



ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOV - BŘEZCE

lokalita „Na Zámečku“

BŘEZEN 2022

ÚZEMNÍ STUDIE

Štěpánov – Březce, lokalita „Na Zámečku“

OBJEDNATEL

Město Štěpánov

POŘIZOVATEL

Magistrát města Olomouce
Odbor dopravy a územního rozvoje

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
KRAJ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP

Olomouc
Olomoucký
Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor územního plánování a stavebního řádu

DATUM

BŘEZEN 2022

ZPRACOVATEL

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30
telefon 777 580 504, email projekt@palacky.eu

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	5
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	5
1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ.....	6
1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ.....	7
2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ	8
2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE.....	8
2.2. NÁVAZNOST VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ETAPIZACE.....	8
2.3. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYMEZENÍ PLOCH A ZPŮSOB PARCELACE.....	9
2.4. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSTOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ	9
2.5. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ	12
2.6. ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU	13
2.7. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	13
2.8. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY.....	17
3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	18
3.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY	18
3.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ	18
3.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ.....	20
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.....	26
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.....	27
5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ.....	27
5.1. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	27

5.1.1.	Plochy s rozdílným způsobem využití - způsob vymezení a zpřesnění podmínek	27
5.1.2.	Definice stavebních čar	30
5.1.3.	Typy objektů a podmínky pro tvar a velikost objektů	30
5.1.4.	Návrh parcelace	31
5.1.5.	Dopravní a technická infrastruktura	32
5.2.	PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	32
5.3.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	32
5.4.	VYHODNOCENÍ STANOVISEK A VYJÁDŘENÍ	32

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

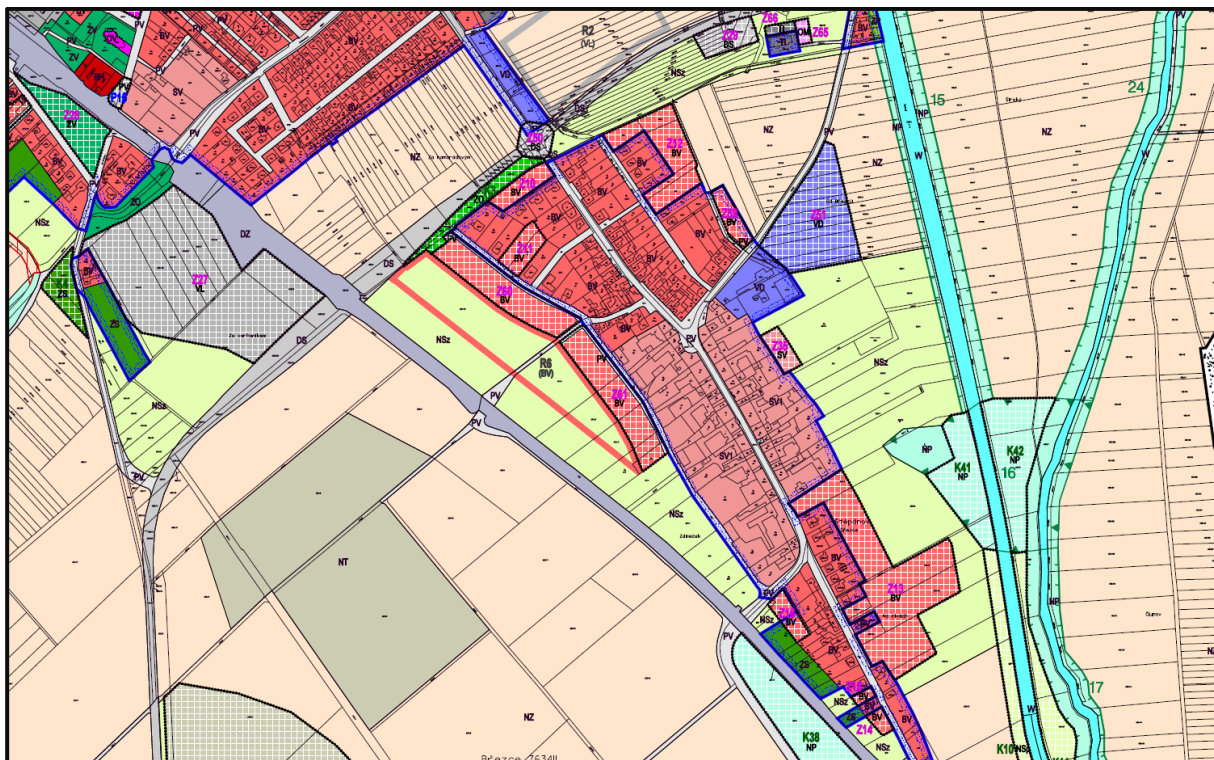
Název akce: Územní studie Štěpánov – Březce, lokalita „Na Zámečku“
Objednatel: Město Štěpánov
Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Projektant: Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt, Venclíkova 482/63,
700 30 Ostrava
Datum: 3/2022

Řešené území

Územní studie řeší území vymezené v Územním plánu Štěpánov ve znění jeho změny č. 1 jako plocha X7, jejíž využití / rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie, zahrnující:

- zastavitelné plochy Z60 a Z61 - plochy bydlení BV a plochy veřejných prostranství PV;
- plochu územní rezervy R6 – plochy bydlení BV
- navazující území, zejména dotčené části ploch K3 - ZO, stabilizovaných ploch veřejných prostranství PV a stabilizovaných ploch BV, SV1 a NSz.

Územní plán Štěpánov ve znění změny č. 1, výkres č. I.B. Hlavní výkres - výřez



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. Dále stanovil podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Studie prověřuje tyto podmínky v rámci konkrétního řešeného území, řeší zásady 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 nalezl 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

Cíle územní studie

- Návrh funkčního využití území respektující koncepci stanovenou územním plánem;
- Účelné a urbanisticky vhodné naplnění požadavků specifikovaných v územním plánu, zejména:
 - návrhem zásad parcelace,
 - návrhem prostorové regulace,
 - návrhem dopravní a technické infrastruktury, mj. v rámci územním plánem navrhovaného veřejného prostranství, a to v kapacitách umožňujících další možný rozvoj v ploše rezervy R6,
 - návrhem zpřístupnění zastavitelných ploch pro bydlení Z60, Z61 novými místními komunikacemi nebo rekonstrukcí stávajících,
 - návrhem pozemků staveb pro bydlení (stavebních pozemků) v zastavitelných plochách Z60 a Z61 za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech;
- Respektování, příp. upřesnění podmínek využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití;
- Stanovení zásad urbanistické koncepce zejména:
 - vymezením ploch veřejných prostranství a ploch určených pro stavební pozemky (ust. § 2 odst. 1b stavebního zákona),
 - stanovením podmínek pro umísťování hlavních staveb ve vztahu k veřejným prostranstvím (použitím tzv. stavebních čar),
 - stanovením podmínek pro umístění a provedení uličního oplocení (tj. zejména řešení tzv. předzahrádek jako oplocených či neoplocených),
 - stanovením podmínek pro umístění a provedení jednotlivých staveb na stavebních pozemcích.

- Stanovení zásad koncepce dopravní a technické infrastruktury zejména:
 - upřesnění vhodné polohy trafostanice navržené změnou č. 1 územního plánu,
 - prověření možnosti napojení na vodovodní řad a tlakovou kanalizační síť,
 - prověření možností umístění vhodného počtu parkovacích stání a řešení odstavování vozidel,
 - prověření možností vhodné, ekologicky příznivé likvidace dešťových vod,
 - prověřit podmínky umísťování staveb v záplavovém území.

1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly použity podklady

- Zadání Územní studie Štěpánov – Březce, lokalita „Na Zámečku“
- Katastrální mapa (vektorová mapa, zdroj www.cuzk.cz, 06/2021)
- Územní plán Štěpánov ve znění jeho změny č. 1
- Územně analytické podklady SO ORP Olomouc
- Údaje z katastru nemovitostí – <http://www.cuzk.cz>
- Koncepční dokumenty
 - Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (MMR, ÚÚR, říjen 2017)
 - Politika architektury a stavební kultury České republiky (MMR, ÚÚR, 2015)
- Informace správců sítí
- Informace MÚ Štěpánov
- Průzkum území
- 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 je neopomenutelný územně plánovací podklad, který prověřuje a doporučuje nejvhodnější řešení.

