ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1

ing. arch. Jaroslav Haluza
územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady

DÍLO	**ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1**
ETAPA ZPRACOVÁNÍ DÍLA	NÁVRH
ČÁST DÍLA	TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST
OBJEDNATEL	OBEC ÚVALNO
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD KRNOV – ODBOR VÝSTAVBY
OBEC	ÚVALNO
KRAJ	MORAVSKOSLEZSKÝ
DATUM	PROSINEC 2018 ZAK.ČÍSLO :
ČÁST DÍLA:	SPOLUAUTOŘI DÍLA:
URBANISMUS	ING. ARCH. JAROSLAV HALUZA
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	UDI MORAVA S.R.O. – ING. BEDŘICH NEČAS
DIGITALIZACE	ZORA LOJKOVÁ
KONSTRUKTÉRSKÉ A KRESLIČSKÉ PRÁCE	ZORA LOJKOVÁ

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ING. ARCH. JAROSLAV HALUZA

.....

* Hynaisova 3 ô Ostrava - Mariánské Hory ô PSČ 709 00 (tel. 603 278 373 ô : j.haluza @ jh-plan.cz ô IČ 447 457 29 ô

OBSAH

A Textová část

A.1. Úvod, základní údaje 2
A.2. Vymezení řešeného území, vazby řešeného území na obec 2
A.3. Zhodnocení současného stavu, rozbor limitů využití území 3
A.4. Návrh urbanistického řešení 3
A.5. Podmínky prostorového uspořádání a architektonického řešení staveb 6
A.6. Návrh zeleně 12
A.7. Návrh dopravního řešení a podmínek pro napojení na technickou infrastrukturu 13
A.8. Námět na změnu ve vlastnických vztazích vyvolanou územní studii 18
A.9. Závěr 20

B. Grafická část 21

B.1. Širší vztahy 1:5 000
B.2. Současný stav 1 : 1 000
B.3. Vlastnické vztahy v území 1 : 1 000
B.4. Urbanistický a architektonický návrh 1 : 1 000
B.5. Podmínky prostorového a architektonického řešení 1 : 1 000
B.6. Návrh nové parcelace a změny ve vlastnických vztazích v řešeném území 1 : 1 000

Přílohy: 29

C. Pojmy, zkratky 30
D. Fotodokumentace 33
E. Dokladová část 39

A.1. ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Cílem zpracování územní studie (dále v textu územní studie, nebo US) je prověření změn využití území v zastavitelné ploše B-Z1 (ozn. dle ÚP) vymezené v platném Územním plánu Úvalno ve znění změny č.1.
Územní plán Úvalno byl vydán Zastupitelstvem obce Úvalno dne 18.8.2011 jako opatření obecné povahy pod č.j. 1/2011, které nabylo účinnosti dne 2.9.2011.
Územní plán Úvalno - Změna č.1 byla vydána na základě usnesení ZO Úvalno ze dne 29.6.2016 a nabyla účinnosti dne 18.8.2016.
V souladu s ustanovením § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), byl vyhotoven Územní plán Úvalno zahrnující právní stav po Změně č. 1., který byl výchozím podkladem pro zpracování územní studie.

Návrh dohody o parcelaci není předmětem zpracování této územní studie.
Vložené tabulky a grafické přílohy vztahující se k novému vlastnickému uspořádání řešeného území jsou v této územní studii nezávazným námětem na jedno z možných řešení změny vlastnických vztahů. Tyto přílohy jsou zde vloženy z ilustrativních důvodů pro zlepšení pochopení dalšího možného postupu při přípravě dohody o parcelaci.
Vlastní upřesnění a stabilizace názoru na změny ve vlastnických vztazích, jsou již předmětem dohody o parcelaci.
Použité podklady:

- Územní plán Úvalno – úplné znění po změně č.1
- katastrální mapa aktuální ke dni zahájení zpracování územní studie (022018)
- vlastní průzkumy a rozbory území provedené projektantem

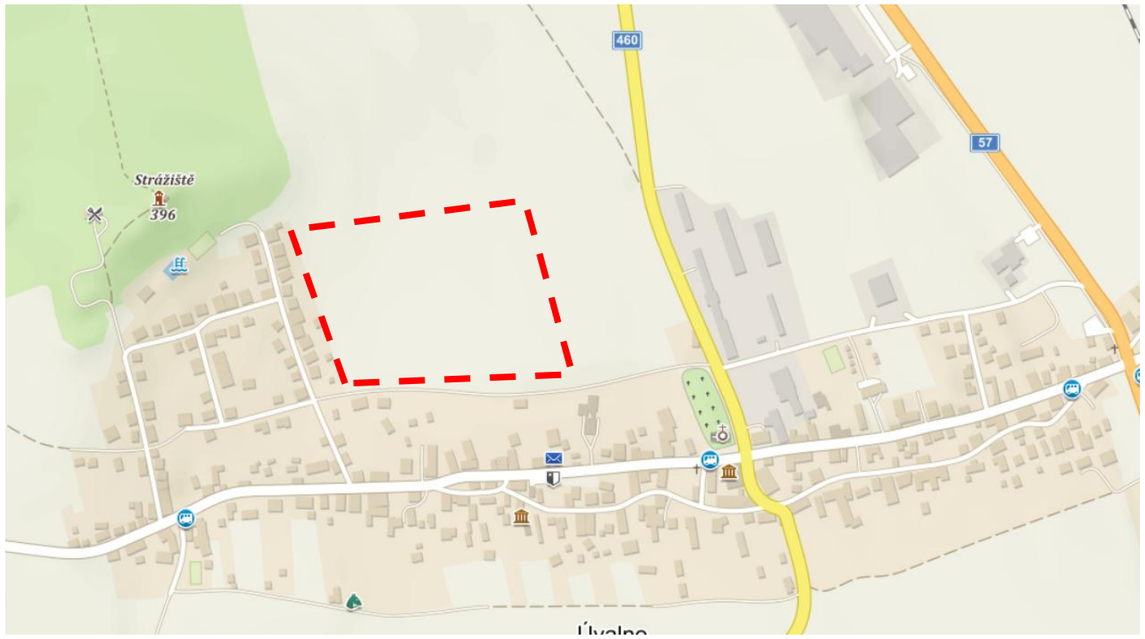
Územní studie byla v souladu s požadavky zadání zpracována variantně. Při zpracování variant se prověřovaly zejména různé způsoby dopravního napojení lokality a uspořádání veřejných prostranství.
Varianty jsou ve zjednodušených schématech vloženy do dokladové části.

Územní studie:

- po projednání a vložení do evidence územně plánovací činnosti, bude společně s dohodou o parcelaci podkladem pro rozhodování o změnách v území
- bude podkladem pro další diskusi o možném využití řešeného území s vlastníky pozemků
- bude jedním z podkladů pro uzavření dohody o parcelaci
- bude podkladem pro jednání s potencionálními investory (realitními kancelářemi, developerskými společnostmi, apod.)
- bude podkladem pro další rozvahy obce o případném zainvestování a přípravě inženýrských sítí a komunikací směřující k zajištění napojení řešeného území na technickou infrastrukturu a komunikace
- může být podkladem pro případnou změnu územního plánu

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA OBEC

Řešené území se nachází při severním okraji zastavěného území v k.ú. Úvalno.



Hranice řešeného území z jižní strany lemuje zastavěné území, ve kterém se nacházejí rodinné domy a zahrady. Západní hranici tvoří oplocení zahradních traktů zástavby rodinných domů. Severní a východní hranici tvoří lány obdělávané zemědělské půdy.
Střední délka je cca 300 m, střední šířka je cca 259 m. Terén řešené lokality je svažitý směrem východním. Sklon terénu se pohybuje od cca 3,9 % na jižní straně, po cca 7,6 % při severním okraji řešeného území.
Výměra řešeného území je 76 266,9 m^2 (upozornění: dále v textu uvedené výměry a délky jsou zjištěny měřením v CAD programu MicroStation).

Vymezení řešeného území je patrné z výkresu B.1. a B.2.

Řešené území se nachází v relativně příznivé poloze ve vztahu k centrální části obce za podmínky zachování prostupnosti přes areál MŠ. Z lokality řešené územní studii jsou hezké výhledy do okolní krajiny a příznivé prostředí umocňuje blízkost lesních ploch vrchu Strážiště s rozhlednou Hanse Kudlicha.

Řešená lokalita se nachází ve výšce 338-358 m n. m..
Vzhledem k velikosti a situování řešeného území bude žádoucí věnovat zvýšenou pozornost prostupnosti územím a etapizaci výstavby.

Pozice lokality ve vztahu k docházce za základní vybaveností je vcelku příznivá. Od hranice řešeného území do MŠ, je to cca 100 m, k nákupnímu centru (Hruška) je to cca 450 m a do sportovního areálu a koupaliště je vzdálenost cca 150-200m. Autobusová zastávka u kostela je od řešeného území vzdálena cca 360 m. Vzdálenosti k autobusové zastávce a k nákupnímu centru platí za podmínky zachování prostupnosti přes pozemky MŠ (v územním plánu je prostup přes areál MŠ vymezen veřejným prostranstvím P-Z2).

Územní studie respektuje v řešení koridor SK-Z2, který územní plán vymezuje pro přestavbu místní komunikace (v současnosti je zde panelová vozovka) a realizaci přeložek a výstavbu nových inženýrských sítí.
Územní studie upřesňuje umístění distribuční trafostanice k zajištění zásobování řešeného území elektrickou energii.
Při východním okraji řešeného území se dle návrhu územního plánu nachází plocha územní rezervy B-R1. V rámci uspořádání veřejných prostranství v US je zachována prostupnost pro vozidla i pěší do této plochy.

Navržena lokalita je v souladu s platným územním plánem ve znění změny č.1.

K problematice územních vztahů řešeného území a zastavěného území obce viz. výkres B.1.

A.3. ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU, ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je dle údajů katastru nemovitostí zařazeno v celém rozsahu do orné půdy.
Při jižním okraji zasahuje do řešeného území pouze okrajově vodovod a ochranné pásmo vzdušného vedení VN 22kV. Při západní hranici vede v řešeném území kanalizace a komunikační vedení.
Západní hranici řešeného území tvoří oplocení rodinných domů s hospodářskými vstupy, které není zcela v souladu s údaji v katastrální mapě. Do řešeného území zasahují částečně oplocené pozemky (viz fotodokumentace), které ovlivňují využitelnost parcely č. 2360/31.

Využití řešeného území ovlivňují tyto limity:

- ochranné pásmo vzdušného vedeni el. sítě VN 22kV, které je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na každou stranu 7 m. Trasa vzdušného vedení je převzata z ÚAP ORP Krnov a upřesněna na základě průzkumu projektanta. Vstupy do území ovlivní situování sloupů vzdušného vedení;
- ochranná pásma technické infrastruktury, která vede při západním okraji řešeného území
- v řešeném území akceptovat zájmy Ministerstva obrany:
  - zájmová území Ministerstva obrany pro veškerou nadzemní výstavbu (vztahuje se na severozápadní část řešeného území) a stavby přesahující 50 m nad terénem (vztahuje se na jihovýchodní část řešeného území);
- vzhledem k tomu, že celé řešené území je považováno za území s archeologickými nálezy, bude se rozhodování o změnách v území řídit platnými právními předpisy k ochraně archeologického dědictví. Zvýšená pozornost bude věnována zejména částem řešeného území zařazeným do UAN II – tj. území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51-100 %.

Současný stav je dokladován ve výkresu B.2., limity jsou patrné ve výkresu B.5. a B.1.

Vlastnické vztahy v území.

Stávající struktura vlastnických vztahů je patrná z přiložené tabulky:

Tab.1 Zastoupení jednotlivých vlastníků v území a jejich podíl vlastnictví z celkové výměry řešeného území

parcela č.	vlastník		výměra v m²(*)	druh pozemku	procentuální podíl
2360/31	Kuba Petr Ing.	Lysická 287/13, Ivanovice? 621 00 Brno	1538,07	orná půda	2,02
2360/30	Obec Úvalno	č. p. 58, 793 91 Úvalno	3179,71	orná půda	4,17
2360/29	Dudová Miluše	Fúgnerova 31/10, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov	5675,26	orná půda	7,44
2360/28	Matwiov Jiří	č. p. 2, 793 91 Úvalno	4567,10	orná půda	5,99
2360/27 2360/23	Zemědělská společnost Rozhled, a.s.	č. p. 327, 793 91 Úvalno	14488,55	orná půda	19,00
2360/16, 2360/19, 2360/17, 2360/24	AGROTICO s.r.o.	Čsl. Armády 1112/27a, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov	46818,22	orná půda	61,39
celkem			76266,91		100,00

(*) *uvedené výměry byly zjištěny měřením ploch v programu MicroStation z aktuální katastrální mapy ČÚZK. Rozdílné hodnoty mezi údaji evidovanými na katastru a údaji evidovanými ve studii vznikají rozdílným zaokrouhlováním zjištěných výměr.*

Situování pozemků jednotlivých vlastníků je zřejmé z výkresu B.3.

A.4. NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Jaké jsou klady řešeného území? Na čem lze stavět další úvahy o reálnosti využití území?

- velmi hezké okolí - prostředí (blízkost lesních ploch, výhledy do krajiny);
- blízkost vhodných ploch pro denní rekreaci (blízkost lesů, koupaliště, sportovní plochy, pěší turistika a cykloturistika);
- velmi příznivá dopravní dostupnost do významných center osídlení Krnova a Opavy;
- pěší dostupnost do MŠ a obchodu „Hruška“;
- dostupnost a možnost zajištění napojení na některé inženýrské sítě (STL, voda, elektro);

Jaké záporné stránky má řešené území?

- velikost řešeného území, nadměrné množství rodinných domů, které lze v území umístit vzhledem k velikosti obce a kapacit stávající občanské vybavenosti (lze eliminovat vhodnou etapizací);
- rozsah vyvolaných investic:
  - příjezdová místní komunikace s velkým přesahem mimo rámec řešeného území
  - přeložky stávajících inženýrských sítí s přesahem mimo rámec řešeného území
  - doplnění scházejících inženýrských sítí s velkým přesahem mimo rámec řešeného území

  a s tím související ekonomická náročnost na přípravu lokality pro výstavbu
- struktura vlastnických vztahů;
- pohledově exponovaná poloha na významném místě přináší vyšší nároky na prostorové uspořádání lokality;
- relativní blízkost ploch pro výrobu a skladování;
- obtížnější prostupnost zastavěným území k významným cílům docházky (obecní úřad, zastávky HD);

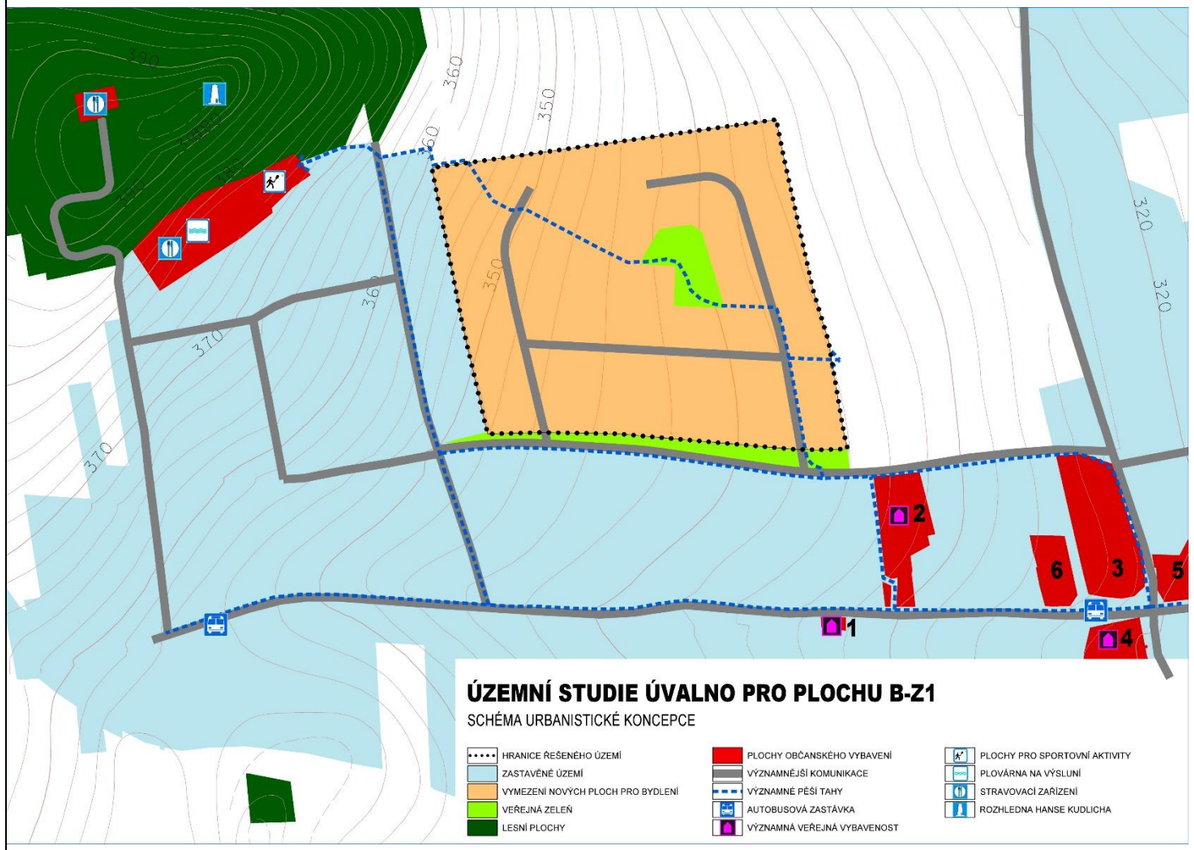
Jaké cíle si klade návrh územní studie?

