavby sídla Štěpánova navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku (vyjma nárožních pozemků). Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán. Jinak je tomu pouze u pozemků nárožních, kde však také užší strana pozemku náleží zpravidla významnějšímu z veřejných prostranství.

Územní studie dále navrhuje způsob umístování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na stávající hodnotnou zástavbu, požadavek ÚP a šířky pozemků, jako nejvýhodnější stanovila tato studie tzv. koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře (řadě) v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy alespoň na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k severu a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku. Územní studie tedy navrhuje zastavět pozemek v celé šíři (formou tzv. řadové zástavby) podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., avšak územní studie také připouští (vytváří pro to podklad), aby stavba byla umístěna pouze na jednu společnou hranici a od protější zvolila volný odstup, při použití § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

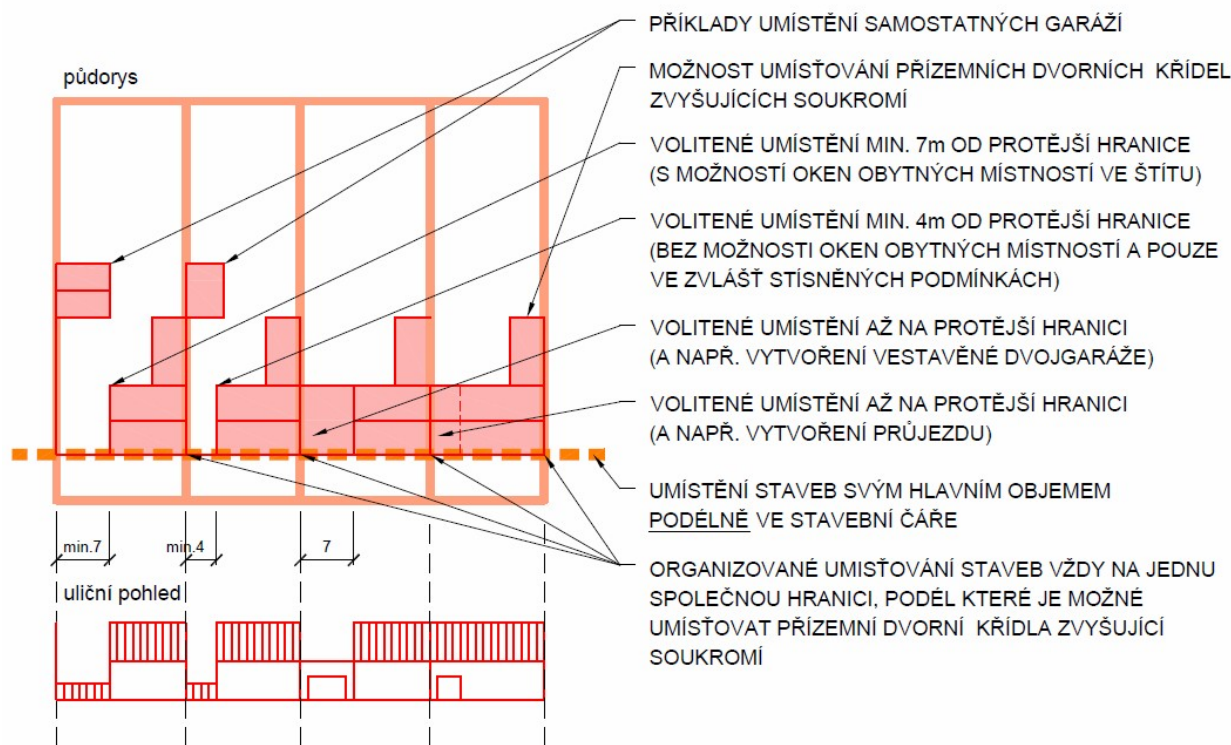
Vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 25 odst. 2 stanovuje vzájemné odstupy staveb rodinných domů vytvářející mezi sebou volný prostor na nejméně 7 m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2 m. Dále v odst. 6 téhož ustanovení je umožněno umístění staveb rodinných domů až na společné hranice pozemků, za určitých podmínek (s ohledem na charakter zástavby, bez otvorů a přesahů na sousední pozemek atd.).