Na základě prověření určuje jako podstatné

- zásady vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
- zásady parcelace – dělení / zcelování plochy a pozemků
- regulační zásady a způsob umísťování staveb na pozemcích
- zásady hmotového a prostorového uspořádání objektů
- princip oplocování pozemků
- princip utváření uličních prostorů
- respektování stanovené minimální výměry veřejně přístupné zeleně – dle zásad uvedených v územní studii
- zásady dopravní obsluhy území

Místně aplikovatelné při dodržení stavebně technických zásad a normativů jsou:

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

2.2. NÁVAZNOST VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ETAPIZACE

Územní studie respektuje vymezení dotčených ploch dané Územním plánem Štěpánov ve znění jeho změny č. 1, kdy část dotčených ploch je plochami stabilizovanými, část ploch je plochami zastavitelnými a část ploch je plochami územních rezerv.

V rámci udržitelného využití území územní studie doporučuje etapovou realizaci a dodržení následujících podmínek:

- 1. etapa využití území
 - o řešit zástavbu v plochách Z60 a Z61, včetně související dopravní a technické infrastruktury a včetně nutných veřejných prostranství
 - o respektovat vymezení veřejných prostranství stanovené platným územním plánem
 - o dopravní obsluhu řešit primárně vybudováním obousměrné místní obslužné komunikace v parcelách č. 277 a 272 a pozemcích souvisejících se zapojením do silnice / hlavní ulice sídla u železničního podjezdu v jihovýchodní části území; sekundární napojení zajistit přes veřejné prostranství v parcele č. 69; využití veřejného prostranství v parcele č. 42/1 pro dopravní napojení není doporučeno, lze je využít jen v omezené míře (hlavní napojení rozvojové lokality tímto veřejným prostorem je nevhodné)
 - o v ploše Z60 vymezit v návaznosti na parcelu č. 69 pokračující veřejné prostranství o šířce 10 m (pro zajištění dopravní obsluhy plochy územní rezervy)
 - o zpracovat projektovou dokumentaci řešící dopravní a technickou obsluhu 1. etapy zástavby (se zajištěním kapacit a návazností pro navazující etapy)
 - o vyřešit koordinaci stávajících tras a sítí a tras a sítí navržených (cílových) se zvláštním důrazem na úsek K1-K2-K3 (viz grafická část studie), včetně způsobu řešení náhrad nebo rekonstrukcí stávajících řadů, sítí a přípojek
- 2. etapa využití území
 - o řešit zástavbu v plochách územní rezervy R6 a na parcelách č. 271/1 až 4,

- využití těchto ploch a parcel je možné až po jejich prověření v některé z následujících změn územního plánu a po vymezení dotčených ploch jako ploch zastavitelných
- zástavbu 2. etapy řešit až po využití (zastavění) ploch Z60 a Z61 z minimálně 80 %

2.3. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYMEZENÍ PLOCH A ZPŮSOB PARCELACE

- Upřesnit členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech - venkovské (1) standardní plochy a pozemky v zásadě zastavitelné
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech - venkovské (2) předzahrádky – před stavební čarou, neoplocené, vizuální součást uličního prostoru
 - plochy a pozemky veřejných prostranství
 - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch součást uličního prostoru – umístění komunikací, zpevněných ploch, parkovacích stání, zeleně, technické infrastruktury apod.
 - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch veřejná zeleň mimo uliční prostor s komunikacemi a zpevněnými plochami
- Vymezit veřejná prostranství (s převahou zpevněných ploch) tvořící základní komunikační a obslužnou páteř území
 - v šířce min. 12 m – podél stávající zástavby SV od ploch Z60 a Z61 - dle vymezení v grafické části územní studie
 - v šířce min. 10 m – v ostatních částech řešeného území - dle vymezení v grafické části územní studie
- Vymezit veřejná prostranství převahou nezpevněných ploch – veřejné zeleně – minimálně v rozsahu dle vymezení v grafické části územní studie
- Pozemky určené pro využití BV – bydlení v rodinných domech venkovské vymezovat dle těchto zásad způsobu parcelace:
 - přípustný je tvar pozemku v zásadě pravoúhlý obdélníkový / lichoběžníkový, s min. poměrem šířky a hloubky pozemku 1:1,15 (s výjimkou ploch zbytkových)
 - preferuje se kratší strana pozemku orientována rovnoběžně s uliční frontou
 - 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 s funkcí bydlení (oddělování, slučování atd.):
 - minimální velikost pozemku 800 m²
 - maximální velikost pozemku cca 2000 m²
 - možnost zohlednit konkrétní podmínky místa a zbytkové plochy.

2.4. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSTĚVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Stavební čáry

- Stavební čáry jsou definované jako linie určující:
 - umístění hlavní fasády stavebního objektu (domu, garáže, uzavřených staveb) vzhledem k uliční frontě. V případě staveb se složitým půdorysem se jedná o umístění převažující části fasády objektu vzhledem k uliční frontě, přičemž tato část fasády musí být částí podstatnou, nikoliv dotykovou,

- umístění oplocení podél uličního prostoru.
- rozdělení plochy a pozemků bydlení v rodinných domech na plochy a pozemky (1) standardní, zastavitelné a plochy a pozemky předzahrádek (2) – nadzemními objekty (budovami, přístřešky, skleníky apod.) nezastavitelné.
- Stavební čáry jsou vymezené:
 - podél uličního prostoru ve vnitřní ploše ploch a pozemků bydlení v rodinných domech
 - v zásadě ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch – veřejného uličního prostoru – viz grafická část studie.
- Stavební čáry – přípustné odchylky:
 - v případě členitého půdorysu uliční fasády objektu / skupiny objektů lze s částí uliční fasády stavby ustoupit dál od uličního prostoru o max. 0,9 m od stanovené stavební čáry do vnitřní plochy pozemku (1) za podmínky, že min. 60 % uliční fronty bude umístěno na stavební čáře,
 - obdobná možnost platí pro odsunutí oplocení navazujícího na hlavní objekt rodinného bydlení, za podmínek shodných,
 - přípustné je i odsunutí jen oplocení nebo jen fasády, přitom platí, že min. 60 % z celkové šířky uliční fronty (fasády + oplocení) bude umístěno na stavební čáře,
 - je vyžadována kontinuální návaznost staveb a oplocení na sousední pozemky.

Umísťování staveb

- Je definován princip souvislé uliční fronty:
 - umísťování objektů staveb hlavních zásadně na souvislé neuskakující (uliční) stavební čáře
 - maximální míra využití šíře pozemku z hlediska velikosti objektu umístěného na (uliční) stavební čáře není stanovena, je požadováno zejména dodržení stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek
 - v zásadě přípustná zástavba objekty a skupinami objektů (jeden objekt stavby hlavní + stavby doplňkové) evokujícími princip souvislé uliční fronty
 - je preferován kompaktní způsob umísťování staveb využívající koordinované umísťování na společné hranici se sousedními pozemky
- Objekty staveb pro bydlení / smíšené bydlení (stavby hlavní) se umísťují na pozemcích výhradně tak, aby jejich hlavní fasáda byla umístěná na stavební čáře
- Objekty staveb doplňkových (garáže, hospodářské budovy apod.) se v zásadě umísťují:
 - způsobem integrovaným do hlavního objektu a ve vnitřních plochách pozemků
 - preferuje se kontaktní spojení se stavbou hlavní a pozice při jedné straně pozemku
 - 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
 - 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
- V plochách vymezených stavební čarou na straně jedné a veřejným prostranstvím na straně druhé nelze umísťovat výše uvedené stavby nebo stavby jim obdobné, žádné formy oplocení, ani samostatné objekty pergol, rozvodných skříní, objektů pro umístění popelnic apod.; 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 s převahou zpevněných ploch lze umísťovat stavby

komunikací, odstavných a parkovacích ploch, zpevněných ploch, mostků a propustků, technické infrastruktury související s obsluhou území (s výjimkou výše uvedeného) a stavby jim obdobné a dopravní značení

- V plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch lze umísťovat stavby chodníků, pěších a cyklistických stezek, zpevněných ploch sloužících potřebám denní rekreace obyvatel, mostků a propustků, technické infrastruktury související s obsluhou území a stavby jim obdobné apod.