- navrhnout novou parcelaci území pro výstavbu rodinných domů, umožňující racionální využití území při splnění všech požadavků stanovených pro plochu řešeného území v územním plánu
- vytvořit příznivé podmínky pro bydlení v rodinných domech
- minimalizovat narušení krajinného rázu
- navrhnout:
  - koncepci dopravní obsluhy lokality
  - optimální parcelaci území při zohlednění limitů využití území a majetkoprávních vztahů v území
  - doplnění prostorových a funkčních podmínek pro umístění staveb vyplývajících z ÚP ve vymezených parcelách při zohlednění hodnot v území
- zachovat prostupnost územím pro pěší a cyklisty a zachovat:
  - hospodářské vstupy do plochy BI-2
  - technickou infrastrukturu vedoucí mezi plochami B-Z1 a BI-2
  - zpřístupnění do plochy územní rezervy B-R1

Urbanistické řešení vychází z těchto koncepčních zásad:

- akceptovat v řešení geomorfologii terénu
- veřejné prostory vymezit tak, aby v nich bylo možné:
  - zajistit prostupnost územím k významným cílům docházky (Obecní úřad, nákupní centrum, mateřská škola, autobusové zastávky, rekreační zázemí na vrchu Strážiště – koupaliště, tenisový kurt, rozhledna)
  - umístit komunikace s přijatelnými parametry pro dopravní obsluhu území
  - zajistit bezpečný pohyb chodců
  - umožnit situování ploch s mobiliářem pro denní rekreaci obyvatel
  - umístění technické infrastruktury v polohách nejvhodnějších k zajištění vzájemných normových odstupů a současně umožňující provádění případných oprav při současném zajištění dopravní obsluhy řešeného území
  - gravitačně odvádět splaškové případně i dešťové vody
  - návrh koncepce akceptuje požadavky vyplývající z platného územního plánu (akceptace koridoru SK-Z2, návazností na prověřovanou plochu B-R1)
- zachovat zpřístupnění stávajících ploch pro bydlení
- vyloučit z řešení pro chodce dlouhé slepé komunikace (neprůchozí prostory), které by vyvolávaly pro pěší nelogické „závleky“
- respektovat stanovené limity vyplývající z ÚP
- veřejné prostory navrhnout tak, aby bylo případně možné po stabilizaci nového vlastnického uspořádání území případně řešit zpřístupnění jednotlivých parcel ulici, ve které bude zastoupena jak zpevněná část pro pohyb vozidel a pěších, tak i plochy pro příležitostné parkování, mobiliář a zeleň.

Uvedené zásady jsou do řešení promítnuty a akceptovány viz vložené schéma urbanistické koncepce.



1 Obecní úřad
2 mateřská škola
3 kostel sv. Mikuláše, hřbitov
4 Rychta – multifunkční kulturní centrum, technický dvorek
5 nákupní centrum – Hruška
6 Retro muzeum na Faře

Návrh urbanistické koncepce byl řešen ve stádiu rozpracování územní studie ve variantách, které se lišily zejména rozdílným uspořádáním veřejných prostor a v situování veřejné zeleně – parku. Variantní řešení jsou zobrazena v dokladové části (příloha E.). Na základě projednání v obci, bylo doporučeno dále preferovat v řešení var. 2a, s požadavkem na doplnění stromové aleje a zrušení plochy veřejné zeleně při vstupu do řešeného území (viz dokladová část příloha E, záznam z projednání).
Upravena vybraná varianta je zapracovaná do grafické části územní studie.

Mezi plochou bydlení s rodinnými domky při západním okraji řešeného území a novou parcelaci území je vynechán volný prostor o šířce cca 7-8m, který je vymezen jako plocha veřejné zeleně VZ-6. Tato plocha tvoří jakýsi „filtr“ mezi hospodářskou částí pozemků stávajících RD (nacházejí se zde drobná hospodářská stavení sloužící chovu hospodářských zvířat a uskladnění nářadí a dřeva) a novými parcelami pro výstavby rodinných domů. Součástí oplocení stávající zástavby jsou i hospodářské vstupy. V ploše VZ-6 se nenavrhuje žádná zpevněná komunikace a tento prostor je ponechán volný, zatravněný s možností situování inženýrských sítí (v současnosti zde jsou situovány komunikační kabel a kanalizace) a komunikace pro pěší, případně i pro cyklisty. Lze předpokládat, že někteří vlastnící parc. č. 20-28 si zde obdobně vybudují svůj hospodářský vstup. Do plochy VZ-6 by neměl být běžně přípustný vjezd nákladních a ani osobních automobilů, s výjimkou vozidel zajišťujících údržbu povrchu a technické infrastruktury.
Plochy VZ-5, VZ-4 a VZ-3 se nacházejí mimo řešené území a jsou vymezeny jako plochy veřejné zeleně ve kterých se předpokládá umístění technické infrastruktury, příjezdu k rodinným domům, parkoviště pro návštěvníky a případně i komunikace pro pěší. Tyto plochy nejsou v územní studii blíže specifikovány a členěny z důvodu nutného upřesnění (zaměření) stávajících inženýrských sítí a upřesnění situování nové technické infrastruktury s významem jak pro řešené území, tak i pro sousední plochy bydlení.
V řešeném území se nenavrhuje žádný pozemek pro veřejnou vybavenost i když to územní plán umožňuje. V rámci etapizace a zájmu o výstavbu RD v této lokalitě lze na části nově vymezeného pozemku ve vlastnictví obce v případě potřeby situovat stavbu sloužící veřejné vybavenosti (viz. kap.A.8.).

Celkem je navrženo 69 RD. Uvedený počet RD považovat vzhledem k charakteru obce spíše za maximální. Průměrná velikost navržených parcel pro bydlení se pohybuje kolem cca 916 m^2.
Různá velikost parcel (od 717m^2 – 1443 m^2) umožňuje poskytnout v nabídce jak různé velikosti, tak i tvary parcel, které mohou uspokojit různé požadavky a nároky jak ekonomické, tak i na zázemí rodinného domu. Na největších parcelách s výměrou od cca 1100m^2 se již předpokládá, že zde mohou být ve vhodných místech i vysázeny větší okrasné stromy, které společně s parkovou zelení budou kultivovat vhodně prostředí mezi RD a zároveň se mohou uplatnit i v dálkových pohledech (s cílem minimalizovat dopady nové zástavby na krajinný ráz). Příznivě se v dálkových pohledech uplatní i navržená stromová alej.

Urbanistickou koncepci a další rozvahy o využití území může ovlivnit:

- upřesnění situování technické infrastruktury zejména v podzemí. Údaje použité v územní studii (převzaté z ÚAP ORP Krnov a ÚP) nejsou na základě prověření zcela věrohodné. Dochází k dosti značným rozdílům mezi daty, co měl projektant US k dispozici a dílčím zaměřením sítí v navazujícím území (připravovaná výstavba pro 4 RD na p.č. 164/3, 2832, 2360/27, 2360/16, 93/1 a 92)
- v koridoru SK-Z2 (dle výkresu B.1.) bude žádoucí věnovat zvýšenou pozornost koordinaci technické infrastruktury (nových inženýrských sítí, přeložek inženýrských sítí a akceptaci ponechaných stávajících inženýrských sítí) a nově budovaných pozemních komunikací
- kabelizace vzdušného vedení VN 22kV a dočasná akceptace sloupů vzdušného vedení do doby přeložení vedení do země. Zejména stávající sloupy vzdušného vedení VN22kV ovlivňují vstupy do území pro komunikace a racionální uspořádání nových parcel pro výstavby RD
- vyvolané změny mimo území řešené územní studii. Jde zejména o vybudování staveb, pro které je vymezen v územním plánu koridor SK-Z2. Je to zejména:
  - příjezdová komunikace v parametrech odpovídajících platným ČSN
  - přeložky sloupů vzdušného vedení VN 22kV, které omezují stavbu příjezdové komunikace
  - napojení řešeného území na technickou infrastrukturu (vodovod, STL plynovod, kanalizace a kabelová přípojka VN 22kV)
- realizace veřejného prostoru na pozemku MŠ pro technickou infrastrukturu a chodník pro pěší

Tab.2 Bilance ploch uplatněných v řešení územní studie

Údaje o řešeném území		m^2		m^2 na 1 RD
Rozloha řešeného území		76266,9		1105,3
Plocha pozemků pro nové RD		63175,0		915,6
Plocha veřejného prostranství		13092,0		189,7
z toho:	plochy pozemních komunikací (1)		5149,00	74,6
	plochy chodníků		1695,00	24,6
	veřejná zeleň – park (plocha VZ-1)		2870,00	41,6
	veřejná zeleň – alej (plochy VZ-2)		842,00	12,2
	zeleň ve veřejném prostranství ostatní (včetně plochy VZ-6)		2536,00	36,8
	plocha veřejného prostranství dle §7 odst.2 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn (6)		6248,00	90,6
Počet RD	69			

Plochy ostatní – mimo řešené území (5)		m^2
	plochy pozemních komunikací (2)	3009
	plochy chodníků (3)	1244
	ostatní zeleň VZ-3	560
	VZ-4	2163
	VZ-5	189
celkem		7165

Vysvětlivky:

1 Plochy komunikací k přímé obsluze RD v řešeném území

2 Plochy komunikací, jejichž vymezení je vyvolané k zajištění zpřístupnění řešeného území informativní údaj, výměra pouze v rozsahu zobrazení. Významný přesah záměru mimo řešené území.

3 Plochy chodníků, jejichž vymezení je vyvolané k zajištění zpřístupnění řešeného území informativní údaj, výměra pouze v rozsahu zobrazení. Významný přesah záměru mimo řešené území.

5 Plochy mimo řešené území bez vlivu na dohodu o parcelaci

6 Plocha veřejného prostranství, včetně plochy VZ-6. Bez plochy VZ-6 činí výměra 3712m²

Tab. 3 Velikost parcel pro rodinné domy

parcela číslo	plocha pozem-ku v m²	vybrané závazné podmínky vztahující se k parcele	parcela číslo	plocha pozem-ku v m²	vybrané závazné podmínky vztahující se k parcele
1	2	3	1	2	3
1	797		36	993	(2)
2	802	(1)	37	869	(2)
3	802	(1)	38	869	(2)
4	972	(1)	39	869	(2)
5	981	(1)	40	869	
6	965	(1)	41	869	
7	941	(1), (3)	42	876	
8	917	(1), (3)	43	1201	
9	894	(1), (3)	44	861	
10	903	(1), (3)	45	883	
11	929	(1), (3)	46	856	(2)
12	961	(1)	47	769	(1), (2)
13	921	(1)	48	799	(1), (2)
14	929		49	828	(1), (2)
15	929		50	696	(1), (2)
16	929		51	717	(2)
17	929		52	973	(2)
18	929	(2)	53	816	(2)
19	909	(2)	54	1409	(2)
20	809	(1), (2), (3)	55	896	(2)
21	875	(2)	56	786	(2)
22	875	(2)	57	752	(1), (2)
23	875	(2)	58	1027	(1), (2)
24	824	(2)	59	793	(1), (2)
25	911	(2)	60	809	(1), (2)
26	930	(2)	61	761	(1), (2)
27	1146	(2)	62	1443	(1), (2)
28	1021	(1), (2)	63	1414	(1), (2)
29	964	(1), (2)	64	976	(1), (2)
30	842	(1), (2)	65	890	
31	1415	(1), (2)	66	844	
32	967	(2)	67	799	
33	861	(2)	68	789	
34	794	(2)	69	852	
35	873	(2)		63175	m2 výměra celkem
			69	celkem RD	

Poznámka

sloupec 3

ostatní zde neuvedené podmínky nemají podstatný význam na urbanistické využití a uspořádání území

(1) upozornění – pozemek se nachází v území, nebo do něj zasahuje, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51–100 %. Rozhodování o změnách v území se bude řídit platnými právními předpisy k ochraně archeologického dědictví.

(2) vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu lze jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

(3) respektovat ochranné pásmo vzdušného vedení VN 22kV

Podrobnější informace o výměrách parcel a podmínkách pro výstavbu jsou uvedeny v kap. A.5. a v tab.4. Návrh urbanistického řešení je patrný z výkresu B.6.

A.5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ STAVEB

A.5.1. Podmínky vyplývající pro řešené území z územního plánu

Z územního plánu pro řešení lokality vyplývají tyto závazné podmínky (uvádí podmínky s významem pouze pro řešené území):

1. Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití a provádění změn v zastavěném území, plochách zastavitelných budou respektovány:
   a) Všeobecné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž platnost se vztahuje na zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavbové;
   b) Podrobné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití;
2. O navrhovaném využití, o kterém nelze jednoznačně rozhodnout dle ustanovení uvedených v bodu 1 kap. I.A.6., rozhodne vždy příslušný stavební úřad na základě převažujícího účelu využití a posouzení místních podmínek.

a) Všeobecné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž platnost se vztahuje na zastavěné území, zastavitelné plochy:

3. vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání;
4. v zastavěném území, zastavitelných plochách respektovat:
   a) vymezení ploch ve struktuře, jak je vymezena ve výkresu B.1.;
   b) stávající trasy nadřazené dopravní a technické infrastruktury;
5. v zastavěném území, zastavitelných plochách **se připouští**:

a) ve vymezených zastavitelných plochách realizovat přístupové a příjezdové komunikace, odstavné a provozní plochy pro přímou obsluhu funkční plochy (zejména chodníky, místní a účelové komunikace, parkoviště, obratiště, manipulační plochy – v kapacitě potřebné pro provoz zařízení, určené dle příslušných norem, pokud jejich negativní vlivy nepřesahují míru přípustnou pro základní funkci plochy), které svým významem a velikostí nebylo účelné vymezit samostatnou dopravní plochou;
b) ve vymezených zastavitelných plochách realizovat liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, telekomunikační kabely) v rozsahu nezbytném pro zajištění funkce plochy;
c) v zastavěném území realizovat opravy a modernizaci technické infrastruktury v rozsahu nezbytném pro zajištění funkce ploch s rozdílným způsobem využití;
d) ve vymezených zastavitelných plochách realizovat stavby zařízení technické infrastruktury pro přímou obsluhu ploch (zejména trafostanice, regulační stanice, výměníkové stanice, malé čistírny odpadních vod, přečerpávací stanice, lokální prostory pro sběr komunálního odpadu) pro které svým významem a velikostí nebylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu technické infrastruktury a které svou funkcí a polohou nenaruší:
   - urbanistický a architektonický návrh – výkres B.4.
e) provedení dílčích přeložek liniových vedení inženýrských sítí ve vymezených zastavitelných a přestavbových plochách do vhodnější polohy za podmínky, že nebude narušena celková koncepce obsluhy území technickou infrastrukturou znázorněna ve výkresu I.B.3. Přeložky inženýrských sítí musí být vedeny tak, aby jejich přeložením nedošlo k podstatnému ztížení, popř. nebylo znemožněno, využití zastavitelných ploch.

6. realizace přípustných činností uvedených pod bodem 5 nesmí svými vlivy zhoršit užívání a prostředí funkčních ploch, pro něž jsou povoleny a ploch sousedních;
7. v zastavěném území a zastavitelných se **nepřipouští**:
   a) umístění nových staveb a provádění změn dokončených staveb, pokud účel a využití staveb nebude v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití;

b) Podrobné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití:

1. obecná ustanovení s účinnosti pro stanovené podrobné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:
   b) pokud se v textu a vložené tabulce vyskytuje níže uvedený pojem, chápe se tímto:
      - **význam využití plochy** – stanovuje, zdali jde o plochu zastavitelnou, popř. územní rezervu. Pokud je uveden stabilizovaný stav, chápe se tímto, že plocha není dotčena návrhem územního plánu (nemění způsob stávajícího využití plochy);
      - **převažující účel využití (hlavní využití)** - uvádí stávající, nebo požadovaný převažující způsob využití plochy. V případě, kdy se jedná o územní rezervu, uvádí se jak stávající (stále platný) způsob využití plochy, tak i očekávaný (k ověření navržený) způsob využití plochy. Pokud se uvádí převažující (majoritní) způsob využití, chápe se tímto využití, které plošně převažuje. Ostatní (doplňkový) způsob využití plochy se připouští, pokud nebude v rozporu s platnými právními předpisy k ochraně zdraví a dalšími podmínkami uvedenými tabulce;
      - **přípustné využití** - stanovuje jaký jiný (doplňkový) způsob využití plochy se připouští, aniž by byl narušen, nebo znemožněn převažující (hlavní) způsob využití;
      - **nepřípustné využití** - stanovuje způsob využití, který se v ploše nepřipouští (stavby a činnosti, které nelze v ploše povolovat);
      - **podmíněně přípustné využití -** vymezuje způsob využití, který je podmíněn splněním určitých podmínek, nebo ho lze povolit až po předložení průkazu (místní šetření v terénu, ověření podmínek na základě podrobné dokumentace zhotovené na podkladě zaměření, upřesnění technologie, která bude použita ve výrobních objektech, průkazu o max. hladině hluku, apod.), že nebude negativně ovlivňovat převažující využití a realizací záměru nedojde k ohrožení či zhoršení podmínek pro bydlení;
      - **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu** - stanovují základní podmínky k ochraně krajinného rázu a k zamezení vzniku nadměrné exploatace území (nadměrná hustota zastavění, nadměrné obestavění ploch s negativními vlivy na obytné prostředí, zhoršení odtokových poměrů v území, nepřijatelné narušení architektonického uspořádání obce, apod.). Stanovené podmínky nenahrazují podmínky uváděné v územním rozhodnutí a nenahrazují regulační plán;
2. pokud zasahuje navržený koridor (SK) do ploch zastavěných – lze stávající objekty využívat v současné funkci, nelze v nich povolovat takové změny staveb, nové stavby a zařízení, které by znemožnily realizaci liniové stavby;
3. před rozhodnutím o využití zastavitelných ploch bude provedeno prověření, zda do plochy nezasahuje funkční meliorace. Na základě prověření budou případně upřesněny podmínky k zajištění její funkceschopnosti;

Podrobné podmínky pro změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití (pokud se v tab. uvádí kódy, ty se vztahují k výkresu B.1.)