Z tohoto vyplývá, že případný odstup stavby od protější společné hranice (volný prostor), realizovaný pouze na jednom stavebním pozemku, si může příslušný stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude užíván (a vlastněn) vždy v souvislosti s jednou stavbou. Šíře tohoto volného prostoru však podle výše uvedeného § 25 odst. 2 vyhlášky musí být nejméně 7 m (případně 4 m bez oken obytných místností u zvláště stísněných podmínek), aby nebylo znemožněno umístění sousední stavby



obdobným způsobem. Toto řešení také umožňuje, že zvolený volný prostor, může být v budoucnu i zastavěn, neboť se nachází na jednom pozemku a nemá vliv na sousední stavbu, neboť se bude nacházet štítovou stěnou na společné hranici. Forma zastavění celé šíře pozemků může být různorodá, neboť např. i přístřešek nad stáním přistavěný k rodinnému domu se považuje za zastavěnou plochu.

Tímto návrhem územní studie se tedy vytváří předpoklad pro zásadní zvýšení míry využitelnosti území a míry soukromí na stavebních pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje i tradiční způsob umísťování staveb v obci, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.



Výřez navrženého umísťování staveb z výkresu územní studie

Charakter zástavby, umožňující výše uvedené řešení umísťování staveb podle § 25 odst. 6 vyhlášky, lze konstatovat na podkladě existence obdobného řešení u sousední zástavby (s narůstající intenzitou blíže jádru obce) a dále na podkladě stávající i navrhované parcelace. Správním orgánem, který je příslušný posoudit, zda jsou naplněny předpoklady použití § 25 odst. 6 vyhlášky je stavební úřad. Tato územní studie svým řešením (popř. i odůvodněním) k tomuto posouzení vytváří podklad. Rovněž se odůvodnění řešení této územní studie odkazuje na názor Krajského úřadu Olomouckého kraje ve věci přezkoumání záměru stavby rodinného domu umísťovaného na společnou hranici č.j. KUOK 91621/2019 ze dne 9.9.2019, kde se uvádí, že *i šířka parcel ... vytváří charakter území, kde s ohledem na něj je možno až nutno tyto společné hranice zastavovat*. Jelikož se v řešeném území nachází nezanedbatelný počet pozemků, které je vzhledem k šířce vhodné až nutné zastavovat na společné hranice, byla urbanistická koncepce územní studie jako celku navržena tak, jak se zde uvádí. Stále také platí, jak

je níže uváděno, že urbanistická koncepce umístování staveb je i především prostředkem rozvoje urbanistických (civilizačních) hodnot sídla.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v líci fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy zejména jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vyšší oplocení či ohrazení s bránou v líci fasády je bezpečnější a také levnější, jelikož je kratší. Pozitivní dopady jsou také zejména urbanistické: veřejné prostranství ulice je prostorově vymezeno fasádami domů s okny, vstupními dveřmi atd., což vyváří kvalitnější veřejné prostředí, než když je toto vytvářeno fádním oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k narušení charakteru ulice, její anonymizaci, absenci sounáležitosti jejich obyvatel s ní a tím se také snižuje bezpečnost v této ulici (je nižší pravděpodobnost, že obyvatelé si z oken všimnou něčeho podezřelého, zavolají pomoc apod.). Oplocené předzahrádky se v rozsahu grafické části připouštějí zejména u nárožních pozemků a to proto, aby nárožní pozemky nebyly stíženy neoplocenými předzahrádkami ze dvou stran.

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v těsné blízkosti veřejného prostranství (ulice). Zachovává se tím co největší plocha za stavbami pro nádvoří a zahrady, pro soukromí, odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi komunikací a průčelími staveb, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí a také odstavení vozidla na vjezdu před stavební čarou, aniž by toto vozidlo zasahovalo do komunikace.

Takové umístění staveb vůči ulici je navrženo bez ohledu na odlišné oslunění staveb, jelikož ulice je přítomna neustále, kdežto oslunění se s denní a roční dobou, nebo oblačností mění.

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to i např. upřesněním či zpřísněním požadavků územního plánu. Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z územního plánu a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umístování staveb na pozemky. Studií je regulována také výška a provedení oplocení oplocených předzahrádek, jelikož se významně podílí na utváření veřejného prostoru.

Maximální výškovou hladinu danou územním plánem tato studie nezpřísnila, neboť vyšší stavby napomáhají ochraně záborů zemědělské půdy (byť součástí zastavěného území).

Návrh blokového uspořádání zástavby a požadavky studie na vymezení pozemků, umístění staveb a jejich tvaroslovné řešení vychází mj. i z požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zejména se jedná o naplnění požadavků § 19 odst. 1:

*b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;*

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství;*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území;

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Zohledněny jsou tímto také požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací, z kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, kde s v bodě (14) uvádí mj. následující: *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Územní studie tím, že rozvíjí hodnotnou zástavbu obce a principy umisťování staveb na společné hranice, zachovává jedinečný ráz urbanistické struktury Hané a její tradice.*

Napojení staveb je navrženo na prodlužované veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury. Navrhuje se vznik nových či rozšíření stávajících komunikací. Předpokládají se šířky od 3,5 m do 5,5 m a provedení jako jednopruhových či dvoupruhových. Až na výjimky jsou komunikace navrženy jako průjezdné. Šířky komunikací budou upřesněny v podrobnější projektové dokumentaci (pro územní řízení). Vozovky je možno doplnit jednostranným chodníkem. Chodník je také možno vypustit a pěší provoz sloučit s provozem na vozovce.