Využití pozemků – zpřesnění podmínek

- plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské - (1)

- Hlavní využití bydlení v rodinných domech s většími pozemky (RD);
- 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;
- Podmíněně přípustné využití drobná výroba a služby, občanská vybavenost, chov domácích zvířat jen formou nerušící a respektující 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 (jako součást objektů) a pouze určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše;
- Nepřípustné využití stavby, zařízení a využití, jejichž nepřípustnost je stanovena územním plánem;
- Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti pozemku 50 %;

- plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské – (2) předzahrádky

- Hlavní využití pozemky pro individuální bydlení v rodinných domech s omezeným využitím;
- 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;
- Podmíněně přípustné využití dětská hřiště a součástí maloplošných hřišť bez staveb narušujících charakter prostředí;
- Nepřípustné využití stavby nadzemních objektů výše neuvedené; stavby, zařízení a využití, jejichž nepřípustnost je stanovena územním plánem;
- Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti pozemku není stanoveno;

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

- Hlavní využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně;

- Přípustné využití stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací stání, zpevněné plochy, sjezdy a nezbytné dopravní manipulační plochy; dopravní značení; liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek; travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území;
- Nepřípustné využití stavby a zařízení pro reklamu; ostatní stavby a zařízení jiné, než výše uvedené;
- Zastavěnost území procento zastavěnosti není stanoveno
- **plochy a pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch**
 - Hlavní využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro veřejnou zeleň;
 - Přípustné využití stavby a zařízení dopravní infrastruktury - chodníky, cyklostezky, sjezdy a nezbytné dopravní manipulační plochy; dopravní značení; liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek; travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území;
 - Nepřípustné využití stavby a zařízení pro reklamu; ostatní stavby a zařízení jiné, než výše uvedené;
 - Zastavěnost území procento zastavěnosti není stanoveno

2.5. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ

- Půdorysná stopa objektů
 - pravoúhlá, vycházející z obdélníkového půdorysu, s možností půdorysu ve tvaru L,
 - preferuje se hlavní objekt s obdélníkovým půdorysem s delší stranou umístěnou na stavební čáře hlavní,
 - 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),
 - umísťování staveb doplňkových též způsobem uvedeným v bodu 2.3.
 - půdorysné stopy lomené, šikmé, zaoblené či kruhové neodpovídají charakteru tradiční zástavby v území jsou v území nežádoucí
- Výška objektů, tvary střech
 - Jednotná výšková hladina - výšková hladina staveb z hlediska uličního pohledu v zásadě jednotná, stavby ve vnitřních plochách pozemků nepřevyšují výškovou hladinu uličních staveb;
 - 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)
 - Doporučený tvar střechy – střecha sedlová se sklonem 35° až 45° – u objektu hlavního s podélnou osou rovnoběžnou se stavební čarou hlavní;
 - Přípustné tvary střech vyžadující předchozí prověření vhodnosti (např. vizualizaci se zákresem do širšího území) a zdůvodněním, včetně zdůvodnění v projektové

dokumentaci – 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 bydlení je přípustné za těchto podmínek:
 - maximální výška oplocení 1,8 m
 - zajištění průchodnosti pro drobné živočichy
 - oplocení se umísťuje hranici stavebního pozemku a na stavební čáře (pokud se oplocení umísťuje podél veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch – podél uličního prostoru)
- Další podmínky
 - o Povrchy komunikací
 - Komunikace MOK - živičný povrch, asfaltobeton, dlažba;
 - Parkovací stání – preference zatravněvací dlažby, živičný povrch, asfaltobeton, dlažba;
 - Chodníky, cyklostezky – štěrk, dlažba;
 - Sjezdy na pozemky – dlažba, štěrk, zatravněvací dlažba;
 - o Pakovací stání - v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch je přípustné umístění 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.

2.6. ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU

- Respektovat příčný profil uličního prostoru
 - o pás veřejné zeleně
 - o obousměrná obslužná komunikace (MOK 6/30) – s pěší a cyklistickou dopravou
 - o pás veřejné zeleně
 - o soukromý neoplocený prostor předzahrádek (2)
 - Jako součástí pásů veřejné zeleně jsou přípustné
 - o odvodňovací příkopy
 - o vyšší zeleň (stromy, keře)
 - Nepřípustné je umístování
 - o přístřešků pro umístění sběrných nádob (komunální odpad) mimo místa k tomu určená (viz grafická část)
 - o připojovacích rozvodných skříní pro jednotlivé objekty (RD apod.)
 - o pevných překážek omezujících pohledově či dopravně uliční prostor (kameny, patníky s výjimkou dopravního značení, reklamní poutače apod.)
- Pozn. připojovací rozvodné skříně pro jednotlivé objekty (RD apod.) umísťovat ve fasádách připojovaných objektů.

2.7. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Veřejná prostranství

- Je stanoven minimální udržitelný rozsah ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (veřejné zeleně) 3400 m² po odečtení ploch komunikací a zpevněných ploch (v případě využití dle 2. etapy);

- Je stanovena minimální šířka veřejných prostranství
 - A – šířka 12 m
 - B – šířka 10 m
 - C – šířka 10 m
 - D – šířka 10 m;
- Pro veřejné prostranství D platí, že je možné toto při shodné směrové orientaci umístit blíže k plochám 1. etapy nebo blíže k železniční trati – v závislosti na návrhu parcelace 2. etapy;
- V plochách veřejných prostranství není přípustné
 - umísťování staveb a zařízení dle odst. 2.6.
 - umísťování reklamních staveb a zařízení, zařízení pro alternativní výrobu elektrické energie a dalších staveb a zařízení narušujících krajinný ráz nebo zvyšujících dopravní rizika v dotčených plochách a pozemcích.

Dopravní infrastruktura a sjezdy na pozemky

- Dopravní obsluhu ploch a pozemků
 - dopravní obsluhu pozemků a ploch 1. etapy řešit obousměrnou dvoupruhovou komunikací (místní obslužná komunikace) vedenou v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (parc. č. 277 a 272) s napojením na stávající komunikace u železničního podjezdu a v parcele č. 69; napojení přes parcelu č. 42/1 je možné jen podmíněně a v omezeném rozsahu;
 - stávající dopravně a technicky nevyhovující komunikaci v plochách parcel č. 277 a 272 rekonstruovat na MOK 6/30, provést úpravy komunikací a směrových parametrů u stávajících komunikací v plochách parcel č. 69 a 42/1;
 - dopravní obsluhu pozemků a ploch 2. etapy řešit obousměrnou dvoupruhovou komunikací (místní obslužná komunikace) vedenou v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných dle vymezení v grafické části územní studie;
 - pro napojení pozemků a ploch 2. etapy respektovat vymezené veřejné prostranství o šířce 10 m v ploše Z60 (B);
 - pro napojení pozemků a ploch druhé etapy je zajištěno sekundární (zálohové) napojení páteřní komunikace druhé etapy prostřednictvím plochy veřejného prostranství (cyklostezka) – v grafické části ve výkrese B.2 označeno jako D2;
 - pro odstranění rizik uslepených koncových úvratí se doporučuje realizovat alespoň záložní propojení v šíři komunikace min. 3,5 m - v grafické části ve výkrese B.2 označeno jako D1 a D3 (propojení D1 řešit v rámci změny územního plánu);
- Parkování vozidel
 - přednostně řešit na vlastních pozemcích;
 - je přípustné na pozemcích veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch za předpokladu, že v rámci projektu bude prokázáno dodržení příslušné ČSN;
- Odstavování vozidel
 - výhradně na vlastním pozemku;
- Pěší a cyklistická doprava
 - vybudování samostatných komunikací pro pěší a cyklisty mimo plochy veřejných prostranství se nepředpokládá;
- Dopravní značení
 - osadit silniční výjezdy z řešeného území dopravními značkami P6 „Stůj, dej přednost v jízdě“;
- Podrobné řešení dopravní infrastruktury a sjezdů bude předmětem následné projektové dokumentace;