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	
	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
Plochy bydlení **B**	
B-Z1	Význam využití ploch: a) návrh zastavitelných ploch Podmínky pro využití ploch: b) převažující účel využití (hlavní využití) ● bydlení (v bytových a rodinných domech) c) přípustné využití: ● umístění staveb a zařízení lokálního významu: – veřejná vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa) – komerční vybavení (maloobchod, stravovací a ubytovací služby, ostatní nevýrobní služby, administrativa) – komerční zařízení – maloobchodní prodejny – malé – tělovýchova a sport – kultura a církevní účely, včetně: ▪ technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu k zajištěni provozu plochy ▪ dopravní infrastruktury nezbytné k zajištění dopravní obsluhy plochy (místní komunikace, parkoviště pro os. automobily, chodníky, cyklistické stezky, manipulační plochy apod.) ▪ veřejných prostranství a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště, apod. d) nepřípustné využití: ● stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru ● stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro velkoobchod, velkoplošné a velké maloobchodní prodejny, garáže pro nákladní vozidla ● parkoviště, s výjimkou parkovišť pro osobní motorová vozidla,

	● dopravní terminály a centra dopravních služeb ● zakládání nových zahrádkářských osad ● stavby pro rodinnou individuální rekreaci (chaty, zahradní domky) e) podmíněně přípustné využití: ● využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie US1 a dohodou o parcelaci DP1. ● při zpracování územní studie nutno respektovat: – umístění distribuční transformační stanice 22/0,4 kV, včetně trasy kabelového vedení přípojky 22 kV. Polohu zařízení a napojení upřesní územní studie. f) podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: ● koeficient míry využití území KZP = 0,35 (koeficient zastavění plochy) ● výšková hladina zástavby se stanovuje max.12m nad okolním terénem

Pro území řešené územní studii jsou významné a s řešením souvisí i podmínky stanovené pro koridor SK-Z2:

Koridory smíšené bez rozlišení **SK**	
SK-Z2	Význam využití ploch: a) návrh zastavitelných ploch Podmínky pro využití ploch: b) převažující účel využití (hlavní využití) ● smíšené koridory bez rozlišení c) přípustné využití: ● společné vedení liniových staveb dopravní a technické infrastruktury ● v části koridoru, který vede zastavěným a zastavitelným územím: – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace, účelové cesty) – plochy statické dopravy (parkoviště pro os.automobily) – plochy pro pěší a cyklistickou dopravu – ostatní dopravní plochy-manipulační plochy, obratiště, výhybny, zálivy apod. – veřejná prostranství včetně ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem apod. – umístění všech souvisejících staveb nezbytných k řádnému plnění hlavního účelu (křižovatky, mosty, opěrné zdi, odvodnění zpevněných ploch apod.) – technická infrastruktura (čerpací stanice, trafostanice, apod.) ● v části koridoru, který vede nezastavěným územím: – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace, účelové cesty) – plochy pro pěší a cyklistickou dopravu pokud to charakter stavby a podmínky umožní – ostatní dopravní plochy – výhybny, zálivy apod. – umístění všech souvisejících staveb nezbytných k řádnému plnění hlavního účelu (křižovatky, mosty, opěrné zdi, odvodnění zpevněných ploch, apod.) – technická infrastruktura (čerpací stanice, trafostanice, apod.) – volné plochy po provedení staveb osázet vhodnou zelení d) nepřípustné využití: ● stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím ● stavby a činnosti v ploše koridoru, které by znemožnily realizaci vymezených staveb e) podmíněně přípustné využití: ● musí být umožněna po dobu stavby dopravní obslužnost navazujícího území ● zbytkové plochy, které vzniknou po realizaci liniových staveb uvnitř vymezeného koridoru lze: – začlenit mezi veřejná prostranství s možnosti úprav přípustných dle platných právních předpisů a ČSN (nízká zeleň, zpevněné a zatravněné plochy, parkoviště, pojízdné vozovky, apod.) – mimo zastavěné území – vrátit ploše původní účel (zemědělská plocha, krajinná zeleň, apod.) f) podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: ● dopravní stavby v nezastavěném území v rámci plochy koridoru doplnit vhodnou zelení

Další podmínky vyplývající z platného územního plánu:

– územní plán ukládá prověřit změny využití řešeného území územní studii jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití území:

ozn. plochy, koridoru k prověření územní studii	vymezení území k prověření územní studii	cíl prověření změn ve využití území	poznámka
US 1 (Pod vrchem Strážiště)	B-Z1,	prověření optimálního rozvržení parcelace a veřejných prostranství s komunikacemi a technickou infrastrukturou. Stanovení podrobných podmínek pro výstavbu RD a prověření optimální dopravní obsluhy plochy se zohledněním plochy B-R1.Respektovat koridory T-Z7 a SK-Z2.	koncepce uspořádání dopravní obsluhy plochy a vymezení veřejných prostranství zohlední budoucí návaznosti plochy na plochu B-R1

– specifikace omezení v území vyplývající z rozhodnutí o pořízení územní studie:

ozn. plochy, koridoru k prověření územní studii	specifikace omezení pro povolování staveb a provádění změn v území do doby pořízení územní studie (ÚS)
US 1 (Pod vrchem Strážiště)	do doby pořízení územní studie nesmí být ve vymezeném území činěny kroky, které prověření a stanovení podmínek pro další využití území na základě studie znemožní. Nepřipouští se navrhovat změny v území, které s touto podmínkou budou v rozporu a znemožní prověření cíle. Do doby pořízení US se v předmětném území připouští: - současné využití ploch

– územní plán vymezuje tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci:

Ozn. ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci	Vymezení ploch dotčených podmínkou ve sl.1	Hlavní využití plochy
1	2	3
DP-1	B-Z1	plocha bydlení

– při rozhodování o změnách v plochách podmíněných dohodou o parcelaci zohlednit územní studii US1.
– územní plán vymezuje k akceptaci plochu územní rezervy B-R1. Z vymezení plochy B-R1 pro území řešené územní studii vyplývá:

Označ. plochy	Současné využití plochy	Charakteristika budoucí změny ve využití ploch	Podmínky současného využití a prověření budoucího využití
1	2	3	4
B-R1	plocha zemědělská	plocha vhodná pro budoucí rozšíření plochy B-Z1.	Současné využití se po dobu prověřování plochy nemění. Prověřit vazby a uspořádání území ve vztahu k hřbitovu (ochranné pásmo) a zemědělské výrobě v ploše V-3. Zohlednit urbanistické vazby mezi plochou B-Z1 a B-R1

– v rámci zpracování podrobné dokumentace budou respektovány tyto požadavky:
  o budou vymezena veřejná prostranství v souladu s požadavky platné legislativy (vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn) se zohledněním již vymezených veřejných prostranství v územním plánu. Při vymezení veřejných prostranství budou respektovány tyto další požadavky:

- veřejná prostranství musí logicky provozně navazovat na veřejná prostranství vymezená územním plánem (k zajištění plynulého a bezpečného průchodu pěších komunikací, cyklistických stezek);
- nově navržená veřejná prostranství nesmí zhoršit podmínky bezpečného přístupu pro pěší a dopravní obsluhu okolních stávajících ploch;
- veřejná prostranství vhodně doplnit plochami pro volný pohyb a krátkodobé setrvání osob – zpevněné plochy bez přístupu vozidlové dopravy popř. s upřednostněním pohybu pěších (obytné ulice), doplněné plochami veřejné zeleně a vhodným mobiliářem (náměstí, rozptylové plochy před objekty občanského vybavení, klidové zóny, apod.);
- z §7 odst.2 vyhl. č. 501/2006 Sb. vyplývá pro plochu B-Z1 požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2 pro každé dva hektary zastavitelné plochy. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (pozemní komunikace a chodníky);

Shrnutí splnění podmínek vyplývajících z platného územního plánu:

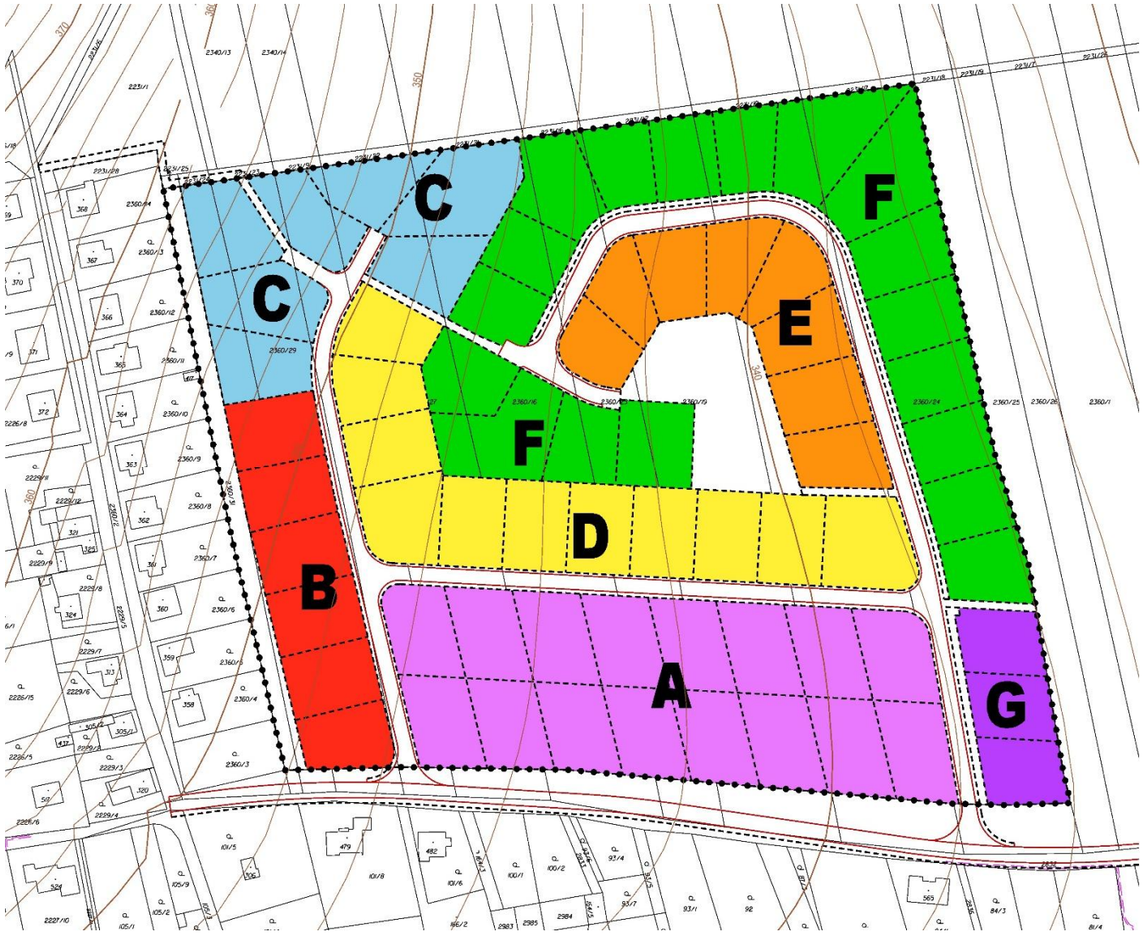
Územní plán v ploše B-Z1 umožňuje (nenařizuje) situování i bytových domů. Vzhledem k charakteru, situování plochy, geomorfologii a náročnosti podmiňujících investic, nebyly v ploše navrženy bytové domy. Při projednání rozpracované územní studie v obci nebyl vznesen požadavek na umístění bytových domů.
Územní studie v souladu s požadavky zadání, územního plánu a legislativy vymezuje plochy veřejného prostranství k zajištění prostupnosti řešeným územím, zpřístupnění jednotlivých parcel a vymezuje plochu pro denní rekreaci obyvatel (výkres B.4). Min. výměru ploch veřejného prostranství mimo plochy komunikací stanovuje legislativa cca 3 800 m^2. V územní studii činí výměra cca 6 250m^2. Min. šířka uličního prostoru je 8 m, což odpovídá požadavkům §7 odst. vyhl. č.500/2006 Sb. v znění pozdějších změn.
Studie respektuje vymezené koridory T-Z7 a SK-Z2 a upřesňuje vymezení místa pro distribuční transformační stanici 22/04kV, včetně možností jejího napojení zemním kabelem v ploše VZ-2 (výkres B.4. a kap. A.7.)
Požadavky pro prostorové uspořádání a podmínek pro ochranu krajinného rázu jsou zapracovány v kap. A.5.2. a výkresu B.5.
Územní studie není v rozporu s podmínkami stanovenými pro plochu SK-Z2. I když se plocha nachází mimo řešené území, návrh urbanistické koncepce respektuje podmínky stanovené pro plochu SK-Z2, vzhledem k tomu, že s plochou úzce provozně souvisí.
Podmínky vztahující se k pořízení územní studie a dohody o parcelaci jsou zohledněny v zadání a územní studie s nimi není v rozporu. Vazby na prověřovanou plochu B-R1 jsou v územní studii zohledněny (výkres B.4.).

Územní studie není s podmínkami stanovenými v územním plánu a v zadání v rozporu.

A.5.2. Podmínky prostorového uspořádání území

Při rozhodování o dalším využití plochy řešeného území bude respektován návrh urbanistického řešení této územní studie.

Schéma prostorového uspořádání řešeného území



Uvedené schéma člení budoucí zástavbu na celky (skupiny staveb) s příbuznými (obdobnými) architektonickými rysy. Tyto společné rysy se budou projevovat zejména v hmotovém řešení (typu, velikosti a výšce staveb), tvarosloví (tvar a sklon střech) a barevnosti.
Cílem výše uvedeného prostorového uspořádání je vyvarovat se tzv. uniformitě (seskupení typově a výrazově stejným stavbám v celém rozsahu řešeného území), a současně i prostorově chaoticky „uspořádaného“ prostoru.

Pro naplnění stanovených podmínek pro prostorové uspořádání území a stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu vyplývajících z územního plánu, územní studie stanovuje tyto další podrobné podmínky:

1. pokud se hovoří o respektování navržené stavební čáry, chápe se tím, že se této čáry musí dotýkat stavba rodinného domu – lícem obvodového zdiva, popř. pokud je stanoven úhel sklonu průčelí objektu vzhledem ke stavební čáře, tak min. jedním rohem RD;
2. max. přiblížení staveb k oplocení parcely stanovuje výkres B.5. (vzájemné odstupy staveb hlavních upravují platné právní předpisy);
3. maximální výšky staveb se stanoví:

ozn. skupiny staveb	max. výška staveb RD (*)	Poznámka
A	max. 10 m	stavby 1 podlažní + obytné podkroví (**)
B	max. 12 m	stavby dvoupodlažní
C	max. 10 m	stavby 1 podlažní + obytné podkroví, stavba bude částečně zapuštěna do terénu a u stavební čáry srovnána s upraveným terénem – vjezd do garáže Připouští se vzhledem ke sklonitému terénu členění objektu RD na provozní celky osazené v různých úrovních s cílem minimalizovat zásahy do rostlého terénu.
D	max. 10 m	stavby 1 podlažní + obytné podkroví (**)
E	max. 10 m	stavby 1 podlažní + obytné podkroví (**)
F	max. 10 m	stavby 1 podlažní + obytné podkroví (**)
G	max. 12 m	stavby jedno – dvoupodlažní

(*) chápe se nad okolním upraveným terénem, tzn. bude-li např. v 1.pp (suterénu) rodinného domu umístěna garáž a nad garážovými vraty bude štítová stěna se sedlovou střechou a hřebenem střechy, bude maximální výška stavby měřena od prahu garážových vrat po hřeben střechy.
(**) obytné podkroví se chápe jako možnost, přípustnost využití

4. nepřipouští se „slučování“ (skupování) parcel s cílem na ploše dvou a více parcel realizovat pouze jeden RD
5. nepřipouští se na parcelách umísťovat mobilní obytné a rekreační domy;
6. připouští se kromě stavby hlavní na parcelách rodinných domů umístit:
   – garáž, popř. kryté odstavné stání (případně dvojgaráž, nebo přístřešek pro 2 automobily, pokud to prostorové a stanovené podmínky připouští);
   – stavbu související s užíváním plochy (hospodářský objekt) o jednom nadzemním podlaží do 25 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepený nejvýše do hloubky 3 m, která souvisí s bydlením, neobsahuje obytné a pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení, nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě, nebo ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o stavbu pro podnikatelskou činnost, garáž, parkovací přístřešek, zimní zahradu, skleník, altán a pergolu;
   – bazén, skleník, solária, terasy aj. stavby a zpevněné plochy související s užíváním rekreační (zahradní) části pozemku, pokud nebudou překročeny max. hodnoty zastavění pozemku stanovené v odst.7;

   Samostatně stojící stavby uvedené v tomto odstavci lze situovat pouze v části zahradní (hospodářské, popř. rekreační – viz C. Pojmy a zkratky). Výjimku lze učinit u staveb garáží a krytých stání, pokud budou součástí, nebo budou stavebně spojeny se stavbou hlavní, tj. s RD.
7. v prostoru mezi stavební čarou a uliční čarou (v předzahrádce) se připouští umístit pouze:
   a) pergolu
   b) oplocení, ve kterém se na styku s veřejným prostranstvím připouští umístění zařízení nezbytných pro napojení RD na technickou infrastrukturu (HUP, regulátor tlaku a plynoměr, jisticí skříň, elektroměrovou rozvodnice, apod.) a krytý prostor pro umístění nádoby na směsný, popř. tříděný odpad
   c) pokud to místní podmínky dovolí, lehký přístřešek (jen sloupky a zastřešení) pro osobní automobily, z kterého bude možný přímý výjezd do veřejného prostoru. Místními podmínkami se chápe, že zaparkovaný automobil musí být celou svou délkou na pozemku parcely, při výjezdu nesmí být ohrožena bezpečnost provozu na komunikaci (musí být zajištěn bezpečný rozhled) a musí být respektována případná odstavná stání ve veřejném prostoru. Brána v oplocení se nesmí otevírat do veřejného prostranství. Doporučuje se, aby dle místních podmínek i tyto přístřešky, pokud možno nezasahovaly do prostoru předzahrádek;
8. na pozemcích se připouští provést opatření, jejichž cílem bude zabezpečení zasakování srážkové vody, popř. její zadržení před svedením do dešťové kanalizace na pozemku RD. Územní plán stanoví max. koef. zastavění pozemku 0,35 tj. 35 % z výměry parcely (chápe se objektů RD včetně garáží, doplňkových staveb, lehkých přístřešků na auta, popř. altánů apod.). Ze srovnání s vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn lze dovodit, že rozsah ostatních zpevněných ploch (teras, chodníků, vjezdů apod.) může být max. 25 % z výměry parcely. Min. 40% výměry parcely pak musí být schopné vsakování dešťové vody;
9. v ploše VZ-1 se připouští umístění piknikového koutu, umístění lehkého dřevěného přístřešku do 16m^2 zastavěné plochy a max výšce do 4 m výšky a doprovodného mobiliáře (lavička, stůl, ohniště, zpevněná plocha pro gril apod.)
10. do doby provedení kabelizace vedení VN 22kV respektovat ochranné pásmo VN a podmínky využití území v ochranném pásmu:
    a) v ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno:
       - zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
       - provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
       - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
       - provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.
       - nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

    Ochranné pásmo do řešeného území zasahuje v minimálním rozsahu, ale vzhledem k tomu, že přístupy k pozemkům a vjezdy do řešeného území budou řešeny přes plochu ochranného pásma, je nutné vnímat určitá omezení plynoucí z ochrany VN 22kV.