Podél nových komunikací jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území.

Parkování vozidel pro účel využití staveb musí být zajištěno na pozemcích staveb a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100 m<sup>2</sup> plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Nové místo pro tříděný odpad se výslovně nenavrhuje neboť jedno stávající se nachází v ulici Nádražní a navržená veřejná prostranství umožňují jejich umístění na vícero místech v řešeném území podél vozovky.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny pouze bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování.

Hospodaření se srážkovými vodami je nutné řešit i u nových komunikací či zpevněných ploch a to nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do vodoteče (recipientu) prostřednictvím dešťové kanalizace.

Splašková kanalizace je v území realizována jako oddílná tlaková a do nových ulic řešených studií se navrhuje její rozšíření. Bohužel dostatečně kapacitní stávající potrubí se nachází až v ulici Dolní a to v podobě DN 150 PVC. V ulici Nádražní se nachází potrubí DN 63 PE, které nepokryje celou kapacitu řešeného území a v ulici dělnická se nachází pouze DN 40 PE. Bude tedy nutné novou lokalitu napojit až na kapacitní vedení, popř. na vícero napojovacích bodů.

Provozovatel splaškové kanalizace rámci projednání návrhu studie uplatnil požadavek na posouzení kapacitních možností stávající sítě a návrh technického řešení odkanalizování nové lokality, včetně případných úprav na stávající kanalizační síti. Provozovatel dále upozornil na probíhající intenzifikaci ČOV, jejíž dokončení se předpokládá 2022/2023 a proto využití řešeného území je vázáno na dokončení intenzifikace.

Vodovodní síť je v řešeném území navrženo napojit na stávající rozvody, které jsou dostatečně kapacitní (např. DN 80 v ul. Dělnická, nebo lépe DN 150 v ul. Dolní a Nádražní). Kapacitu je např. vhodné zvýšit využitím vícero napojovacích bodů, což současně zajistí optimální zokuhování vodovodní sítě v rámci všech navržených veřejným prostranstvím. Vodovod bude sloužit i pro hasební účely a musí být k tomuto účelu i dimenzována v souladu s předpisy a normami (tj. min. vnitřní DN 80). Provozovatel vodovodu v rámci projednání návrhu studie uplatnil požadavek na napojení vodovodu na páteřní řad DN 150 a zaokružování nových vodovodních řadů.

Studii se navrhuje také rozšíření zařízení pro varování a informování obyvatelstva, pokud je nová zástavba mimo dosah stávajících (rozhlas, sirény apod.).

Jelikož se přípojkové a měřicí skříně významně podílejí na úrovni (kvalitě) veřejného prostranství, stanovuje tato studie, že tyto budou integrovány do fasád nebo do oplocení, aby se tak vyloučilo jejich neestetické samostatné umístění uvnitř veřejného prostranství na neoplocených předzahrádkách.

V území do navrhuje vzrostlá zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

Limitem pro využití řešeného území je vyhlášené záplavové území vodního toku Oskava. Toto záplavové území bylo vyhlášeno v roce 2017. Platný územní plán z roku 2015 navrhoval ochranu proti povodni ze západu od řeky Moravy systémem hrází, které převzal z dřívějších dokumentací. Účinnost hráze je však diskutabilní, jelikož současně může bránit průchodu povodňové vlny od Oskavy. Tato územní studie nicméně území určené pro ohrázení povinně respektuje. Jeví se však jako důvodné tuto koncepci protipovodňové ochrany v územním plánu v jeho příští změně revidovat. V případě upouštění od hráze, je pak možné prověřit v územním plánu využití území, které tato studie označuje jako výhledové možné pro rozvoj bydlení.