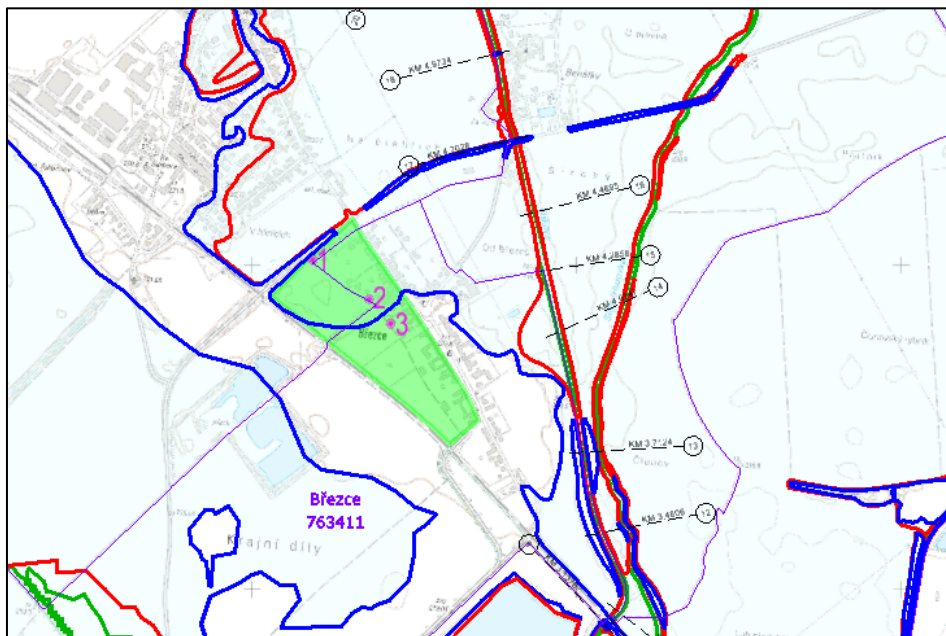
Technická infrastruktura a přípojky

- Základní zásady
 - budování přípojek přes sousední pozemky není přípustné;
 - náhrada navržených, ale dosud nevybudovaných tras technické infrastruktury přípojkami není přípustná;
 - změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační stanice apod. je možná za předpokladu dodržení principů obsluhy řešeného území a zajištění dostatečné kapacity pro veškeré navržené / předpokládané záměry;
 - nové řady, sítě, rozvody médií, včetně přípojek a staveb souvisejících budou řešeny v souladu s podmínkami správců sítí
- Zásobování pitnou vodou
 - respektovat závěry zkrácené výpočtové zprávy „Skupinový vodovod Šternberk – hydraulické prověření odběru pro novou výstavbu RD Březce“ (VODIS Olomouc s.r.o., 12/2018), z níž mj. vychází, že napojení všech uvažovaných RD na stávající vodovodní řad DN 80 není možné;
 - lokalitu napojit novým vodovodním řadem DN 100 s napojením na stávající páteřní řad DN 100 (v místě - parcela č. 261/3 u pozemku parc. č. 83, vše k. ú. Březce);
 - nový vodovodní řad propojit se stávajícím řadem DN 80;
 - zajistit z navržených vodovodních řadů vedených v plochách veřejných prostranství s napojením na stávající vodovodní řady – viz výše;
 - napojení na stávající vodovodní řad PE 90 – trasa v parc. č. 276 a 277;
- Likvidace odpadních vod – splaškové vody
 - respektovat návrh dimenzí výtlačného potrubí tlakové kanalizace ve Štěpánově – Březcích, lokalitě na Zámečku (SIGMA 1868 s.r.o., V. Dokládal)
 - splaškové vody likvidovat novou veřejnou tlakovou kanalizací (PE d75) s napojením na stávající přiváděcí veřejnou tlakovou kanalizaci PE DN 200 umístěnou v pozemku parc. č. 261/3 u pozemku parc. č. 83 (trasa od armaturní šachty na pozemku parc. č. 1870/35, přes komunikaci parc. č. 1857 /2 a dále po pozemku parc. č. 687 /1;
 - na tlakovou kanalizaci PE d75 napojit uliční tlakové kanalizace (PE d63 a PE d50);
 - jiný způsob likvidace splaškových vod, např. formou žump nebo lokálních čistítek, není přípustný;
- Likvidace odpadních vod – dešťové vody
 - vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků a soukromých zpevněných ploch u rodinných domů
 - likvidovat vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí – je stanoven požadavek na min. 80% retenci srážkových vod;
 - přebytečné vody odvádět příkopem nebo stokou dešťové kanalizace mimo řešené území (viz grafická část);
 - vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou primárně vsakovány do travnatých ploch podél komunikací a zpevněných ploch, přebytečné vody budou odvedeny z území navrženou dešťovou kanalizací;
 - v rámci projektových dokumentací prokázat schopnost území pojmout dešťové vody v požadovaném množství - vhodnost vsakování a kapacitní možnosti vsakování pro každý pozemek prověří hydrogeologický posudek, který bude součástí projektové dokumentace;
- Zásobování elektrickou energií
 - pro zásobování řešeného území realizovat novou DTS – viz grafická část
 - veškeré vedení v řešeném území realizovat pod úrovní terénu;
- Zásobování plynem
 - zásobování nových lokalit zajistit rozšířením stávající sítě STL plynovodu – viz návrh trasy DN 63

- Telekomunikační rozvody
 - 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;
- 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;

Protipovodňová opatření

- zajistit ochranu před důsledky povodní realizací protipovodňových opatření (hrází) podél potoka Oskava dle vymezení v územním plánu – mimo řešené území;
- alternativně vybudovat lokální protipovodňová opatření zejména formou realizace stavebně technických opatření u objektů ohrožených zátopou umístěním horní výškové úrovně nosné konstrukce podlah a horních hran anglických dvorků nad předpokládanou zátopovou hladinu – viz podmínky správce povodí;
- řešené území se částečně nachází v rozlivu stoleté povodně, výška hladiny v inundaci byla stanovena hydrotechnickým výpočtem na kótě:
 - o 1 - Q100 = 220,29 m n.m. (Q100 = 84 m³/s)
 - o 2 - Q100 = 220,13 m n.m. (Q100 = 84,1 m³/s)
 - o 3 - Q100 = 220,04 m n.m. (Q100 = 84,1 m³/s)



- respektovat doporučení na umístění výškové úrovně staveb $\pm 0,000$ (1.NP) minimálně + 50 cm nad kótu Q100
- podsklepení objektů není doporučeno – je předmětem individuálního posouzení
- umístění stavby nesmí zhoršit odtokové poměry v dané oblasti.

Protihluková opatření

- zajistit ochranu před hlukem z železničního dopravního koridoru

- u staveb 1. etapy stavebně technickým řešením objektů a dotčených prostorů
- u staveb 2. etapy vybudováním protihlukového valu, příp. stavebně technickým řešením objektů a dotčených prostorů;
- v projektové dokumentaci nutno prokázat nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

2.8. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- Jako součást veřejné zeleně trvale udržet travnaté plochy vymezené v rámci uličního profilu, přitom 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);
- Jako součást veřejné zeleně koncipovat veškeré plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch - v rámci nich lze realizovat kvalitní výsadbu zvyšující hodnotu území;

3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

3.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie je zpracovaná na základě rozhodnutí města Štěpánov a projeveného zájmu soukromých investorů. Majoritní část území řešeného studií je územním plánem definována jako území, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Bez této studie by investor – majitel pozemků nemohl tyto využívat pro vymezený účel. Podkladem pro zpracování územní je zadání zpracované Magistrátem města Olomouce v lednu 2021.

3.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Základní předpoklady

Území se nachází ve Štěpánově v části Březce (k. ú. Březce a k. ú. Štěpánov u Olomouce), navazuje na současné zastavěné území a je souvislým pokračováním smíšené obytné zástavby v sousedním území. Stávající využití řešeného území je hospodářské, jedná se převážně o zemědělskou půdu v katastru nemovitostí vedenou jako orná půda a zahrady. Plochy zemědělské půdy jsou součástí ucelených zemědělských pozemků.

Území, pro které je zpracovaná územní studie, je typickým rozvojovým územím na okraji obce vhodným k zástavbě a rozvíjení funkcí bydlení. Jedná se o rovinné území bez zásadních omezení, nachází se v ploše s dobrou dopravní a technickou obslužností.

Urbanistické a krajinné aspekty

Řešené území se nachází na okraji místní části Březce. Jedná se převážně o plochy polí a zahrad mezi stávajícím zastavěným územím a železničním koridorem celostátního významu. Z hlediska současné parcelace řešeného území nelze dovodit žádné zásadní historické souvislosti. Jako vhodná se jeví návaznost na historickou parcelaci a zástavbu místní části Březce, která odpovídá tradici vesnické zástavby v okolí Olomouce.

Využití území, urbanistické a krajinné aspekty:



Limity území a omezení

Vlastní řešené území limitováno trasou VN 35 kV s ochranným pásmem 10 m na každou stranu od okraje krajního vodiče. Tento limit je z hlediska budoucího využití území zásadní a výrazně omezující. Jako vhodné řešení se jeví přeložení nadzemního vedení do podzemní kabelové trasy.

Severní část území je limitována územím zátopy v roce 1997. Území je nutné chránit protipovodňovými opatřeními.

Řešené území tvoří z velké části orná půda, a to orná půda ve třídě ochrany II. 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 plochu, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie X7, jejíž rozsah je vymezený ve výkrese I.A. Výkres základního členění území. Územní studie X7 zahrnuje zastavitelné plochy Z60 (BV), Z61 (BV), plochu územní rezervy R6 a plochy stabilizované PV.