Návrh prostorových podmínek je patrný z výkresu B. 5. Pro jednodušší identifikaci jsou nově navržené parcely pro výstavbu RD označené čísly (1-69) a významnější plochy veřejného prostranství VZ-1 - VZ-6.

Další podmínky mají doporučující charakter:
– garáže u novostaveb rodinných domů se doporučuje v rámci uvolnění pozemku pro zeleň stavebně spojit s objektem RD.
– nedoporučuje se povolovat stavby pro podnikatelskou činnost na pozemcích rodinných domů z důvodu navržené hustoty zástavby, vzájemné blízkosti staveb rodinných domů a velké pravděpodobnosti negativního ovlivňování kvality prostředí pro bydlení. Charakter zástavby a intenzita využití území vyvolává potřebu preferovat více rekreační charakter zahradní části parcel, před jejich podnikatelským využitím

A.5.3. Podmínky architektonického řešení staveb

a) Rodinné domy

Požaduje se, aby se domy a stavby související s užíváním plochy (stavby doplňkové) v rámci vymezených skupin domů vyznačovaly společnými znaky (chápe se architektonický, tvarový, proporční, barevný i materiálový výraz). Lze větší skupiny staveb dále členit na min. 3 pozemky se stavbami se společnými znaky.
Za společné znaky se považuje:

- orientace osazení stavby hlavní (RD) vzhledem k vrstevnicím (spádu terénu). Zde se požaduje, aby stavba v podélném směru „kopírovala“ vrstevnice, tzn. nebyla osazena delší stranou kolmo ke spádu terénu (k vrstevnicím)
- podlažnost hlavních staveb (RD), včetně možnosti využití podkroví pro bydlení
- tvar střechy (sedlová, valbová, kombinace šikmých střešních rovin-pultové, rovná střecha) hlavních staveb a staveb související s užíváním plochy
- barevnost a struktura krytiny na hlavní stavbě a stavbách souvisejících s užíváním plochy
- oplocení předzahrádky (struktura, materiál, barevnost)

ozn. skupiny staveb	převládající společné znaky
A	pouze sedlové, popř. valbové střechy (ve skupině tvarově podobné) s hlavním (převládajících) hřebenem kolmým ke stanoveným stavebním čarám. V menších uskupeních RD (min. 4RD na 4 parcelách) se připouští kombinovat možnost využití podkroví pro bydlení a bez využití podkroví.
B	rovné střechy, popř. kombinace šikmých střešních rovin-pultové, vždy tvarově podobné v celé skupině, popř. v menších uskupeních RD (min. 3RD na třech parcelách)
C	pouze sedlové, popř. valbové střechy (ve skupině tvarově podobné) s hlavním (převládajících) hřebenem rovnoběžným s vrstevnicí ke stanoveným stavebním čarám. Připouští se ozeleněné střechy Minimalizovat rozsah terénních úprav (viz odst. d))
D	pouze sedlové, popř. valbové střechy (ve skupině tvarově podobné). V menších uskupeních RD (min. 4RD na 4 parcelách) se připouští kombinovat možnost využití podkroví pro bydlení a bez využití podkroví. Přizpůsobit se v menších uskupeních (min. 3 RD) orientaci vrstevnic.
E	pouze sedlové, popř. valbové střechy (ve skupině, popř. v menších uskupeních tvarově podobné). V menších uskupeních RD (min. 2RD na 2 parcelách) se připouští kombinovat možnost využití podkroví pro bydlení anebo bez využití podkroví. Přizpůsobit se v menších uskupeních (min. 2 RD) při osazení RD, doplňkových staveb a orientaci převládajícího hlavního hřebene směrování vrstevnic.
F	pouze sedlové, popř. valbové střechy (ve skupině, popř. v menších uskupeních tvarově podobné). V menších uskupeních RD (min. 3RD na 3 parcelách) se připouští kombinovat možnost využití podkroví pro bydlení a bez využití podkroví. Přizpůsobit se v menších uskupeních (min. 3 RD) při osazení RD a orientaci převládajícího hlavního hřebene směrování vrstevnic. Připouští se ozeleněné střechy.
G	sedlové, valbové střechy, popř. kombinace šikmých střešních rovin-pultové, vždy tvarově podobné v celé skupině

Vymezení uspořádání skupin staveb viz. schéma „Prostorové uspořádání řešeného území“ vložené do kap. A.5.2.

V lokalitě budou použity tradiční stavební materiály. Srubové, nebo viditelně celodřevěné stavby domů nejsou přípustné.

Barevnost fasád domů volit v teplých tlumených pastelových barvách, vyvarovat se ostrých kontrastních barev, které by příliš poutaly pozornost v dálkových pohledech.

Sklon šikmých střešních rovin lze doporučit 25–47^0. U staveb souvisejících s užíváním plochy lze připustit i sklony menší. Ve střešních rovinách se připouští vložení vikýřů, střešních oken a solárních panelů.
Na šikmé střešní roviny se doporučuje použít jemněji strukturovanou krytinu jako např. tašky pálené, betonové, břidlici, tvarované šablony imitující tašky apod. Barvy krytiny volit v odstínech tmavě červené až tmavě hnědé.
Nedoporučuje se na krytinu použít velkoplošné panely – sendvičové střešní panely, falcovanou plechovou krytinu, asfaltové pásy, střešní folie, plastové krytiny (s výjimkou krytí bazénů), vlnité plechové, bitumenové, vláknocementové desky, trapézové plechy apod.

Vzhledem k tomu, že zpracovateli studie v době jejího zpracování nebyli známi budoucí stavebníci (nemusí být totožní se současnými vlastníky), způsob realizace a financování výstavby RD, byly ve výkresech zakresleny pouze informativně jednopodlažní domy běžné půdorysné velikosti (s obytným podkrovím). Součástí rodinných domů je znázorněna i garáž a menší hospodářská přístavba stavebně spojená s garáží. Schematizovaný RD představuje zastavěnou plochu cca 160 m^2. Zobrazené objekty mají za cíl pouze prokázat reálnost využití jednotlivých navržených parcel. Z rozmístění objektů vyplývají regulativy, které by měly být následně závazné pro zájemce o výstavbu rodinných domů. Vnější tvar objektů bude upřesněn dle vnitřní dispozice jednotlivých objektů vycházející z osazení RD na terénu, velikosti i tvaru parcely, oslunění parcely a orientace místností ke světovým stranám.
Složitějším pro využití jednotlivých parcel bude někdy velikost a lokálně i sklon terénu, který může ztížit osazení půdorysně rozsáhlejších objektů RD (např. bungalovy), aniž by se nemusely dělat rozsáhlé zemní práce a úpravy terénu (podrobněji viz kap. d).

Vzhledem k exponovaným dálkovým pohledům na lokalitu, je žádoucí se vyvarovat nevhodných tvarových a hmotových úprav, mezi které lze zařadit:

- převýšené objekty (s výškou větší jak 2 NP zejména ve skupině staveb ozn. C, B, D a F, přičemž je vhodnější vzhledem ke svažitému terénu preferovat jednopodlažní objekty s možností využití podkroví).
- nevhodné osazení staveb do sklonitého terénu (např. osazení objektu protáhlého tvaru kolmo k vrstevnicím). Nevhodně osazený např. dvoupodlažní dům na svahu se štítem sedlové střechy orientovaným kolmo k vrstevnicím se může z dálkových pohledů chovat již jako dům třípodlažní.
- nevhodné zastřešení (např. různě geometricky zakřivené střechy – kupole, válcové světlíky, lomenice apod.), popř. vyvedení a zakončení svislých konstrukcí nad střešní roviny ve formě cimbuří, věžiček apod. Lze doporučit na zastřešení využít tradiční venkovské tvarosloví – sedlové, valbové tvary střech a minimalizovat rozsah pultových a rovných střech.

b) Stavby související s užíváním plochy (stavby doplňkové)

Stavby související s užíváním plochy, stavby garáží, parkovacích přístřešků by měly být sladěny po materiálové i barevné stránce se stavbou hlavní. Nepřipouští se realizovat stavby z nevhodných materiálů (vyřazené-již použité plechy z jiných staveb, plastové tabule, vyřazené pražce apod.), nebo situovat maringotky, vyřazené vagóny apod.
Doporučuje se stavby stavebně spojit s hlavní stavbou (RD).
Všechny stavby související s užíváním plochy, stavby garáží, parkovacích přístřešků (kromě bazénů) na pozemku RD, by měly mít shodný architektonický, proporční, barevný i materiálový výraz se stavbou hlavní.

Vzhledem k exponovaným dálkovým pohledům na lokalitu, je žádoucí se vyvarovat nevhodných tvarových a hmotových úprav, mezi které lze zařadit:

– větší četnost a nepřiměřená velikost doplňkových staveb ke stavbě hlavní (garáže, hospodářské objekty), objektů sloužících k podnikání apod.

c) Oplocení

Plot oddělující parcely od veřejného prostranství:

– může být vysoký max. 120 cm. Nesmí být plný, zděný (z tvarovek, cihel, bloků apod.), popř. kamenný, nebo betonový v celé výšce. Připouští se vyzdění v celé výšce pouze u sloupků a sloupků s integrovanými zařízeními pro plyn, elektro, popř. s výklenkem pro nádobu na směsný odpad apod.
– připouští se použití podezdívky, jejíž výška nesmí přesáhnout 1/3 výšky plotu.
– součásti oplocení mohou být zařízení, která jsou nezbytná pro napojení RD na technickou infrastrukturu (HUP, regulátor tlaku a plynoměr, jisticí skříň, elektroměrovou rozvodnice apod.), dále budou do oplocení vestavěny branky pro vstup pěších a brány pro vjezdy vozidel, sloupky s poštovní schránkou, zvonkovým panelem, popř. kamerou, krytý prostor pro umístění nádoby na směsný odpad. Uvedená zařízení se doporučuje slučovat do stavebních celků, nádoby na směsný odpad skrýt do zděného výklenku s možností optického oddělení od ostatního prostoru roštem pro popínavé rostliny, nebo dřevěnou výplní.
– oplocení provádět z dřevěných laťových prvků, kombinace zděných sloupků a laťových výplní, nebo živé ploty, popř. ponechat bez oplocení.

Plot oddělující parcely v hospodářské, zahradní a rekreační části:

– se doporučuje vysoký max. 150 cm. Nesmí být plný zděný (z tvarovek, cihel, bloků apod.), popř. kamenný, nebo betonový v celé výšce. Podezdívka u plotu může být max. 25 cm vysoká nad okolním terénem
– oplocení realizovat nejlépe z drátěného pletiva, nebo kombinace drátěného pletiva se živým plotem (výška živého plotu se připouští max. 3 m).

d) Úpravy terénu

Nepřipouští se provádět zemní práce (úpravy terénu) v rozsahu, který by vyvolal nadměrné násypy, nebo opěrné zdi vyšší než 1 m. Minimalizovat rozsah použití opěrných zdí provedených z betonu, kamene nebo svahových tvárnic, gabionových zdí, popř. bet. palisád apod. Preferovat při úpravách terénu (svahování) zatravnění svahů a osázení zelení, popř. při potřebě vyrovnat terénní nerovnost využít betonové svahovky k osázení vhodnou zelení.
Jednotlivé objekty na parcelách (zejména s vyšším sklonem terénu), hmotově uspořádat (členit) do samostatných celků a osadit tak, aby byly minimalizovány nevhodné zásahy do terénu, které by vyvolaly v rámci zemních prací stavby opěrných zdí, vytváření násypů a terénních zářezů >1 m. Chápe se tímto zejména vzájemné uspořádání (osazení) stavby hlavní (RD) a staveb doplňkových na parcelách tak, aby se minimalizovaly nevhodné zásahy do stávajícího terénního reliéfu. Provedení terénních úprav na pozemku nesmí negativně ovlivnit odtokové poměry na sousedních pozemcích.

e) Veřejný prostor *(chápe se veřejné prostranství včetně všech komunikací a ostatní doprovodné zeleně nacházející se mezi hranicemi parcel – oplocením)*

Veřejný prostor bude sestávat zejména z ploch veřejné zeleně (podrobněji viz A.6.), místních komunikací, chodníků pro pěší, vjezdů na pozemky rodinných domů a zpevněných ploch pro situování mobiliáře.
Na vhodných místech neovlivňujících rozhledy, lze lokálně v místní komunikaci vymezit plochy pro odstavná stání pro návštěvníky lokality. Veřejný prostor, ve kterém povedou místní komunikace může sestávat z těchto částí:

– zpevněných (pojízdných a pochůzích) částí krytých dlažbou, výjimečně asfaltem (nedoporučuje se).
– ploch pro příležitostné odstavování vozidel návštěv (kryté dlažbou s rozdílnou strukturou i barevností od vozovky místní komunikace)
– mobiliář jako lavičky, pouliční osvětlení, odpadkové koše apod.
– plochy pro umístění nádob na soustředění separovaného odpadu (dlážděný povrch, doplněný lehkou pergolou pro popínavou zeleň, popř. doplněno výsadbou okrasných keřů)
– ostatní části veřejného prostranství budou zatravněny a osázeny vhodnou keřovou zelení, květinovými záhony, popř. stromy (za podmínky vedení inženýrských sítí v prefabrikované chráničce v blízkosti stromu, jako ochrany proti prorůstání kořenového systému, nebo provedení výsadby stromů do kořenové ochranné konstrukce).

Součástí veřejného prostoru jsou i komunikace pro pěší. Kromě páteřního (hlavního) prostoru s obslužnými komunikacemi, souběžnými jednostrannými chodníky a obratišti, jsou navrženy čtyři chodníky usnadňující prostupnost lokalitou pro pěší a případně pro cyklisty. Je to chodník propojující vrch Strážiště s parkem (VZ-1) a vstupem do řešeného území mezi parcelami 3 a 4. Mezi parc. č.1 a 69 je navržen chodník pro umožnění propojení řešeného území s prověřovanou plochou pro bydlení (B-R1).

A.6. NÁVRH ZELENĚ

V řešeném území se nevyskytuje žádná vzrostlá zeleň. Nejbližší vzrostlá zeleň se nachází na zalesněném vrchu Strážiště.
Územní studie vymezuje celkem šest segmentů veřejné zeleně označených VZ a čísly 1-6.
Plocha VZ-1 je vymezena pro park, ve kterém se předpokládá kromě nízké a vysoké zeleně situování:

– chodníků pro pěší
– zpevněná plocha pro dětské hřiště doplněná vhodným vybavením pro děti různých věkových kategorii (lanová konstrukce, houpačky, skluzavky apod.)
– lavičky
– pouliční osvětlení
– případně piknikový kout (ohniště, lavička, lehký přístřešek, popř. altán, stůl, zpevněná menší plocha pro mobilní přenosný gril apod.)

Plocha VZ-1 bude sloužit denní rekreaci obyvatel.

Plocha VZ-2 je vymezená pro liniovou zeleň – stromovou alej, která bude kombinovaná s pásy trávníků, popř. pokryvných dřevin a bude doplněna vhodným mobiliářem (lokálně situovanými lavičkami, pouličním osvětlením apod.). Přes alej bude umožněn vjezd na pozemky rodinných domů. Předpokládá se výsadba malokorunných bezplodých odrůd listnatých stromů. Význam plochy je zejména estetický.

Plocha VZ-3, VZ-4 a VZ-5 je vymezena pro veřejnou zeleň s možností situování vjezdů na pozemky rodinných domů a umístění parkovacích stání pro návštěvy obyvatel lokality. Pojízdné plochy a plochy stání budou kryté zatravňovacími tvarovkami.

Plocha VZ-6 bude zatravněná, popř. lokálně osázená nízkou keřovou zelení s možností umístění zpevněné stezky pro pěší a cyklisty.

Pozornost věnovat plochám předzahrádek, které budou dotvářet uliční prostranství. Segmenty hlavního pěšího tahu propojujícího řešené území s vrchem Strážiště lze opatřit jednostrannou doprovodnou keřovou zelení.

Doporučuje se sázet na parcelách stromy a keře, které jsou z hlediska geografického a přírodních stanovišť v této oblasti původní a neměly by se vysazovat exotické a cizokrajné rostliny.

A.7. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ A PODMÍNEK PRO NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

A.7.1. Návrh dopravního řešení

Širší dopravní vazby

Plocha řešeného území se nachází na severozápadním okraji obce Úvalno, v blízkosti vrchu Strážiště. Na komunikační síť obce je napojena stávající místní „záhumení“ komunikací, která je zpevněna pouze betonovými panely a má šířku jen cca 3m. Tuto komunikaci bude proto nutno rekonstruovat a rozšířit.