Ve studii je zobrazeno záplavové území, ve kterém je možné navrhovanou zástavbu umístit za předpokladu, že je technicky možné obytné přízemí staveb umístit nad hladinu tzv. stoleté vody označované jako Q100. Z tohoto důvodu bylo provedeno geodetické výškopisné zaměření lokality a to zejména podél vodoteče, kde je území nejnižší a kde se očekává nejvyšší výškový rozdíl Q100 a terénu. Současně bylo požádáno Povodí Moravy s.p. o stanovení nadmořské výšky Q100 v řešeném území hydrotechnickým výpočtem, aby mohly být tyto dvě úrovně porovnány a učiněn tak závěr, zda je technicky možné v přijatelné podobě obytné přízemí nadvýšit nad okolní terén (jinak se totiž v území projevuje navýšení 0,5 m a např. 1,0 m). Povodí sdělilo úroveň Q100 dopisem ze dne 6.4.2021, pod zn. PM-15566/2021-210/Pe a to ve výši 220,83 m n.m. Místo (bod), kde byla tato úroveň vypočtena je uvedena v grafické části studie. Z výškopisného zaměření vyplývá, že nejnižší položené místo uvažované k zastavění má úroveň cca 220,30 m n.m., což činí rozdíl oproti Q100 0,55 m. Povodí však doporučilo úroveň přízemí obytných částí staveb nadvýšit o bezpečnostní rezervu 0,5 m: *Tato bezpečnostní rezerva (Q100 + 50 cm) je z důvodu možných vyšších povodní nebo většího rozlivu při ucpání koryta toku nebo mostních profilů za povodní nesenými splaveninami. Skutečný rozsah zaplavení závisí na mnoha faktorech, především objemu povodňové vlny, době trvání, vsakovací schopnosti území, skutečném stavu koryta a inundace apod.*

U nejnižší položených pozemků, kterých není mnoho, činí tedy doporučený rozdíl obytného přízemí a terénu cca 1,05 m. Tato výška obytného přízemí nad terénem je z urbanistického hlediska stále přijatelná a to z důvodů možnosti realizovat zástavbu obvyklého výškového uspořádání. Výškový rozdíl terénu a přízemí je možno kompenzovat rampou na předzahrádkách nebo použitím výškových stupňů u vstupu do RD.

Současně se touto studií stanovuje, že terén je možno navýšit pouze v okolí obytné stavby a pouze v nezbytném rozsahu (rampa na předzahrádce ke vstupu, terasa na nádvoří RD obvyklé velikosti) tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů a ztížení průchodu povodňové vlny.

Řešené území není limitováno zdroji hluku či vibrací (např. z dopravy nebo z výroby). Rovněž se nepředpokládá, že by prověřované využití území zejména rodinnými domy bylo zdrojem nadlimitního hluku nebo vibrací. Předpokládají se nejvýše stacionární zdroje hluku ve formě venkovních výměňkových jednotek tepelných čerpadel, popř. případných vestavěných živností, u kterých musí být v navazujících řízeních individuálně prokázáno plnění hygienických předpisů.

#### Projednání návrhu územní studie s dotčenými orgány a správci sítí:

Návrh územní studie byl dopisem ze dne 24.5.2021 zaslán dotčeným orgánům a dalším organizacím (Ministerstvo obrany ČR; Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí; Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci; Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje; Státní pozemkový úřad; Povodí Moravy, s.p.; VHS SITKA, s.r.o.; ČEZ Distribuce, a.s.; GasNet, s.r.o.; CETIN a.s.) s žádostí o vyjádření.

Projednání územní studie stavební zákon nevyžaduje a dotčené orgány tak nejsou zmocněny vydávat stanoviska či závazná stanoviska. Je však možno z jejich strany formou vyjádření, či konzultace, upozornit, s ohledem na očekávatelná územní řízení (o umístění staveb) či proces pořizování případné změny územního plánu, na veřejný zájem, který hájí, se kterým je, či může být, studií navrhované řešení kolizní. Povinností projektanta podle § 159 odst. 1 stavebního zákona je totiž působit v součinnosti s dotčenými orgány.

Vlastníci či provozovatelé veřejné infrastruktury se k návrhu územní studie mohou vyjádřit zejména z hledisek svých zájmů na úseku ochrany, rozvoje a provozu příslušné veřejné infrastruktury.

Ve lhůtě do 30ti dnů ode dne doručení dopisu obdrželo Město Štěpánov prostřednictvím svého zmocněnce souhlasné vyjádření Ministerstva obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ze dne 15.6.2021, sp. zn. 113839/2021-1150-OÚZ-BR.

K návrhu studie se emailem vyjádřila ČEZ Distribuce a.s., která požadovala zapracovat do řešení studie umístění nové distribuční transformační stanice. Z několika variant bylo vybráno její umístění na poz. parc.č. 1199 v k.ú. Štěpánov u Olomouce.