Pro dotčené plochy stanovuje územní plán podmínky využití – viz kapitola f):

- 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, zátěží, 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 dále uvedeno jinak – nepřekročí max. možnou výšku rod. domu - tj. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní.
- c) Pro plochy BV/BV1 - 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 bydlení v zastavitelné ploše Z60 – přípustnost pro bydlení bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona posouzením hlukové situace z provozu dopravy na komunikaci III/44613, v denní a noční době pro chráněný venkovní prostor

Využití nepřípustné:

- umísťování pozemků staveb nebo změny jejich využití, které nejsou v souladu

a nesouvisí 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 tj. dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní.

d) Pro plochy PV - plochy veřejných prostranství stanovuje

Využití hlavní:

- veřejně přístupné uliční prostory a návsi v zastavěném území a zastavitelných plochách nebo veřejně přístupné prostory pro komunikace a cyklostezky v nezastavěném území

Využití přípustné:

- veřejná a doprovodná zeleň, aleje a stromořadí
- parkování osobních automobilů
- komunikace pro pěší a cyklisty
- prvky drobné architektury, uliční a parkový mobiliář
- související technická infrastruktura

Využití nepřípustné:

- oplocování pozemků
- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím plochy, nebo které by omezovaly její hlavní využití

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- veřejné komunikační prostory PV vyznačené v zastavěném území a zastavitelných plochách jako plochy změn budou splňovat alespoň minimální šířkové parametry pozemků veřejných prostranství, pokud obsahují vozidlovou komunikaci zajišťující jediný přístup k rodinným nebo bytovým domům

e) Pro plochy ZV - plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně stanovuje

Využití hlavní:

- parkové a sadovnické úpravy

Využití přípustné:

- parkový mobiliář, chodníky a plochy pro pěší
- dětská hřiště
- pozemky staveb, které jsou nezbytné pro hlavní využití plochy
- nezbytné průchody technické infrastruktury

Využití nepřípustné:

- oplocování pozemků
- plochy a pozemky staveb kromě přípustných

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zastavěné pozemky a zpevněné plochy nepřekročí 20 % z každé plochy ZV
- zástavba bude max. jednopodlažní

3.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Žádné další záměry než výše uvedené, v území sledované nejsou.

3.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Řešené území lze dopravně napojit ze stávající silnice III/4468 - III / 446138 (propojení) tvořící páteřní komunikaci místní části Březce, a to přímým dopravním napojením na silnici III/4468 v místě železničního podjezdu a přímým napojením přes podmíněně vyhovující místní obslužné komunikace v parcelách č. 69 a 42/1. Stávající komunikace vedoucí podél zastavěného území v parcelách č. 277 a 272 je nevyhovující a v zásadě se jedná o polní cestu neumožňující dopravní obsluhu nové zástavby. Stav, kapacita a prostorové poměry místních komunikací je nutné řešit komplexně pro celé dotčené území.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Územní plán řeší obsluhu území z nově navržené transformační stanice umístěné na styku zastavitelných ploch Z60 a Z61. V rámci územní studie je nutné umístění DTS upřesnit.

Telekomunikace

Řešené území není dotčeno telekomunikačními kabelovými sítěmi.

Zásobování plynem

Řešené území lze napojit na stávající plynovodní síť STL plynovod PE / 63 na okraji řešeného území.

Vodovodní řad

Řešené území lze napojit na vodovodní řad PE DN 90 na okraji řešeného území. Napojení všech uvažovaných RD v lokalitě Na Zámečku na stávající vodovodní řad DN 80 není dle Sdělení VHS Sitka, s.r.o. zn. 20/01/22-Val ze dne 12.01.2022 možné, je nutné vybudovat nový vodovodní řad DN 100 s napojením na páteční vodovodní řad DN 100.

Kanalizace

Řešené území je nutné napojit na veřejnou tlakovou splaškovou kanalizaci zaústěnou do ČOV. Stávající tlaková kanalizace v řešeném území je kapacitně nedostačující a nepokrývá celé řešené území. Vybudování tlakové splaškové kanalizace a její napojení na stávající síť ve vhodném místě je podmínkou pro možné umístění nových staveb v území. Napojení na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci DN 50 na okraji řešeného území není dle Sdělení VHS Sitka, s.r.o. zn. 20/01/22-Val ze dne 12.01.2022 možné, je nutné v lokalitě vybudovat novou veřejnou tlakovou kanalizaci. Podmínkou napojení je také intenzifikace ČOV.

Likvidaci dešťových vod je nutné v maximálním objemu řešit vsakem na vlastních pozemcích, napojení do tlakové splaškové kanalizace není možné.

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 vymezení ploch provedené územním plánem, tradici uličních linií a staveb v území. 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 území ve dvou etapách a je doporučeno výhledové doplnění zastavitelných ploch v jihovýchodní části území.

1. etapa řeší zástavbu v plochách Z60 a Z61 a vytváří předpoklady pro využití ploch územní rezervy R6 v rámci 2. etapy využití území. Zástavba 1. etapy je koncipovaná jako tradiční ulicová zástavba řešená podél nového uličního prostoru vytvořeného podél jižní hranice stávající zástavby. V rámci navrženého řešení je respektován stávající prostor veřejného prostranství (s převahou zpevněných ploch), který je do nového uličního prostoru začleněn. Je respektováno veřejné prostranství s cyklostezkou a napojením na podjezd pod železniční tratí a je vymezena plocha pro dopravní napojení 2. etapy.

2. etapa řeší zástavbu v ploše R6 a v zásadě respektuje princip zástavby 1. etapy vytvořením druhého paralelního uličního prostoru. V rámci druhé etapy lze výhledově řešit doplnění zastavitelných ploch v jihovýchodní části území (nutná změna ÚP a vymezení nových zastavitelných ploch), lze realizovat ochranný protihlukový val, která však není zcela nezbytnou podmínkou pro využití území, neboť problém hluku lze řešit i jinými technickými prostředky.

Navržené parcelní členění dělí území na plochy bydlení v rodinných domech venkovské a plochy veřejných prostranství. Celkem je vymezeno 38 pozemků / stavebních parcel pro rodinné domy, z toho 18 v rámci 1. etapy výstavby a 20 v rámci 2. etapy výstavby. V rámci 1. etapy jsou dále vymezené 4 plochy veřejných prostranství, v rámci 2. etapy dalších 8 ploch veřejných prostranství.

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. Doporučená výměra stavebních pozemků určených pro bydlení individuální je 800 až 2000 m², přičemž přípustné jsou i stavební pozemky větší.

Zástavba v území je navržena tak, aby v maximální možné míře respektovala tradici obce. Přitom však rovněž respektuje limity území a principy udržitelného rozvoje.

Je navržena zástavba rodinnými domy, jejichž uliční fasáda bude umístěna zásadně na vymezené stavební čáře. Pro vymezené stavební parcely platí, že na nich lze umístit vždy jeden rodinný dům za podmínek výše uvedených. Předpokládá se umístění objektů se sklonitými tvary střech nebo se střechami rovnými s ustupujícími podlažními. 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.

Bilance bydlení a veřejných prostranství

Funkční využití ploch (zpřesnění dle ÚS)	Výměra ha (1. a 2. etapa)
Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (1) + (2)	3,75
Plochy veřejných prostranství bez rozlišení	1,53
- z toho plochy zeleně po odečtení komunikací, chodníků	0,38
Celkem řešené území – ÚS bez širšího území	5,28

4.2. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie navrhuje umístit v řešeném území 38 stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech. Při předpokladu průměrného počtu 1,2 bytů / 1 rodinný dům lze takto v území umístit cca 46 nových bytových jednotek ($1,2 \text{ bj} * 38 \text{ RD} \approx 45,6 \text{ bj}$).

Předpokládaná průměrná obložnost bytových jednotek 2,7 dává reálný předpoklad umístění 124 obyvatel v území. Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel v obci, lze předpokládat minimálně 20% obsazenost stávajícími obyvateli.

Vzájemný poměr 1. etapa : 2. etapa = 46 % : 54%

4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení

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

Územní studie prověřila možnosti dopravní obsluhy řešeného území se závěrem, že dopravní obsluha řešeného území je možná jedině ze stávající silnice III/4468 - III/446138 (propojení) tvořící páteřní komunikaci místní části Březce. Jako nejvhodnější se jeví přímé dopravní napojení území na silnici III/4468 v místě železničního podjezdu, a to novou dvoupruhovou obousměrnou komunikací vedenou v zásadě v trase stávající polní cesty vedoucí podél zastavěného území v parcelách č. 277 a 272. Napojení lze realizovat přes stávající uliční prostor a stávající komunikaci v parcele č. 69. Napojení přes stávající uliční prostor a stávající komunikaci v parcele č. 42/1 není vhodné pro obousměrnou komunikaci, a to zejména z důvodů šířkových parametrů, nelineární trasy, zatížení území inženýrskými sítěmi..