Navrhovaná rodinná zástavba navazuje svým charakterem na stávající rodinnou zástavbu, situovanou v řešeném území a bude s ní ve vhodných koridorech propojena pěšími trasami.

Komunikační síť

Současný stav

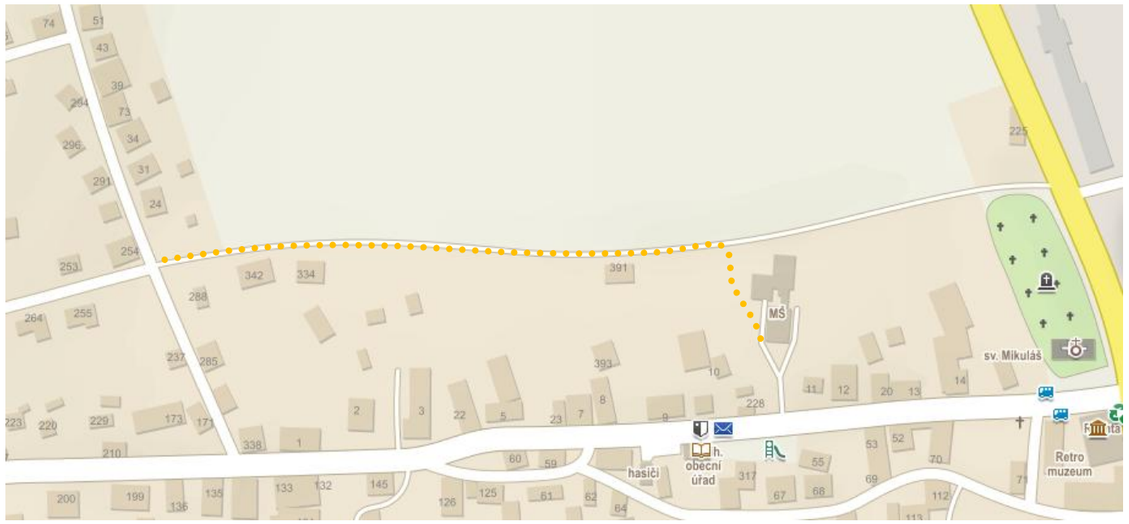
Plocha řešeného území, v rámci, které je navrženo umístění cca 69 rodinných domů, je situována v severozápadní části obce Úvalno. Po jižním okraji plochy je vedená komunikace propojující silnici II/460 s místní komunikaci vedenou k vrchu Strážiště. Komunikace zpevněná panely v současné době zajišťuje pouze přístup na zemědělské pozemky a příjezd k zadním vjezdům parcel situovaných podél „páteřní“ komunikace (sil.III/4593) obce Úvalno. V současnosti se zde postupně zahradní části pozemků mění na stavební parcely a rozšiřuje se zde výstavba RD. Podél této „záhumení“ komunikace nejsou vybudovány chodníky a pěší využívají pro chůzi vozovku. V území se nenachází žádné otevřené příkopy sloužící k odvodnění zemědělských ploch, odvodnění je umožněno pouze vsakem do nezpevněných ploch.

Návrh dopravního řešení

Pro příjezd do řešeného území je navržena rekonstrukce obslužné „záhumení“ komunikace na normové parametry dvoupruhové komunikace se základní šířkou vozovky 6,0m (jízdní pruhy šířky 3,0 m). Podél jižní hrany rekonstruované komunikace je navrhována výstavba jednostranného chodníku v šířce 1,5 až 2,0m.
Na tuto příjezdovou komunikaci je ve dvou bodech napojena síť přístupových obslužných komunikací řešeného území. Tyto komunikace, které zajišťují příjezd k jednotlivým pozemkům, jsou navrhovány se základní šířkou vozovky 5,5m (jízdní pruhy šířky 2,75 m). V obloucích bude vozovka rozšířena tak, aby bylo umožněno míjení osobního vozidla s vozidlem pro svoz TKO. Navržený skelet sítě přístupových obslužných komunikací zohledňuje předpokládanou etapizaci zástavby území.
V koncových slepých úsecích komunikací jsou navrženy úvraťové obratiště v parametrech pro otočení nákladního automobilu (vozidla pro svoz TKO, hasiči atd.).
Realizace příjezdové komunikace vyvolá přeložku sloupů VN 22 kV, popř. provedení kabelizace vedení VN22kV (doporučuje se) a případné přeložky dalších inženýrských sítí vedoucích v souběžné trase s návrhem komunikace.
Celková délka nově navrhovaných místních komunikací je cca 891,5 m.

Pěší doprava

Přístup pěších a cyklistů do řešeného území je zajištěn jednostranným chodníkem vedeným podél jižního okraje rekonstruované příjezdové komunikace. Na tento chodník pak navazuje v územním plánu vymezený koridor P-Z2 pro průchod přes zastavěné území v areálu mateřské školy směrem do centra obce.



Podél komunikací uvnitř zastavěného území jsou navrhovány jednostranné chodníky šířky 1,5m, které umožní bezpečný pohyb pěších nejen do návazného území využívaného pro rekreaci (vrch Strážiště), ale i do plochy veřejné zeleně VZ-1.V ploše VZ-6 bude umožněn průchod pro pěší, alt. průjezd i pro cyklisty. Nebude zde umožněn vjezd nákl. i osobních vozidel.

Statická doprava

Vzhledem k charakteru zástavby řešené lokality budou pro odstavování a parkování sloužit plochy v rámci pozemků rodinných domů. Šířka navržené komunikace 5,5m nicméně umožní odstavit krátkodobě vozidlo i na komunikaci.
V rámci cílového řešení návazností plochy řešeného území a ploch VZ-3, VZ-4 a VZ-5 (nyní součást koridoru SK-Z2 dle ÚP), lze předpokládat po stabilizaci položení inženýrských sítí, využití části ploch pro umístění parkoviště pro os. automobilů návštěvníků jak řešeného území, tak i v současnosti realizovaných rodinných domů při jižním okraji „záhumení“ komunikace.
Z těchto důvodu nejsou v území navrženy plochy samostatných parkovišť (budou upřesněny v rámci dalších stupňů zpracovávané podrobné dokumentace).

A.7.2. Zásobování pitnou vodou

Obec Úvalno má vybudován veřejný vodovod, který je v majetku a správě obecního úřadu. Byl budován postupně od roku 1960, a v současné době je na něj napojeno asi 96 % obyvatel.
Zdrojem vody je vrt HV – 1, který se nachází v blízkosti železniční trati ČD Opava – Krnov. Vydatnost zdroje je 5,0 l/s. Z vrtu je voda čerpána výtlačným řadem PVC DN 100 délky 1 350 m do zemního VDJ DTP 100 m3 (max. hl. 350,00). Z tohoto vodojemu je pak voda výtlakem DN 80 délky 450 m čerpána dále do zemního VDJ HTP 115 m3 (max. hl. 396,96).
Obec Úvalno je vodou zásobena pomocí rozvodné vodovodní sítě ve dvou tlakových pásmech. Dolní tlakové pásmo je vodou zásobeno ze zemního vodojemu DTP 100 m^3 (max. hl. 350,00), horní tl. pásmo z VDJ HTP 115 m^3 (max. hl. 396,96).
Vodovodní síť je zhotovena z materiálů ocel, litina a PVC v profilech DN 80–100.
Stávající systém zásobování pitnou vodou obce Úvalno je vyhovující a zůstane zachován i do budoucna. Vodovod byl budován po etapách již od roku 1960 a nejstarší úseky vodovodní sítě bude proto nutné postupně rekonstruovat.
Řešené území bude napojeno na vodovod horního tl. pásma a uvnitř plochy bude propojené kvůli zokruhování.
Z důvodu požárního zabezpečení není možno dimenzi potrubí zvyšovat, protože musí být přednostně zabezpečena hygienická nezávadnost vody v potrubí.
Bude respektováno ochranné pásmo pro potrubí do ∅ 500 mm – 1,5 m od líce potrubí.
Konkrétní technické podmínky pro řešení zásobování lokality pitnou vodou vyplynou z následujících fází zpracování podrobné dokumentace (DÚR, DSP).

A.7.3. Odvádění odpadních a dešťových vod

V současné době má obec Úvalno vybudovanou soustavnou kanalizační síť, která pokrývá 100 % zastavěného území obce. V dolní části obce je vybudována oddílná splašková kanalizace, v horní části jednotný kanalizační systém. Celková délka stokové sítě je cca 5 000 m, profil kanalizace je DN 300 mm. Kanalizace byla vybudována v období roku 1988 až 1994 a v současné době je na kanalizaci napojeno cca 90 % obyvatel. Kanalizace je v dobrém technickém stavu, provoz a údržbu zajišťují pracovníci obecního úřadu.
Likvidace odpadních vod je zajištěna na centrální mechanicko-biologické ČOV. Jedná se o typovou ČOV řady HYDROVIT 500.
Stávající ČOV byla uvedena do trvalého provozu v roce 1994. Vyčištěná odpadní voda je vypouštěna do levostranného přítoku bezejmenného toku č.h.p. 2-02-01-066. Provoz a údržbu ČOV zajišťuje OÚ Úvalno.
Celá obec je odkanalizovaná a v současné době nejsou navržena žádná opatření.
Odkanalizování nové zástavby bude řešeno oddílnou kanalizací, kdy přednostně bude třeba řešit vsakování srážkových vod na pozemcích stavebníků.
Řešení odkanalizování oddílnou kanalizací vyplývá z požadavku na snížení přítoků balastních vod na ČOV (kapacita 650 m^3/den) a také zejména z nedostatečné kapacity stávající jednotné kanalizace v koncových úsecích stávající kanalizační sítě.
Také stávající dešťová kanalizace již nemá potřebnou rezervu pro napojování všech srážkových vod z navržených zastavitelných ploch a je nutno napojení řešit přes retenční zařízení snižující odtok na přijatelnou mez.
Pokud by realizace RD byla provedena před realizaci splaškové kanalizace vyústěné v obecní ČOV, popř. dořešením problémů s napojením na stávající kanalizaci z kapacitních důvodů, bude zneškodňování odpadních vod dočasně řešeno bezodtokými žumpami pravidelně vyváženými, za podmínek stanovených vodoprávním úřadem.
Odvodnění ulic bude řešeno v rámci podrobné dokumentace (DÚR, DSP).
Při řešení je nutno vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších změn, dle které je zneškodňování srážkových vod ze zastavěného území nutno řešit:

1. přednostně jejich vsakováním
2. není-li možné vsakování, jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových
3. není-li možné oddělené odvádění, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace

A.7.4. Zásobování plynem

Obec je zásobována zemním plynem z vysokotlakého plynovodu č. 653 006 DN250 Opava – Krnov, který vede souběžně se sil. I/57 po její západní straně. Plynovod příčně protíná dolní část zastavěného území obce, kde je krátkou přípojkou č.652 141 DN100 napojena regulační stanice plynu s označením Úvalno obec.
Zastavitelné plochy budou plynofikovány středotlakými plynovody napojenými na stávající rozvodnou síť.

Zemní plyn z regulační stanice k odběratelům bude přiveden středotlakou rozvodnou sítí, která je součástí veřejné technické infrastruktury. Plynovodní řady jsou vedeny v trasách místních komunikací, nebo k nim přidružených pásech. Jednotlivá odběrová místa jsou na plynovod napojena přípojkami ukončenými hlavními uzávěry, regulátory tlaku a plynoměry.
Ochranné pásmo STL plynovodu je 1 m od půdorysu plynovodu.
Konkrétní technické podmínky pro řešení zásobování lokality zemním plynem vyplynou z následujících fází – DÚR, DSP.

A.7.5. Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energii jednotlivých odběratelů obce je provedeno z distribuční elektrizační soustavy NN, která je napájena z distribučních transformačních stanic 22/0,4 kV.
Územní plán pro uvolnění plochy smíšeného koridoru SK-Z2, ve kterém jsou navržené trasy inženýrských sítí a místní komunikace, sloužící k napojení plochy pro bydlení B-Z1 a B-R1, navrhuje přeložku stávajícího venkovního vedení 22 kV. Venkovní vedení 22 kV bude nahrazeno okružním kabelovým vedením 22 kV, uloženým v nové trase, v koridoru SK-Z2. V rámci kabelizace části venkovního vedení 22 kV se navrhuje rekonstrukce stávající distribuční transformační stanice 22/0,4 kV BR 2065. V rámci rekonstrukce se stávající stožárová DTS vymění za transformovnu kioskovou a přemístí se na nové stanoviště v rámci plochy koridoru SK-Z2.
Pro zásobování elektrickou energii řešeného území je navržena nová distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. DTS bude napojena kabelovým vedením přípojky 22 kV, napojeným z přeloženého okružního kabelového vedení 22 kV vedeném v koridoru SK-Z2. Plocha pro umístění transformační stanice 22/0,4 kV a trasa kabelového vedení přípojky 22 kV pro DTS je navržena v ploše řešeného území (viz schéma vloženém v této kapitole).
Konkrétní technické podmínky pro řešení zásobování lokality a jednotlivých parcel elektrickou energii vyplynou z následujících fází – DÚR, DSP.
Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se budou v řešeném území v souladu s ustanovením §24 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších změn umísťovat pod zem.
V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výrobny elektřiny a elektrické stanice je do doby přeložení zakázáno:

a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení, nebo ohrozit život či majetek osob,
d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

Veřejné osvětlení

V řešené lokalitě bude dořešeno veřejné osvětlení, sloužící k osvětlení nových dopravních a pěších komunikací po stabilizací komunikační sítě dohodnuté v rámci dohody o parcelaci.

Napojení řešeného území na nadřazenou síť technické infrastruktury.

Zobrazené vložené schéma vychází z platného územního plánu, který byl dohodnut s dotčenými orgány státní správy, vlastníky technické infrastruktury a s vlastníky v území.

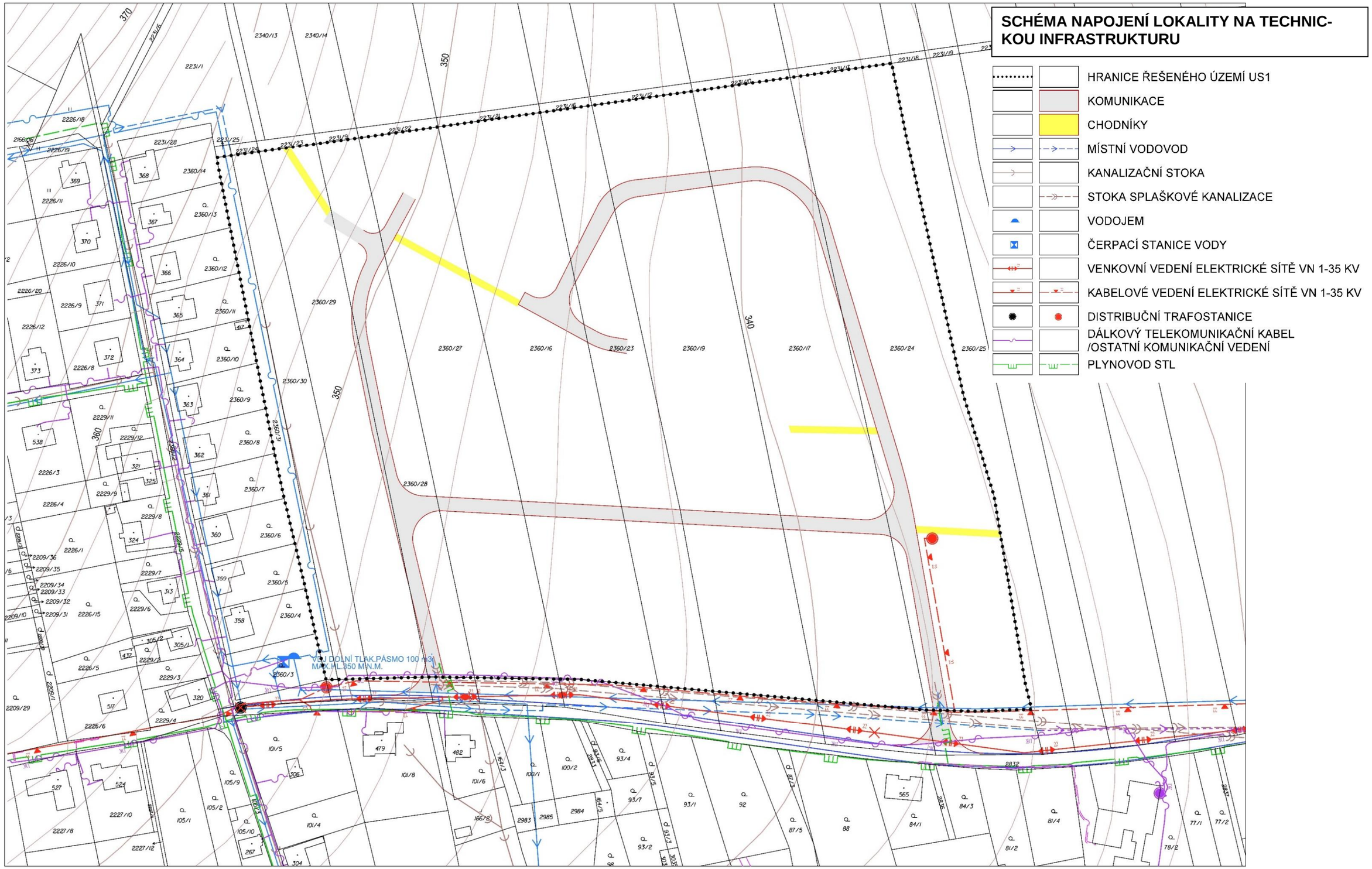


SCHÉMA NAPOJENÍ LOKALITY NA TECHNIC-KOU INFRASTRUKTURU
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ US1
KOMUNIKACE
CHODNÍKY
MÍSTNÍ VODOVOD
KANALIZAČNÍ STOKA
STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
VODOJEM
ČERPACÍ STANICE VODY
VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1-35 KV
KABELOVÉ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1-35 KV
DISTRIBUČNÍ TRAFOSTANICE
DÁLKOVÝ TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL /OSTATNÍ KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
PLYNOVOD STL
VOJ DOLNÍ TLAK.PÁSMO 100 m3
MAX.HL.350 M.N.M.