K návrhu územní studie se vyjádřil také GasNet s.r.o. ze dne 27.5.2021, zn. 5002390581. Ve vyjádření se uvádí, že studie neobsahuje kapacitní bilanci plynu, byla odhadnuta na 70m<sup>3</sup>/hod, což bude upřesněno v dalších stupních projektové dokumentace. Dále byla poskytnuto orientační schéma plynofikace s uvedením napojovacích bodů.

Své vyjádření zaslal také provozovatel vodovodu a kanalizace VHS SITKA, s.r.o. s požadavky týkajícími se napojení lokality na vodovod a splaškovou kanalizaci. Tyto požadavky jsou ve výrokové části studie zohledněny obecně v příslušné podrobnosti a dále pak v odůvodnění. Provozovatel dále upozornil a vyčetl ochranná pásma vodovodů a kanalizací v závislosti na jejich průměru. Dále provozovatel uvedl požadavek na umístování veřejných vodovodu a kanalizací výhradně ve veřejných prostranstvích.

#### Projednáání návrhu územní studie s veřejností:

Na přání Města Štěpánov byl návrh územní studie také projednán s veřejností. Návrh územní studie byl zveřejněn k nahlédnutí na internetových stránkách města a na městském úřadě a oznámení o jejím zveřejnění bylo umístěno na úřední desce po dobu jednoho měsíce do 1.10.2021. Do této lhůty mohl každý uplatnit k návrhu své připomínky. Městský úřad obdržel celkem tři podání.

První podání je od vlastníka poz. parc.č. 1835/46, 1835/47 a 1835/48. Toto podání kromě jedné připomínky obsahuje dále pouze dotazy, které byly podateli zodpovězeny písemně a mimo rámec projednání a odůvodnění studie. Jediná připomínka se týká požadavku, či spíše opět dotazu, zda na skupině uvedených pozemků může být namísto šesti pozemků, vymezeno pozemků pět – dva směrem k jihozápadní ulici a tři k severovýchodní. Takové řešení je možno považovat za rovnocenné řešení, které navrhla studie, tudíž odpověď zní ano a není tedy nutné či vhodné studii upravovat. Grafická část studie zobrazuje jakýsi nevýhodnější příklad vymezení stavebních pozemků a odlišná řešení jsou možná, pokud vyhoví požadavkům textové části studie v bodě (7).

Druhá připomínka je od vlastníka poz. parc.č. 1835/45 v k.ú. Štěpánov u Olomouce, který nesouhlasí s rozšířením veřejného prostranství na jeho pozemek. Z rozšíření veřejného prostranství na pozemek namítajícího nelze ve studii ustoupit, neboť navrhované řešení rozšíření veřejného prostranství představuje rovnoměrné zatížení všech vlastníků pozemků řešeného území. Všichni vlastníci jsou pozitivně motivováni možností dalšího intenzivnějšího zastavění (v tomto případě až dvěma rodinnými domy). Rozšíření veřejného prostranství je v JZ části pozemku navrhováno územním plánem a územní studie tento záměr pouze upřesňuje. Ve zbývajících částech se jedná o záměr územní studie. V každém případě, však nelze práva k pozemku omezit a realizaci veřejného prostranství je tak v rukou vlastníka pozemku. K realizaci veřejného prostranství tak dojde nejpozději v případě, až bude vlastník chtít využít řešení studie, totiž k realizaci rodinných domů. S jejich realizací nezbytně souvisí i realizace veřejného prostranství a veřejné infrastruktury.

Třetí připomínka je od vlastníka poz. parc.č. 1835/6 v k.ú. Štěpánov u Olomouce, který nesouhlasí s návrhem veřejného prostranství podél JV okraje jeho pozemku, které nehodlá využít pro realizaci dalšího RD, nýbrž požaduje realizaci dvou RD vedle sebe v SV části pozemku. Této připomínce nelze vyhovět, neboť navrhované veřejné prostranství zajišťuje požadovanou prostupnost řešeným územím. Jižní z ulic Dělnická je úzká a proto se navrhuje i druhý přístup k uvažovanému domu seniorů. Navrhované veřejné prostranství také zajišťuje přístup k zemědělským pozemkům. Předmětné veřejné prostranství by bylo možné vypustit až poté, pokud by došlo ke změně územního plánu v části řešeného území územní studie, která je podkladem pro změnu územního plánu. Požadovaná dopravní obsluha by se tak mohla realizovat

prodloužením jižní ulice Dělnické a nyní navrhované propojení by tak pozbylo svého hlavního účelu.

05/2021  
aktualizace odůvodnění 08/2021  
aktualizace odůvodnění 10/2021

Ing.arch. Libor Dašek