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu řešeného území v rámci 1. etapy prostřednictvím nové místní obslužné komunikace (MOK) v parcelách č. 277 a 272. Pro 2. etapu výstavby bude ponecháno veřejné prostranství o šířce 10 m v ploše Z60, a to v prodloužení parcely č. 69. Plocha územní rezervy R6 bude dopravně obsluhována novou obousměrnou místní obslužnou komunikací (MOK), z níž budou dopravně obslouženy jednotlivé stavební pozemky / parcely – viz grafická část studie. Navržený systém je v souladu s ČSN 73 6110, 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 veřejných prostranství a soulad řešení s ČSN.

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 omezeného počtu parkovacích stání podél MOK. Parkování vozidel na pozemcích veřejných prostranství je přípustné za předpokladu, že projektové řešení bude v souladu s ČSN a že bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch (veřejné zeleně) v řešeném území pod vyhláškou požadovanou výměru.

Pěší a cyklistická doprava

Územní studie nenavrhuje samostatné chodníky ani cyklistické stezky s výjimkou stávající stezky pro pěší a cyklisty – stav PV, podjezd po železniční trati, parcela č. 42/1. Pro tuto stezku bude rozšířeno veřejné prostranství na šířku 10 m. Zároveň bude tato stezka rozšířena na min. š. 3 m a bude rekonstruována na dopravní zatížení min. 7,5 t.

4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při návrhu technické infrastruktury byly veškeré navržené sítě umístěny do veřejných prostranství vymezených jako uliční prostory. V takto vymezených plochách o šíři 10 m / 12 m je dostatečný prostor pro umístění veškerých sítí 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.

Územní studie v rámci prověřování možností dopravní a technické obsluhy identifikovala problémové místo, které by mohlo způsobit blokaci rozvojových záměrů. Jedná se o plochu veřejného prostranství v grafické části vymezené body K1 – K2 – K3 (šrafovaná oblast). Zde dochází ke kumulaci stávajících sítí – vodovodního řadu, tlakové splaškové kanalizace a plynovodu, a stávajících přípojek na tyto sítě, což vytváří významná omezení v území ztěžující budování nových sítí podmiňujících sledované využití řešeného území. Řešení je možné rekonstrukcí stávajících sítí a jejich zapojením do navrhovaného řešení nebo náhradou těchto sítí novými sítěmi a řady a přepojením stávajících přípojek. Pro takto definované území je nutné zpracovat projektovou dokumentaci obsahující udržitelné komplexní řešení problematiky zajišťující budoucí bezproblémové využití rozvojového území.

Předpokládané řešení technické infrastruktury uvedené v územní studii neřeší dimenze řadů – ty budou předmětem podrobné projektové dokumentace.

4.4.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího vodovodního řadu PE DN 90 – viz grafická část. Navržený vodovod bude veden v plochách veřejných prostranství souběžně s novými MOK. Navržené řešení je v souladu s koncepcí zásobování území pitnou vodou vymezenou v platném územním plánu a je v souladu se závěry výpočtové zprávy a s požadavky provozovatele sítě, který konstatuje, že „napojení všech uvažovaných 38 RD v lokalitě Na Zámečku na stávající vodovodní řad DN 80 není možné“ a že „pro napojení lokality Na Zámečku je žádoucí provést napojení vybudováním nového vodovodního řadu DN 100 s napojením na stávající páteřní vodovodní řad DN 100“. 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 46 bytů, tj. nárůst 124 ekvivalentních obyvatel (EO).

1. etapy / 2. etapa = 46 % / 54 %

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

počet obyvatel	EO = 124
průměrná potřeba vody:	$Q_p = 124 \cdot 0,170 \text{ m}^3/\text{ob.}/\text{den} = 21,08 \text{ m}^3/\text{den}$
max. denní potřeba vody:	$Q_m = 21,08 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 1,4 = 29,51 \text{ m}^3/\text{den}$
max. okamžitá potřeba vody:	$Q_h = 29,51 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 1,8 = 53,12 \text{ m}^3/\text{den} = 0,6148 \text{ l/s}$

4.4.2. Likvidace odpadních vod

Odvádění odpadních vod bude zajištěno navrženou stokou tlakové splaškové kanalizace zaústěnou do stávající tlakové splaškové kanalizace a navrženou dešťovou kanalizací – viz grafická část. Trasa navržené stoky tlakové splaškové kanalizace je umístěna do ploch veřejných prostranství pod MOK, napojení do stávající tlakové stoky je vedeno ve volných plochách zeleně až k místu napojení v prostoru křižovatky silnice III/446138 u parcely č. 1857/2. Pro likvidaci dešťových vod platí - v maximální míře je uplatněn princip vsaku dešťových vod v místě samém. Řešení je koncepčně v souladu s vymezením v platném územním plánu.

Likvidace splaškových vod

Splaškové vody z řešeného území budou odváděny novou tlakovou splaškovou kanalizací zaústěnou do stávajících stok kanalizační soustavy – viz výše. Řešení způsobu likvidace splaškových vod je pro rozvoj lokality zásadní, dle informace provozovatele sítě je „pro novou lokalitu Na Zámečku nutno vybudovat novou veřejnou tlakovou kanalizaci PE d75 s napojením na stávající přiváděcí veřejnou tlakovou kanalizaci PE DN 200 ... u pozemku parc. č. 83, umístěný v hlavní komunikaci parc. č. 261/3 procházející Březcemí. Na tlakovou kanalizaci PE d75 budou pro řešenou lokalitu provedeny uliční tlakové kanalizace ...“. V zásadě není přípustná likvidace splaškových vod jiným způsobem (žumpy, lokální ČOV, septiky apod.).

Ve městě Štěpánov je vybudována oddílná kanalizace, proto je vyloučeno do této odvádět dešťové vody z nemovitostí a přilehlých ploch.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 46 bytů, tj. nárůst 124 ekvivalentních obyvatel (EO).

1. etapy / 2. etapa = 46 % / 54 %

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

počet obyvatel	EO = 124
průměrná potřeba vody:	$Q_p = 124 \cdot 0,170 \text{ m}^3/\text{ob.}/\text{den} = 21,08 \text{ m}^3/\text{den}$
Množství splaškových vod průměrné denní	$Q_p = 21,08 \text{ m}^3/\text{den} (= 0,244 \text{ l/s})$
Množství splaškových vod průměrné roční	$Q_{\text{prům.}} = 21,08 \text{ m}^3/\text{den} = 7694 \text{ m}^3/\text{rok}$

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 plnou 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 zálivku 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 / alternativně potrubím PVC DN 300 (dle projektu) vedeným podél navržených komunikací se zaústěním do retenčních nádrží v plochách zeleně. Detailní řešení bude součástí projektu komunikací.

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 vyplývá riziko omezeného vsakování a riziko spojené s umístěním části řešeného území v záplavovém území.

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 Qrok (cca)	= 720,0 mm/rok
výměra odvodňované plochy A	
plochy bydlení v rodinných domech	řešení v rámci dotčených pozemků
výměra odvodňované plochy B	
komunikace a zpevněné plochy	= 0,70 ha = 7024 m ²
Qdešť. 0,70 ha*150 l/s/ha*0,9	= 94 l/s
Qdešť. / rok 7024 m ² * 0,720 * 0,9	= 4551 m ³ /rok

4.4.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno v souladu s koncepcí vymezenou platným územním plánem. Ten pro zásobování území navrhuje novou distribuční transformační stanici. Územní studie prověřila možnosti jejího umístění a navrhuje její umístění na hranici plochy rezervy R6, vedle plochy stabilizované PV – viz grafická část územní studie. Pro zásobování nové zástavby elektrickou energií jsou navrženy podzemní kabelové rozvody NN vedeny podél nových komunikací v plochách veřejných prostranství.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 46 bytů, tj. nárůst 124 ekvivalentních obyvatel (EO).