Návrh postupu realizace výstavby RD (etapizace) v ploše řešené územní studii:

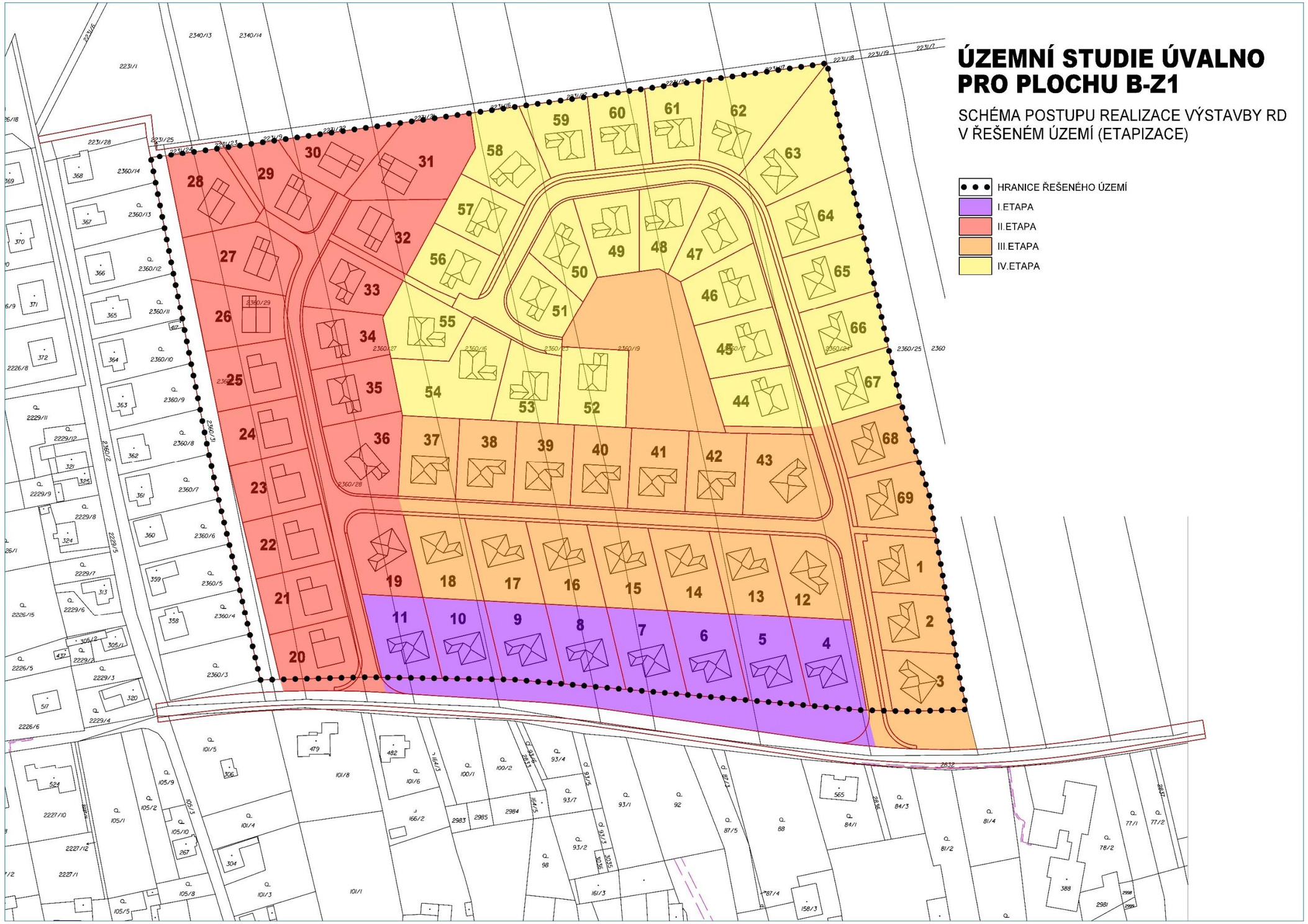


Schéma postupu realizace výstavby je doporučením a zohledňuje tyto faktory:

- racionální možnosti napojení na stávající technickou infrastrukturu
- racionální využití zemědělské půdy, nezhoršuje se obhospodařování zemědělské půdy
- nevytváří se samostatné oddělené sídelní útvary tzv. satelity zhoršující obhospodařování zemědělské půdy
- umožní postupné napojování na rekonstruovanou síť technické infrastruktury
- umožní reagovat na potřeby zvýšené poptávky po kapacitách občanské vybavenosti

Etapizaci výstavby (členění staveb na logické celky) podstatným způsobem ovlivní příprava a realizace příjezdové komunikace, provedení přeložek inženýrských sítí, výstavba nové technické infrastruktury a možnosti napojení jednotlivých etap na dopravní a technickou infrastrukturu.

A.8. NÁMĚT NA ZMĚNU VE VLASTNICKÝCH VZTAZÍCH VYVOLANOU ÚZEMNÍ STUDII

V níže uvedených Tab.4 „Námět na změnu vlastnických vztahů vyvolaných přeparcelaci řešeného území“ a Tab.5 „Velikosti parcel pro bydlení, námět na změnu ve struktuře vlastnických vztahů“ je nutné chápat uvedené údaje jako **námět zpracovatele** územní studie, jak by mohlo být území vlastnicky uspořádané po přeparcelování území a akceptaci stanovených požadavků a „vkladů“ jednotlivých vlastníků do řešení změn v území.

Pro snazší orientaci v tom, k jakým změnám ve vlastnických vztazích by mohlo dojít, je každému vlastníkovi přisouzena barva v Tab.1 „Zastoupení jednotlivých vlastníků v území a jejich podíl vlastnictví z celkové výměry řešeného území“ vložené v kap. A.3. a ve výkresu B.3.

Uvedená tabulka a výkres B.3. dokumentují současné vlastnické vztahy.

V dále uvedených Tab. č.4 a 5 i ve výkresu B.6. jsou jednotlivé barvy přisouzeny po provedení přeparcelace stejným vlastníkům.

V Tab.4 jsou uvedeny příslušné podíly jednotlivých vlastníků na řešení společných částí nezbytných k zajištění řádného fungování lokality. Obdobně bude postupováno při řešení technické infrastruktury.

Údaje uvedené ve sloupcích 3–8 v Tab. č. 5 a grafické znázornění možné nové vlastnické struktury ve výkresu B.6. nutno chápat jako **jedno z možných řešení** nového uspořádání území. Bude již záležet na samotných vlastnících, jakou strukturu vlastnického uspořádání řešeného území si dohodnou v rámci uzavření dohody o parcelaci. Výsledné dohodnuté uspořádání území (nová parcelace území) ovlivní následné případné úpravy studie, změny v parcelaci, směny mezi vlastníky a případné skupování pozemků jinými vlastníky.

Návrh na přisouzení jednotlivých stavebních pozemků dle vlastnictví uvedené v Tab. 4 a 5 a ve výkresu B.6. je v této studii **nezávazné!!!** (má informativní charakter).

Doporučuje se, aby obec v rámci dohody o parcelaci zvážila možnost směny pozemků, popř. přímé vymezení parcel 1, 2 a 3 do vlastnictví obce, za účelem umožnění případného budoucího využití pro umístění občanského vybavení, pokud tato potřeba nastane.

Tab. 4 Námět na změnu vlastnických vztahů vyvolaných přeparcelací řešeného území

pořadí dle velikosti podílu	Vlastník	Podíl v řešeném území (v %)	Podíl na ploše pro výstavbu RD (v m²) před změnou parcelace (1)	Podíl na ploše pro výstavbu RD (v m2) - návrh nové parcelace (2)	Počet nových parcel pro RD	Návrh na přidělení parcely	Podíl na celkové ploše veřejného prostranství v m² (3)	Podíl na ploše veřejného prostranství – veřejná zeleň (4) v m²
1.	AGROTICO s.r.o.	61,39	38781,45	38851,41	43	1,3,6,8,9,24-26,31,33-42, 53-59,44-51,61-69	8037	3835
2.	Zemědělská společnost Rozhled, a.s.	19,00	12001,46	12002,77	13	15-19, 20-23, 27,28,32,60	2487	1187
3.	Dudová Miluše	7,44	4701,05	4701,67	5	5,7,52,29,30	974	465
4.	Matwiov Jiří	5,99	3783,11	3783,66	4	11,4,12,13	784	374
5.	Obec Úvalno	4,17	2633,88	2634,67	3	2,14,10	546	260
6.	Kuba Petr Ing.	2,02	1274,05	1200,82	1	43	264	126
CELKEM		100	63 175,00	63 175,00	69		13 092	6 248

Vysvětlivky:

(1) Výpočtová hodnota vyplývající z % podílu vlastnictví ploch v řešeném území před změnou parcelace

(2) Podíl v ploše vyplývající z návrhu nové parcelace

(3) Podíl vlastníka na vymezení ploch veřejného prostranství v řešeném území

(4) Podíl vlastníka na vymezení ploch veřejné zeleně (parku, stromové aleje a ostatních souvisejících ploch zeleně v řešeném území)

Tab. 5 Velikost jednotlivých parcel pro bydlení, námět na změnu ve struktuře vlastnických vztahů.

NÁVRH NA ZMĚNU VE STRUKTUŘE VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ (*)								vybrané závazné podmínky vztahující se k parcele
parcela číslo	plocha pozemku v m²	AGROTICO s.r.o.	Matwiov Jiří	Zemědělská společnost Rozhled, a.s.	Obec Úvalno	Dudová Miluše	Kuba Petr Ing.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	797	797						
2	802				802			(1)
3	802	802						(1)
4	972		972					(1)
5	981					981		(1)
6	965	965						(1)
7	941					941		(1), (3)

NÁVRH NA ZMĚNU VE STRUKTUŘE VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ (*)								
parcela číslo	plocha pozemku v m²	AGROTICO s.r.o.	Matwiov Jiří	Zemědělská spo-lečnost Rozhled, a.s.	Obec Úvalno	Dudová Miluše	Kuba Petr Ing.	vybrané závazné podmínky vztahující se k parcele
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	917	917						(1), (3)
9	894	894						(1), (3)
10	903				903			(1), (3)
11	929		929					(1), (3)
12	961		961					(1)
13	921		921					(1)
14	929				929			
15	929			929				
16	929			929				
17	929			929				
18	929			929				(2)
19	909			909				(2)
20	809			809				(1), (2), (3)
21	875			875				(2)
22	875			875				(2)
23	875			875				(2)
24	824	824						(2)
25	911	911						(2)
26	930	930						(2)
27	1146			1146				(2)
28	1021			1021				(1), (2)
29	964					964		(1), (2)
30	842					842		(1), (2)
31	1415	1415						(1), (2)
32	967			967				(2)
33	861	861						(2)
34	794	794						(2)
35	873	873						(2)
36	993	993						(2)
37	869	869						(2)
38	869	869						(2)
39	869	869						(2)
40	869	869						

NÁVRH NA ZMĚNU VE STRUKTUŘE VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ (*)								
parcela číslo	plocha pozemku v m²	AGROTICO s.r.o.	Matwiov Jiří	Zemědělská spo-lečnost Rozhled, a.s.	Obec Úvalno	Dudová Miluše	Kuba Petr Ing.	vybrané závazné podmínky vztahující se k parcele
1	2	3	4	5	6	7	8	9
41	869	869						
42	876	876						
43	1201						1201	
44	861	861						
45	883	883						
46	856	856						(2)
47	769	769						(1), (2)
48	799	799						(1), (2)
49	828	828						(1), (2)
50	696	696						(1), (2)
51	717	717						(2)
52	973					973		(2)
53	816	816						(2)
54	1409	1409						(2)
55	896	896						(2)
56	786	786						(2)
57	752	752						(1), (2)
58	1027	1027						(1), (2)
59	793	793						(1), (2)
60	809			809				(1), (2)
61	761	761						(1), (2)
62	1443	1443						(1), (2)
63	1414	1414						(1), (2)
64	976	976						(1), (2)
65	890	890						
66	844	844						
67	799	799						
68	789	789						
69	852	852						
Počet RD	69		43	4	13	3	5	1
Výměra v m²		63175	38851	3784	12003	2635	4702	1201
% z celkové sumy stav. parcel		100	61,5	6,0	19,0	4,2	7,4	1,9

Poznámka	(*)	změna struktury ve vlastnických vztazích je zobrazena ve výkresu B.6.
	sloupec 9	ostatní zde neuvedené podmínky nemají podstatný význam na urbanistické využití a uspořádání území
	(1)	upozornění – pozemek se nachází v území, nebo do něj zasahuje, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51–100 %. Rozhodování o změnách v území se bude řídit platnými právními předpisy k ochraně archeologického dědictví.
	(2)	vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu lze jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
	(3)	respektovat ochranné pásmo vzdušného vedení VN 22kV

A.9. ZÁVĚR

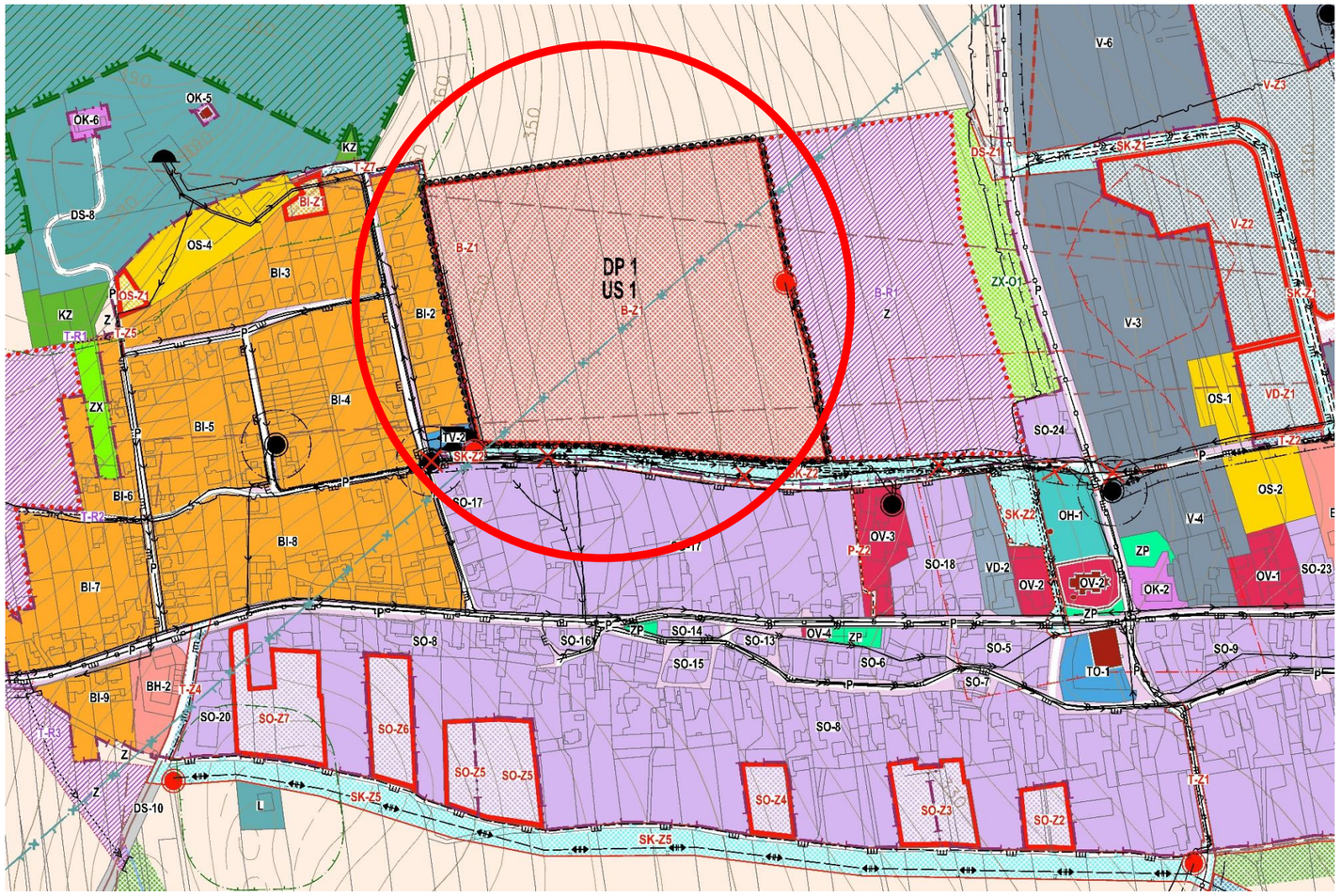
Urbanistická studie je jedním z podkladů, nezbytným pro stanovení strategie přípravy pozemků a investování v řešeném území. Územní studie bude po projednání s vlastníky případně upravena (na základě požadavku pořizovatele) a vložena do evidence územně plánovací činnosti a stane se tak neopominutelným podkladem při rozhodování o změnách v území řešeném US (ploše B-Z1).
Pro realizaci záměrů stanovených v územní studii bude nutné, v souladu podmínkami stanovenými v platném územním plánu, mezi vlastníky uzavřít dohodu o parcelaci[1] .
Jedním z vhodných a nezbytných podkladů pro uzavření dohody o parcelaci je právě územní studie, která kromě nové parcelace naznačuje i jedno z možných řešení změny vlastnických vztahů a nastiňuje i možné podíly jednotlivých vlastníků na veřejném prostranství a také i požitků plynoucích ze změny uspořádání celého řešeného území.