1. etapy / 2. etapa = 46 % / 54 %

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13 kW/byt

Soudobost	0,7
Soudobý příkon	418,6 kW (počet bytů*spotřeba/byt*soudobost)
Jištění	25 A/byt
Předpokládané jištění	
pro lokalitu	1150 A (počet bytů*jištění)

4.4.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávající sítě STL PE 63 v ul. Horní. Rozvody STL plynovodu

řešené návrhem tras 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 46 bytů, tj. nárůst 124 ekvivalentních obyvatel (EO).

1. etapy / 2. etapa = 46 % / 54 %

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

Spotřeba plynu na 1 byt	= 5,0 m ³ /hod
Počet bytů	= 46
celková spotřeba Q	= 230 m ³ /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. 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.

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 z hlediska ploch bydlení a veřejných prostranství rozlohu 5,28 ha (celé území zahrnuté do územní studie, včetně širšího území, má rozlohu 6,19 ha). Z rozhodných 5,28 ha tvoří 2,04 ha zastavitelné plochy Z60 a Z61 (1. etapa), 2,88 ha plocha územní rezervy R6 a 0,36 ha plochy ostatní zahrnuté do územní studie dle vymezení v územním plánu. Územní plán vymezuje v rámci zastavitelných ploch Z60 a Z61 celkem 0,21 ha ploch pro veřejná prostranství (uliční prostor) a 1,83 ha ploch pro bydlení. Územní rezerva R6 je vymezená k prověření pro účel bydlení, má výměru 2,88 ha, ale tč. Není plochou zastavitelnou, ale „jen“ územní rezervou, u níž nelze předjímat právní statut budoucího zařazení do ploch zastavitelných (vymezení jako plochy zastavitelné).

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné vymezit plochy veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch pro plochy s funkcí bydlení, a to 1000 m² na každé 2 ha ploch s přípustnou funkcí bydlení. Tato minimální výměra „ploch veřejné zeleně“ musí být prokázána po

odečtení ploch komunikací a zpevněných ploch.

Požadavek vyhlášky se tedy nezpochybnitelně vztahuje k vymezeným zastavitelným plochám, z nichž ani jedna samostatně nenaplnuje podmínku minimální plochy pro povinné vymezení dotčených ploch veřejných prostranství. Pokud bychom ale uvedenou podmínku vztáhli k celému řešenému území bez rozlišení vnitřního členění a bez rozlišení časového hlediska (zastavitelné plocha, plocha územní rezervy), bylo by potřeba vymezit pro plochy Z60, Z61 a R6 celkem $4,92 \text{ ha} / 2 \times 1000 \text{ m}^2 = 2460 \text{ m}^2$ „ploch veřejné zeleně“.

Územním plánem je provedeno další dílčí zpřesnění ploch a plochy jsou prověřeny z hlediska etapové návaznosti. Celkem je tedy pro bydlení vymezeno v plochách Z60 a Z61 = 1,83 ha, v ploše R6 = 2,00 ha. Územní studie plochy dále zpřesňuje, čímž dochází k dalšímu snížení výměry ploch pro bydlení. To vede k závěru, že z legislativního hlediska pro samotnou 1. etapu nevzniká potřeba vymezení ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch. Pro druhou etapu po převedení plochy územní rezervy do ploch zastavitelných tato potřeba činí 1000 m^2 . Pokud bychom území hodnotili jako celek, pro celé řešeného území při součtovém přístupu (1.+ 2. etapa) vzniká po zpřesnění vymezení provedeném územní studií potřeba vymezení ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch pro 3,75 ha ploch, tedy „ploch veřejné zeleně“ o výměře 1875 m^2 .

Provedený rozbor ploch vymezených územní studií pak prokázal, že v řešeném území je vymezeno minimálně 3400 m^2 požadovaných ploch (3800 m^2 po odečtení chodníků). Rozsah takto vymezených ploch veřejných prostranství plní legislativní požadavek na 181 % a výrazně tak převyšuje legislativní potřebu. Velikost ploch veřejných prostranství takto vymezených je tedy dostačující a naplňuje předepsaný limit.

Zpracovatel územní studie prověřil možnosti denní rekreace pro obyvatele 1. etapy zástavby se závěrem, že tito mají dostatečné možnosti rekreačního vyžití na vlastních pozemcích, zahradách i v rámci stávající struktury sídla a nezastavěné krajiny. Lze dočasně využít také plochy územní rezervy. Zpracovatel územní studie doporučuje pro případ, že územní rezerva nebude převedena do ploch zastavitelných, prověřit možnost vymezení části plochy územní rezervy jako plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (plochy veřejné zeleně).

Územní studie vymezuje veřejná prostranství jako plošné prvky veřejné zeleně a jako součást uličního prostoru, kde respektuje požadavek na minimální šíři veřejného prostranství zpřístupňujícího plochy bydlení v rodinných domech 8 m pro veřejné prostranství s obousměrnou komunikací a 6,5 m pro veřejné prostranství s jednosměrnou komunikací. Jednosměrné komunikace nejsou územní studií doporučované. U veřejných prostranství s obousměrnou komunikací je stanovená šíře veřejného prostranství 12 m (1. etapa, vymezení dle koncepce stanovené územním plánem) a 10 m (2. etapa).

4.6. VEŘEJNÁ ZELENĚ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

Řešené území bylo vyhodnoceno z hlediska zeleně a přírodních krajinotvorných prvků. Významné prvky zeleně, hodné zvláštní ochrany se v území nenachází.

Jako součást veřejné zeleně jsou koncipovány travnaté plochy, které jsou součástí veřejných prostranství.

Pro tyto 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. 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 Štěpánov. 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.

5.1.1 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 bydlení v rodinných domech – venkovské

Navržené řešení / vymezení ploch a pozemků rozlišuje z hlediska podmínek využití plochy bydlení standardní a plochy tzv. předzahrádek. Rozlišní vychází z umístění plochy před a za stavební čarou (posuzováno z plochy veřejného prostranství / z uličního prostoru). V zásadě platí, že plochy BV umístěné mezi stanovenou stavební čarou a plochou veřejného prostranství jsou plochy předzahrádek, v zásadě nezastavitelné nadzemními objekty – budovami, přístřešky apod.

▪ 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 ohrozit 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 a max. výšková hladina zástavby vychází z místních zvyklostí a odpovídá požadavku na maximální akceptování tradičních forem zástavby.

▪ Plochy předzahrádek

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění staveb a zařízení souvisejících s funkcí bydlení v rodinných domech, ale bez možnosti umístění staveb budov a přístřešků, tzn. 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 tvořící přirozenou součást uličního prostoru. Podmínky umožňují umístění zpevněných ploch, chodníků, sjezdů a vjezdů, přípojek, zeleně, skalek, okrasných jezírek, dětských aktivit (pískoviště, houpačky apod.) a drobné architektury. Není však umožněno umístění garáží, krytých odstavných stání, nadzemních technických staveb a prvků, pergol a obdobných staveb a zařízení, neboť tato by narušovala ucelenou uliční frontu definovanou stavební čarou.

b. Plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Navržené řešení vychází ze způsobu vymezení těchto ploch v platném územním plánu. Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby odpovídaly poslání těchto ploch. Zdůrazněna je funkce zeleně a denní rekreace obyvatel.

c. Plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Navržené řešení vychází ze způsobu vymezení těchto ploch v platném územním plánu.

Územní studie definuje šířky vymezených veřejných prostranství způsobem popsaným výše a vyznačeným v grafické části území studie. Vymezená veřejná prostranství určují veřejné uliční prostory, jejichž součástí jsou i plochy předzahrádek

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 s výjimkou staveb a zařízení narušujících ucelené působení uličního prostoru (např. rozvodné skříně, přístřešky pro sběrné nádoby komunálního odpadu apod.). 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 (MOK x sjezdy x rozhledové trojúhelníky) a estetických (negativní estetické působení reklamních staveb a zařízení narušující krajinný ráz, pohledové souvislosti atd.).

5.1.2 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 odstavení 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.). Stavební čára je vymezená ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství. 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.

5.1.3 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, 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 až 2 NP + podkroví / obytné 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	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 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.
tvary střech	tradiční střechy objektů v širším území lokality lze definovat jako střechy 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 apod.
oplocení	oplocení je přípustné u všech ploch a pozemků s funkcí bydlení, u pozemků veřejných prostranství přípustné není – podmínky vychází z podstaty vymezení těchto ploch 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

5.1.4 Návrh parcelace

Územní studie doporučuje výměru stavebních pozemků pro bydlení individuální v rozmezí 800 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.

5.1.5 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.

5.2. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie prověřila soulad sledovaného využití území s platným územním plánem s konstatováním:

- využití území sledované v rámci 1. etapy je možné bez změny územního plánu – je tedy možné využít plochy Z60 a Z61 dle závěrů územní studie, je možné realizovat výchozí část systému dopravní obsluhy území včetně napojení na stávající dopravní a uliční systém, je možné realizovat výchozí prvky technické infrastruktury včetně jejich napojení na stávající síť. Beze změny územního plánu je také možné umístit v území novou DTS, a to prakticky kdekoliv v řešeném území;
- využití území sledované v rámci 2. etapy je možné až na základě změny územního plánu, která převede plochy rezervy do ploch zastavitelných a která, v případě potřeby, vymezí jako zastavitelné další sledované plochy;
- změna územního plánu umožňující využití řešeného území dle 2. etapy je aktuální po využití 80 % celkového vymezení ploch Z60 a Z61;
- v rámci změny územního plánu jejímž obsahem bude vymezení zastavitelných ploch způsobem umožňujícím využití řešeného území dle 2. etapy je doporučeno prověřit možnost propojení koncových úvratí komunikací se stávající komunikací v parcelách č. 277 a 272, k. ú. Březce (viz grafická část výkres B.2, jevy D1 a D3).

5.3. 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.

5.4. VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ K ÚZEMNÍ STUDII

Územní studie byla v rozpracovanosti konzultována, výsledky konzultací byly do územní studie vhodným způsobem zapracovány.

Povodí Moravy, s. p. (zn. PM-6074/2022-210/Pe, ze dne 10.2.2022)

Společnost Povodí Moravy byla požádána o vyjádření k územní studii a o stanovení podmínek

pro realizaci staveb dne 24.08.2021. Na tuto žádost nedostal zpracovatel do data dokončení této územní studie odpověď.

Zpracovatel územní studie následně samostatně požádal společnost Povodí Moravy o stanovení hladiny Q_{100} . Tato mu byla za úplaty vypočtena dne 10. 2. 2022. Stanovená hladina Q_{100} včetně doporučení je do územní studie zapracována.

Na základě výše uvedeného je pro dotčené plochy v územní studii stanovena minimální úroveň 1. NP.

ČEZ Distribuce, a. s. (zn. 001118159542, ze dne 2.9.2021)

Společnost ČEZ Distribuce, a. s. souhlasí s předloženou dokumentací. Upozorňuje na nutnost dodržení podmínek vztahujícím se k vedení NN, ochranným pásmům, zemním pracím, křížením, realizacím staveb atd. – viz příloha.

Uvedené požadavky a podmínky jsou v příloze územní studie. V zásadě se týkají umísťování staveb a jejich realizace a musí být jak v projektové dokumentaci staveb, tak při jejich realizaci respektovány.

VHS Sitka, s. r. o. (zn. 20/01/22-Val, ze dne 12.01.2022)

VHS SITKA, s.r.o. je ve městě Štěpánov -m. č. Březce provozovatelem veřejného vodovodu a veřejné tlakové kanalizace včetně vodovodních a tlakových kanalizačních přípojek na pozemcích, které tvoří veřejné prostranství.

Zásobování vodou - k řešené lokalitě byla na základě požadavku VHS SITKA, s.r.o. v prosinci 2018 zpracována společností VODIS Olomouc s.r.o. zkrácená výpočtová zpráva „Skupinový vodovod Šternberk -hydraulické prověření odběru pro novou výstavbu RD Březce“; ze závěru výpočtové závěrečné zprávy vychází, že napojení všech uvažovaných 38 RD v lokalitě Na Zámečku na stávající vodovodní řad DN 80 není možné; Pro napojení lokality Na Zámečku je tedy žádoucí provést napojení vybudováním nového vodovodního řadu DN 100 s napojením na stávající páteřní vodovodní řad DN 100 (u pozemku parc. č. 83, umístěný v hlavní komunikaci parc. č. 261/3 procházející Březcemi) a s propojením na stávající uliční řad DN 80 v lokalitě Na Zámečku; z nově vybudovaného vodovodního řadu DN 100 budou provedeny prodanou lokalitu uliční vodovodní řady, na které budou napojeny samostatné přípojky pro jednotlivé řešené RD; upozorňujeme na skutečnost, že vstupní tlak pro plánované RD v řešené lokalitě bude 2.5baru.

Odvádění a likvidace odpadních vod - řešené lokalitě byl na základě požadavku Města Štěpánov v prosinci 2021 proveden společností SIGMA 1868 s.r.o. (Václav Dokládál) návrh dimenzí výtlačného potrubí tlakové kanalizace ve Štěpánově -Březce, lokalita Na Zámečku; z uvedeného návrhu dimenzí je patrné, že pro novou lokalitu Na Zámeček je nutno vybudovat novou veřejnou tlakovou kanalizaci PE d75 s napojením na stávající přiváděcí veřejnou tlakovou kanalizaci PE DN 200 (vedené od armaturní šachty na pozemku parc. č. 1870/35, přes komunikaci parc. č. 1857 /2 a dále po pozemku parc. č. 687 /1) u pozemku parc. č. 83, umístěný v hlavní komunikaci parc. č. 261/3 procházející Březcemi). Na tlakovou kanalizaci PE d75 budou pro řešenou lokalitu provedeny uliční tlakové kanalizace PE d3 a PE d50; Na veřejné tlakové kanalizace PE d50-75, budou napojeny samostatné přípojky tlakové kanalizace PE d50, které budou u jednotlivých řešených RD ukončen čerpacími šachtami; upozorňujeme na skutečnost, že v současné době probíhají stavební práce spojené s intenzifikací stávající ČOV Štěpánov s jejím zkapacitněním na 4600 EO. Provedení intenzifikace a její kolaudace se předpokládá na přelomu roku 2022 a 2023; Vzhledem k výše uvedenému bude odvádění splaškových vod z lokalit řešené ÚS do veřejné kanalizace a ČOV Štěpánov umožněno až po kolaudaci probíhající intenzifikace ČOV a do maximální výše její nové kapacity EO; jelikož se ve městě Štěpánov včetně místní části Březce jedná o oddílnou kanalizaci, nesmí být do tlakové splaškové kanalizace odváděny dešťové vody z nemovitostí a přilehlých ploch. Do veřejné kanalizace mohou být vypouštěny pouze odpadní vody, jejichž složení je v souladu s příslušným kanalizačním řádem; K možné likvidaci

dešťových vod do stávající dešťové kanalizace se není VHS SITKA, s.r.o. oprávněna vyjádřit, neboť nejsme jejím provozovatelem. Pro bližší informace je nutno požádat vlastníka, tj. Město Štěpánov.

Výše uvedené požadavky jsou v plném rozsahu zapracované do územní studie. Další požadavky a podmínky uvedené ve sdělení VHS SITKA, s.r.o. se vztahují k projektové dokumentaci staveb a k jejich realizaci. Požadavek na předložení finální podoby územní studie k odsouhlasení je v zásadě nezákonný. Územní studie se neprojednává a neschvaluje (s výjimkou schválení její použitelnosti pořizovatelem).

Magistrát města Olomouce - Úřad územního plánování (pořizovatel)

Na základě připomínek pořizovatele byla územní studie upřesněna a doplněna zejména v následujících podrobnostech:

- bylo upřesněno zařazení veřejných prostranství tak, aby bylo v souladu s platným územním plánem,
- byla upřesněné formulace v textové části tak, aby bylo jednoznačné rozlišení prvků prověřujících využití již vymezených ploch a ploch vyžadujících změnu územního plánu (rezervy),
- bylo vyžádáno stanovení hladiny Q_{100} (povodí Moravy), byly upřesněné podmínky staveb v záplavovém území (stanovení min. úrovně 1. NP),
- byly doplněny podmínky reflektující požadavek na kompaktní způsob umísťování staveb a na preferovaný způsob řešení střech,
- byly doplněny požadavky na řešení vsakování dešťových vod,

Byla prověřena vhodnost vymezení veřejných prostranství s převahou nezepevněných ploch na plochách Z60 a Z61. Vzhledem k tomu, že žádná z těchto ploch nepřesahuje velikost 2 ha, není bezpodmínečně nutné pro tyto plochy vymezit samostatné veřejné prostranství s převahou nezepevněných ploch. Tento závěr podporuje i skutečnost, že navazující plocha rezervy až do jejího převedení mezi plochy zastavitelné, může funkci „zeleně“ plnit.

Požadavek na prověření širšího území je v územní studii řešen zahrnutím výsledků tohoto prověření do celkového konceptu územní studie (vhodná místa napojení dopravní a technické infrastruktury, dimenze uličních prostor apod.).