Závěrečná doporučení

1. topologicky zaměřit přesně stávající technickou infrastrukturu v koridoru SK-Z2
2. před zahájením výstavby:
   a) provést podrobný hydrogeologický průzkum pro věrohodné stanovení ekonomických podmínek zakládání (ověření případně vysoké hladiny spodní vody, výskytu agresivní vody s vyluhujícími účinky na beton apod.)
   b) rozhodnout o reálné velikosti 1.etapy výstavby a pro tuto připravit projekčně podmiňující investice – příjezdovou komunikaci, kanalizaci a nezbytné přeložky inženýrských sítí
   c) po stabilizaci nové parcelace řešeného území získat závazný souhlas SME a.s. s návrhem uspořádání ploch v návaznosti na vedení VN 22kV, včetně situování a napojení nové trafostanice v řešeném území. Dohodnout kabelizaci vzdušného vedení VN22kV a zrušení sloupů omezujících realizaci místní komunikace a ovlivňujících optimální řešení vstupů do řešeného území
   d) zpracovat rozvahu o způsobu financování přípravy lokality (vybudování dopravní a technické infrastruktury),

[1] *přílohou č.12 k vyhl. č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších změn*

B. GRAFICKÁ ČÁST



B.1. ŠIRŠÍ VZTAHY 1: 5 000

(VÝŘEZ Z KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚVALNO PO ZMĚNĚ Č.1)

LEGENDA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 5 000

STABILIZOVANÝ STAV | NÁVRH ZMĚN: ZASTAVITELNÉ PLOCHY | PLOCHY PŘESTAVBY

PLOCHY BYDLENÍ

- PLOCHY BYDLENÍ (BEZ ROZLIŠENÍ) (B)
- PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO (BI)
- PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO (BH)

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI (OV)
- PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ A SOUVISEJÍCÍCH SLUŽEB (OH)
- PLOCHY KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ (OK)
- PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU (OS)

PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY (DS)
- PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY (DZ)
- PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY BEZ ROZLIŠENÍ (D)

PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY BEZ ROZLIŠENÍ (T)
- PLOCHY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TV)
- PLOCHY PRO ENERGETIKU (TE)
- PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE (TO)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)

PLOCHY A KORIDORY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ

- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
- KORIDORY SMÍŠENÉ BEZ ROZLIŠENÍ (SK)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)
- PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB (VD)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ BEZ ROZLIŠENÍ (W)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W) - VODNÍ TOK OTEVŘENÉHO PROFILU

STAV | NÁVRH ZMĚN

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

- PLOCHY PARKŮ, HISTORICKÝCH ZAHRAD (ZP)
- PLOCHY ZELENĚ OSTATNÍ A SPECIFICKÉ (ZX)

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ (KZ)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)

PLOCHY LESNÍ (L)

NÁVRH NA ZMĚNU REŽIMU VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV S OZNAČENÍM ZPŮSOBU JEJICH VYUŽITÍ (PŘÍSLUŠNÝM KÓDEM VE FIALOVÉ BARVĚ)
- US 2 — PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ
- DP 1 — PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE UZAVŘENÍ DOHODY O PARCELACI PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

STAV	NÁVRH ZMĚN	
	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
(OSTATNÍ LÍNIOVÉ A BODOVÉ JEVY)

- STÁTNÍ SILNICE (VE VYMEZENÉ PLOŠE / KORIDORU)
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE (VE VYMEZENÉ PLOŠE / KORIDORU)
- ÚČELOVÁ KOMUNIKACE
- DRÁŽNÍ DOPRAVA(DZ)
  ŽELEZNIČNÍ TRAŤ CELOSTÁTNÍ
- CYKLISTICKÁ TRASA
- SPOLEČNÁ STEZKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY

STAV	NÁVRH ZMĚN	
	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA-VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
(OSTATNÍ LÍNIOVÉ A BODOVÉ JEVY)

- VODOVODNÍ ŘAD
- VODNÍ ZDROJ
- VODOJEM ZEMNÍ
- ČERPACÍ STANICE VODÁRENSKÁ
- OVLÁDACÍ KABEL VODOJEMŮ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE JEDNOTNÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- VÝUSTNÍ OBJEKT KANALIZACE
- ČOV

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA-ENERGETIKA,ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE
(OSTATNÍ LÍNIOVÉ A BODOVÉ JEVY)

- ELEKTRICKÁ STANICE TRANSFORMAČNÍ
- VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVY 110kV
- VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVY 22kV
- KABELOVÉ VEDENÍ ELEKTRIZAČNÍ SOUSTAVY 22kV
- STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD
- VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD
- REGULAČNÍ STANICE PLYNU
- TELEFONNÍ ÚSTŘEDNA
- KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ
- TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL

STAV	NÁVRH ZMĚN

LEGENDA JEVŮ, JEJICHŽ AKCEPTACE V ÚZEMÍ VYPLÝVÁ Z PLATNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A ROZHODNUTÍ:

- OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- STANOVENÉ ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ VODNÍHO TOKU
- AKTIVNÍ ZÓNA STANOVENÉHO ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ VODNÍHO TOKU
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE I. STUPNĚ
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE II. STUPNĚ
- ÚZEMÍ ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ POD VODNÍM DÍLEM
- OCHRANNÉ PÁSMO VRTU ČHMÚ
- OCHRANNÉ PÁSMO PŘÍRODNÍ PAMÁTKY
- PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY - PLOCHA
- PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY - BODOVÉ
- PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY - AREÁLY / LINIOVÉ
- ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ - UAN I.
- ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ - UAN II.

OSTATNÍ LIMITY VYPLÝVAJÍCÍ Z PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A ROZHODNUTÍ

- HRANICE STÁTNÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (OBCE)
- 50M VZDÁLENOST OD POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

PLOCHY PRO ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
- REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

JEVY OSTATNÍ

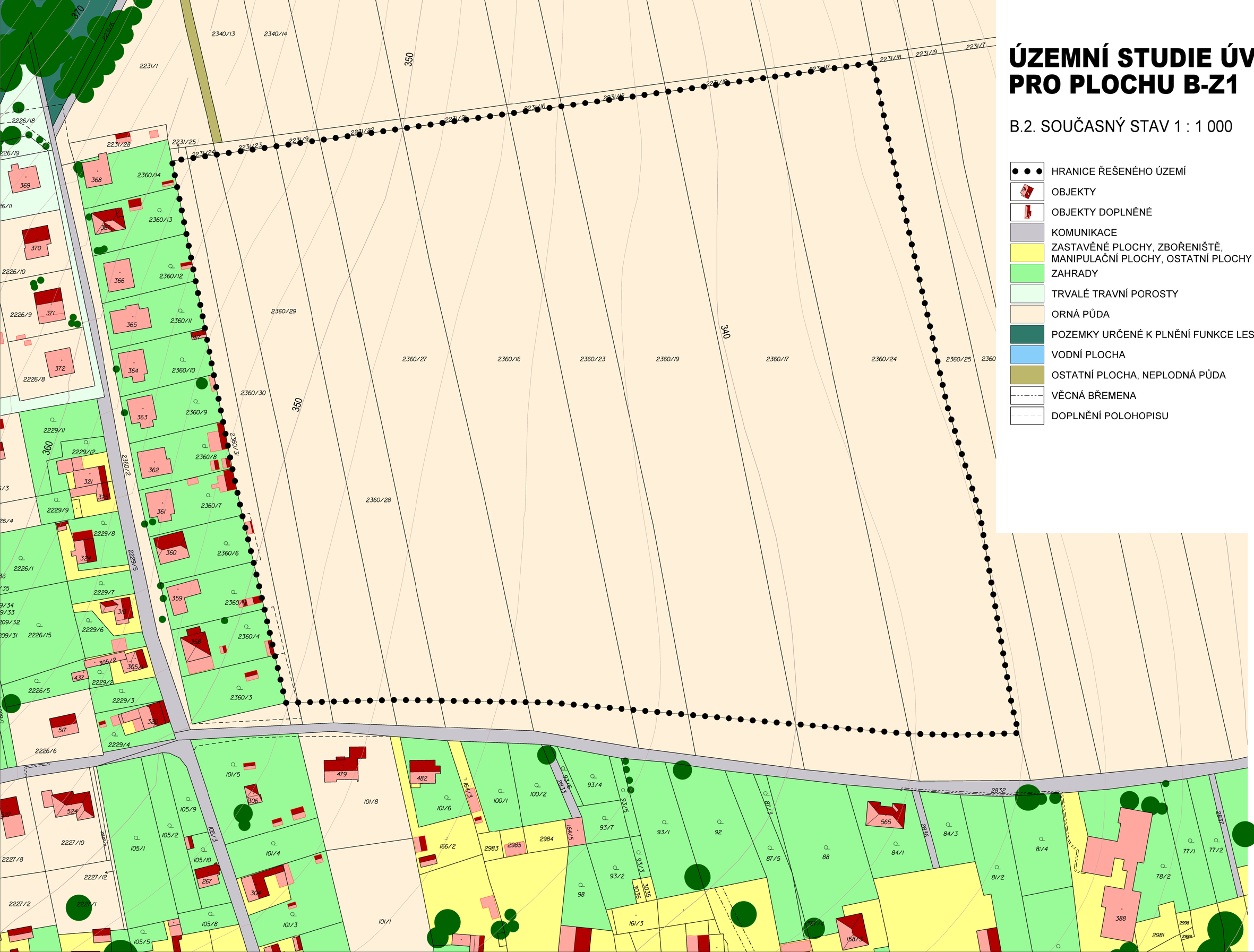
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 03/2015
- NÁVRH NA ZRUŠENÍ JEVU
- OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA
- PÁSMO OCHRANY PROSTŘEDÍ ČOV (DLE TNV759011)
- PÁSMO HYGIENICKÉ OCHRANY PROSTŘEDÍ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
- ZÓNA VODOHOSPODÁŘSKÝCH ZÁJMŮ
- ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY PRO VEŠKEROU NADZEMNÍ VÝSTAVBU A PRO NADZEMNÍ STAVBY PŘESAHUJÍCÍ 50M N.T.
- ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY PRO VEŠKEROU NADZEMNÍ VÝSTAVBU
- ÚZEMÍ EKOLOGICKÝCH RIZIK - BODOVÉ

V CELÉM ROZSAHU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ RESPEKTOVAT ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ A STAVEBNÍ POVOLENÍ NA VYBRANÉ DRUHY STAVEB LZE UČINIT NA ZÁKLADĚ ZÁVAZNÉHO STANOVISKA MO ČR.

ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1

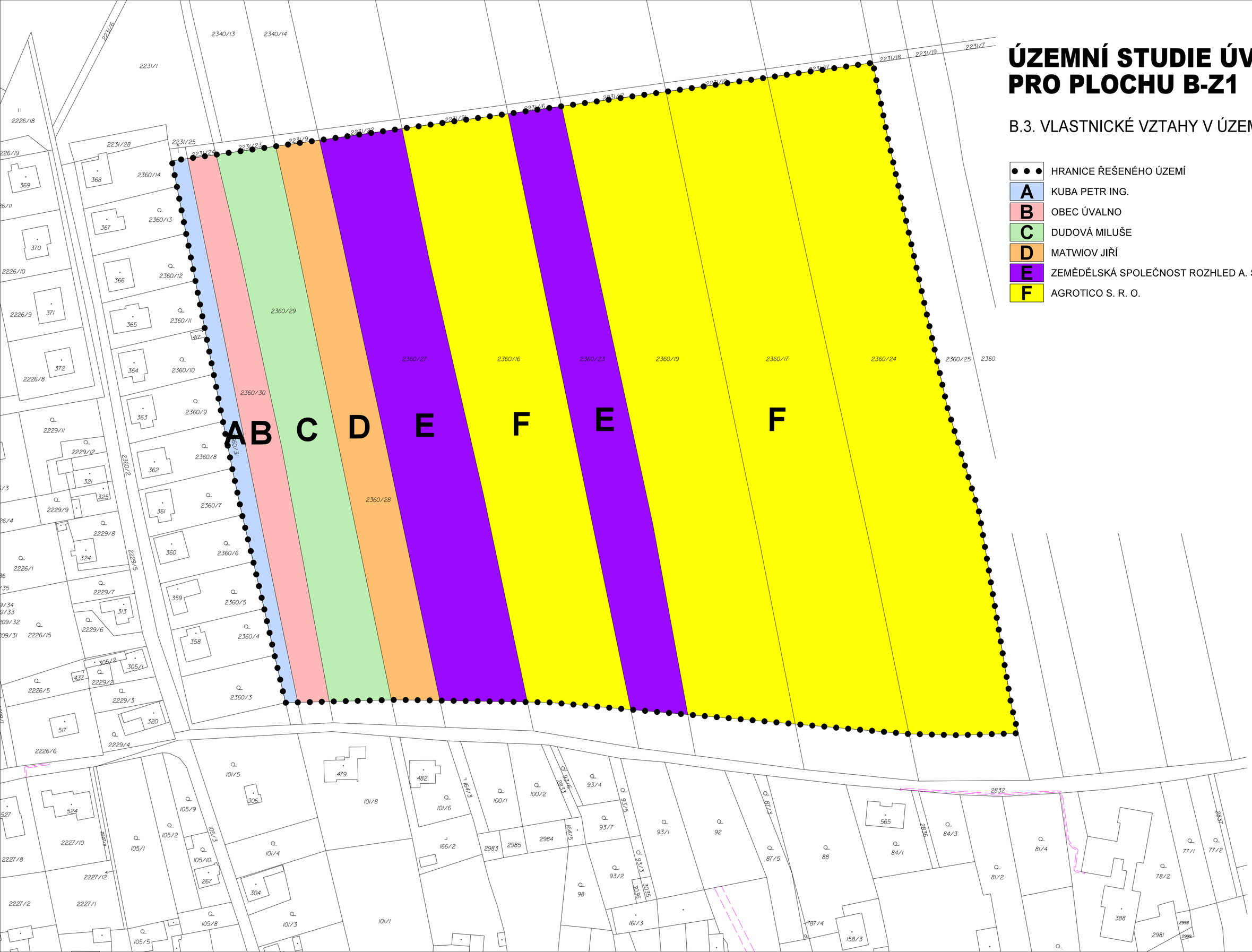
B.2. SOUČASNÝ STAV 1 : 1 000

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- OBJEKTY
- OBJEKTY DOPLNĚNÉ
- KOMUNIKACE
- ZASTAVĚNÉ PLOCHY, ZBOŘENIŠTĚ, MANIPULAČNÍ PLOCHY, OSTATNÍ PLOCHY
- ZAHRADY
- TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
- ORNÁ PŮDA
- POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
- VODNÍ PLOCHA
- OSTATNÍ PLOCHA, NEPLODNÁ PŮDA
- VĚCNÁ BŘEMENA
- DOPLNĚNÍ POLOHOPISU



ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1

B.3. VLASTNICKÉ VZTAHY V ÚZEMÍ 1 : 1 000



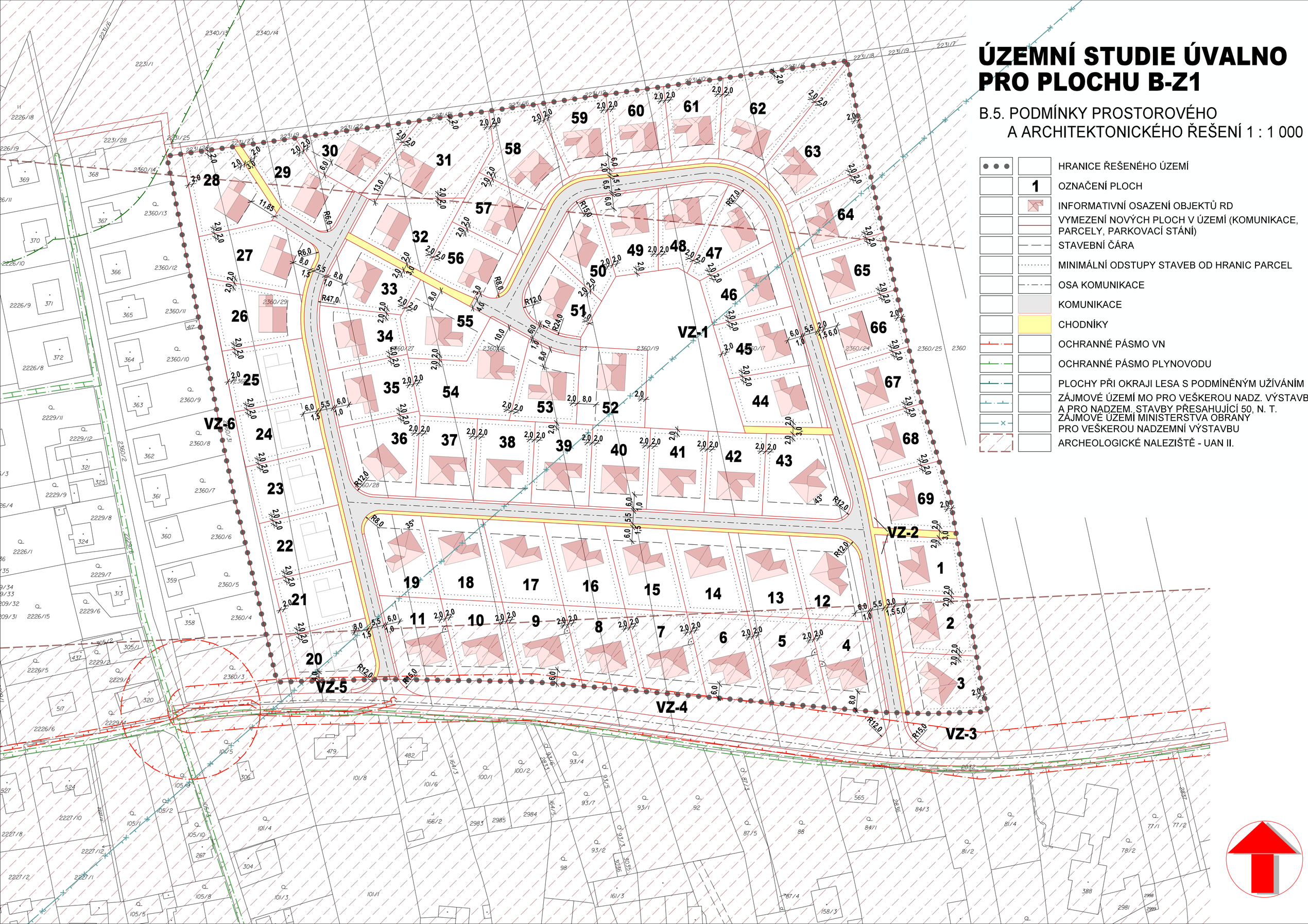
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- A — KUBA PETR ING.
- B — OBEC ÚVALNO
- C — DUDOVÁ MILUŠE
- D — MATWIOV JIŘÍ
- E — ZEMĚDĚLSKÁ SPOLEČNOST ROZHLED A. S.
- F — AGROTICO S. R. O.

ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1

B.4. URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ NÁVRH 1 : 1 000

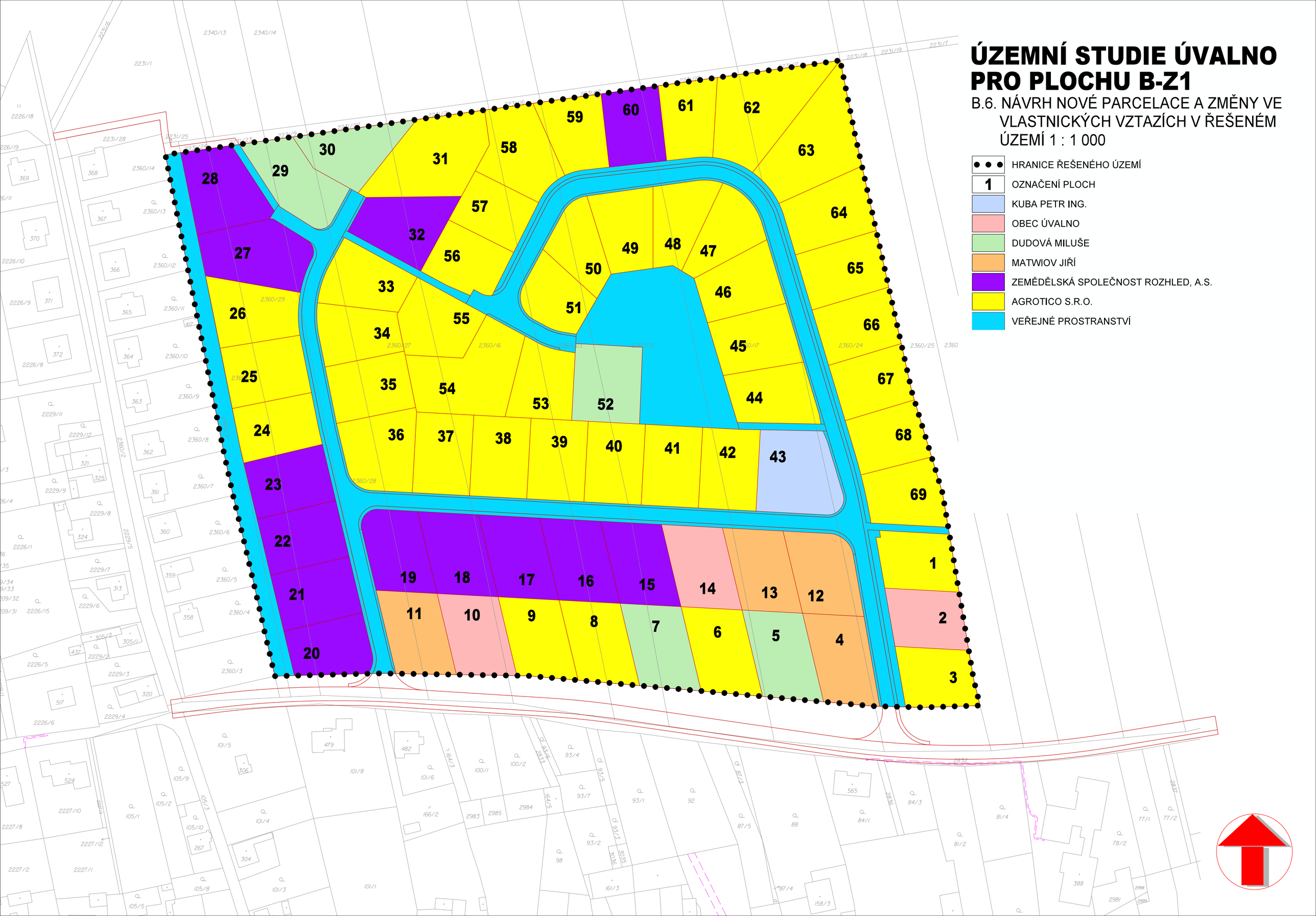
ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1

B.5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ 1 : 1 000



ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO PRO PLOCHU B-Z1

B.6. NÁVRH NOVÉ PARCELACE A ZMĚNY VE VLASTNICKÝCH VZTAZÍCH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ 1 : 1 000



PŘÍLOHY

C. POJMY A ZKRATKY

POJMY V PROSTOROVÉ REGULACI:

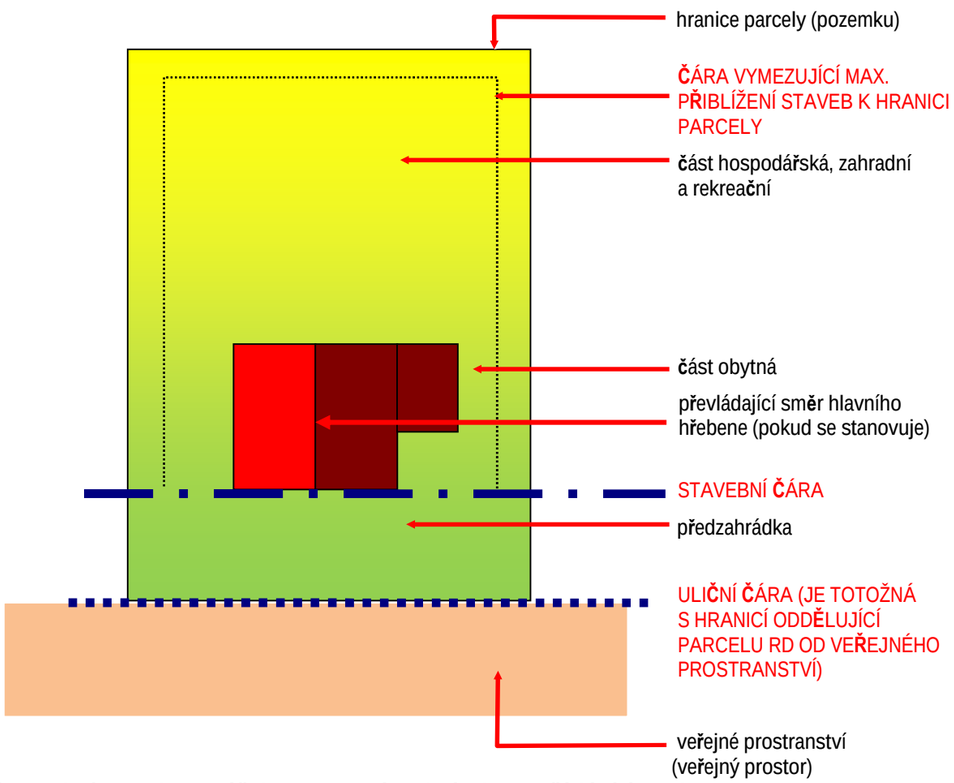


Schéma členění stavební parcely pro účely stanovení podmínek uspořádání území

VYSVĚTLIVKY :

Stavební čára	čára vymezující osazení domu vůči komunikaci (stanovuje odstup RD od komunikace). Dům se musí této čáry dotýkat.Pokud je stanoven úhel sklonu průčelí objektu vůči stavební čáře, je nutné ho dodržet a RD se musí stavební čáry dotýkat.
převládající směr hlavního hřebene	stanovuje směr hřebene pro sedlové střechy jednoznačně, pro střechy složené ze šikmých střešních rovin pak stanovuje orientaci hlavního (převládajícího hřebene) vůči komunikaci ze které je RD obsluhován, popř. ke stavební čáře
odstupy staveb od hranic parcel (oplocení)	stanovuje max. přiblížení jakéhokoliv objektu (hlavního i drobné doplňkové stavby ke stavbě hlavní) k hranici parcely (oplocení). Min. vzájemné odstupy hlavních objektů (stavby rodinných domů) stavují právní předpisy.

Pojmy vyskytující se v územní studii:

Pojem		Vysvětlení , definice
stanovení výškové hladiny zástavby nad okolním terénem		max. výška stavby všech konstrukcí (včetně střechy). Pokud je stávající objekt vyšší než je uvedena přípustná hladina, stavba si dále zachovává stávající výšku, ale nelze ji již více zvyšovat. Pro nižší stavby je stanovena jako hladina maximální (pro případné provedení nadstavby).
koeficient míry zastavění pozemků (KZP)		vyjadřuje poměr zastavěné plochy pozemku a plochy celého pozemku. KZP = z.pl./P KZP = koeficient zastavění z.pl. = zastavěná plocha pozemku P = plocha pozemku Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (vjezdy, chodníky, terasy apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.
koridor		plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy
zastavěné území		území vymezené územním plánem nebo postupem dle platných právních předpisů
zastavitelná plocha		plocha vymezená k zastavění v územním plánu
veřejný prostor		Vzhledem k tomu, že pod pojmem veřejné prostranství chápou právní předpisy „*všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*“, a není zde definována, či zmíněna úloha komunikací, pro účely tohoto úkolu je zaveden pojem veřejný prostor, kterým se rozumí prostor pojímající jak taxativně vyjmenované plochy dle zákona o obcích, tak i plochy všech komunikací zde nevyjmenovaných, včetně ostatní doprovodné zeleně nacházející se v tomto prostoru. V této studii se zjednodušeně pod veřejným prostorem chápe prostor vymezený oplocením parcel.
dohoda o parcelaci		rozhodování o změnách v dotčeném území vymezeném v územním plánu je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.
stavba související s užíváním plochy (stavby doplňkové)		stavba o výměře <25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, která souvisí s bydlením. Stavba neobsahuje obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení, nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě, nebo ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o stavbu pro podnikatelskou činnost, garáž, parkovací přístřešek, zimní zahradu, skleník, altán a pergolu.

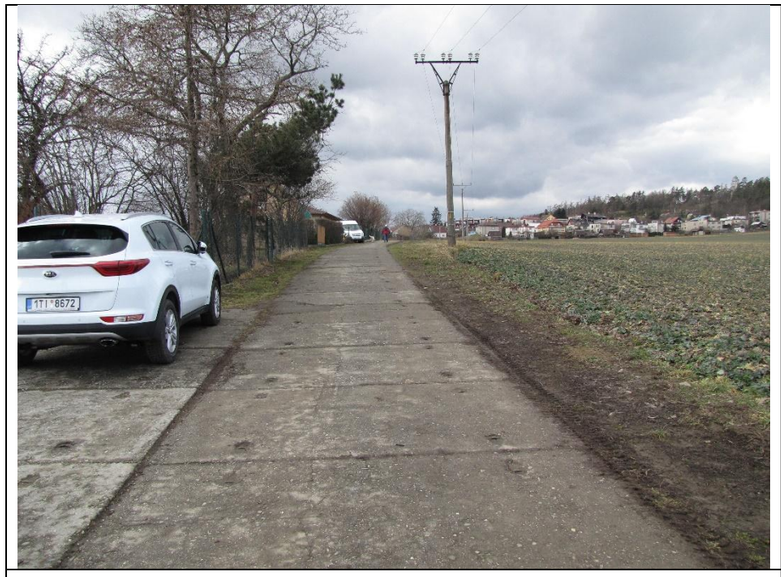
POUŽITÉ ZKRATKY

Zkratka	vysvětlení
B-R	plocha pro bydlení - územní rezerva (ozn. dle ÚP)
B-Z	plocha pro bydlení - zastavitelná (ozn. dle ÚP)
ČOV	čistírna odpadních vod
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DP	dohoda o parcelaci
DSP	dokumentace ke stavebnímu povolení
DTP	dolní tlakové pásmo
DTS	distribuční trafostanice
DÚR	dokumentace k územnímu rozhodnutí
EN	evidence nemovitostí
HD	hromadná doprava
HTP	horní tlakové pásmo
HUP	hlavní uzávěr plynu
k.ú.	katastrální území
MK	místní komunikace
MŠ	mateřská škola
NN	rozvody el. sítě nízkého napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	Ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností

Zkratka	vysvětlení
OÚ	Obecní úřad
P	plocha veřejného prostranství (ozn. dle ÚP)
PD	projektová dokumentace
RD	rodinný dům
SK	koridor smíšený bez rozlišení (ozn. dle ÚP)
STL	středotlaký plynovod
T	plochy a koridory pro technickou infrastrukturu
TKO	tuhý komunální odpad
TV	technická vybavenost
UAN	území s výskytem archeologických nálezů
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚS	Územní studie
VDJ	vodojem
VN	vedení vysokého napětí
VZ	ozn. plochy veřejné zeleně

D. FOTODOKUMENTACE

Stanoviště a směry pohledů



1 -Pohled na příjezdovou panelovou komunikaci a jižní okraj řešeného území

2- Pohled na příjezdovou panelovou komunikaci napojenou na sil. III/460

3- Pohled na lokalitu řešenou US

4 - Pohled na výstavbu nových RD při jižním okraji panelové komunikace

5 - Pohled na příjezdovou panelovou komunikaci a jižní okraj řešeného území

6 - Pohled na jihozápadní okraj řešeného území, renovované vedení VN 22kV, napojení kabelového vedení DTR

7 - Pohled na východní okraj zastavěného území, který tvoří západní hranici řešeného území.

8 - Pohled na východní okraj zastavěného území, který tvoří západní hranici řešeného území. Nacházejí se zde hospodářské stavby a vstupy do zahradních částí pozemků rodinných domů.

9 - Pohled na panelovou komunikaci při jižním okraji pozemku s vodojemem

10 - Pohled na napojení panelové komunikace na místní komunikaci

11 - sloup s trafostanicí u křižovatky panelové vozovky a místních komunikací

12 - Pohled na jižní okraj řešeného území, průchod VN 22 kV

13 - Pohled z křižovatky, do které je napojena panelová vozovka, západním směrem

14 - Pohled z křižovatky, do které je napojena panelová vozovka, severním směrem

15 - Pohled na rozhledové podmínky u napojení panelové vozovky na místní komunikaci

16 - Pohled na místní komunikaci ukončenou obratištěm pod vrchem Strážiště.

17 - Pohled obratiště místní komunikace pod vrchem Strážiště

18 - Volný pozemek při východním okraji obratiště místní komunikace pod vrchem Strážiště

19 - Pohled na východní okraj zastavěného území od vrchu Strážiště

20 - Pohled na východní okraj zastavěného území od vrchu Strážiště. Nacházejí se zde vstupy do zahradních částí pozemků rodinných domů.

21 - Pohled na hospodářská stavení a oplocení zahrad tvořící západní hranici řešeného území

22 - Pohled na hospodářská stavení a oplocení zahrad tvořící západní hranici řešeného území. Stavení a oplocení zasahuje do řešeného území.

23 - Pohled na hospodářská stavení a oplocení zahrad tvořící západní hranici řešeného území. Stavení a oplocení zasahuje do řešeného území.

E. DOKLADOVÁ ČÁST

Studie byla ve fázi rozpracování projednána v obci se zástupci obce. Záznam z projednání je níže uveden v dohodnutém znění.

ZÁZNAM Z PROJEDNÁNÍ ROZPRACOVANÉ ÚZEMNÍ STUDIE US1

ÚVALNO

Datum konání	5.6.2018	14 hod - 17.30 hod
Místo jednání	Rychta - Úvalno	

Přítomni	za obec:	ing.R.Šimek - starosta obce+6 členů zastupitelstva obce
	za pořizovatele:	omluvena
	za zpracovatele:	ing.arch.Jaroslav Haluza

Úvod:
- informace o závazné části územního plánu vztahující se k řešenému území
- poznatky zjištěné z průzkumů v terénu a vyhodnocení podkladů
- vysvětlení významu podmínky US1 (územní studie) a DP1 (dohody o parcelaci)
- seznámení se s problémy, které je nutné vyřešit (sítě, majetkoprávní vztahy), popř. je nutné na ně reagovat
- vysvětlena základní koncepce – uspořádání ploch veřejných prostranství k zachování prostupnosti územím a zpřístupnění významných docházkových cílů v okolí (koupaliště, rozhledna, autobusové zastávky, Obecní úřad, školka, škola, obchod).
- presentace variantního uspořádání území (parcelace)

Diskuse:
- napojení lokality na kanalizaci je problémové (dolní úsek sběrače před ČOV kapacitně nevyhovuje)
- s napojením cca 10RD v první etapě by nemusel být problém
- stávající vedení VN22kV polohou min. 2 sloupů a ochranným pásmem způsobuje podstatné zhoršení využitelnosti a napojení lokality na komunikační systém
- bude žádoucí vybudovat příjezdovou komunikaci v šířkových parametrech alespoň 6 m
- je nutné počítat s kabelizaci části vzdušného vedení VN22kV
- je nutné koordinovat vkládání dalších sítí do prostoru koridoru SK-Z2 (ozn. dle územního plánu). V tomto koridoru bude situována místní komunikace, položen kabel 22kV včetně odbočujících přípojek ke stávající trafostanici, přeložené trafostanici a nové trafostanici situované v lokalitě, vodovody, kanalizace, STL plynovod, telekomunikační vedení a další -VO.
- vyústění nové místní komunikace v koridoru SK-Z7 na stávající místní komunikaci (u vodojemu) je nevhodné (špatné rozhledové poměry – oplocení pevné, trafostanice), komunikace se napojuje do stávajícího veřejného prostranství nevyhovujících šířkových rozměrů – cca 5 m
- upozorňuje se na nesoulad v situování liniových vedení vodovodu a kanalizace mezi daty poskytnutými obci (zapracovanými v ÚP) a zaměřením, provedením v rámci napojení 4RD na NN
- doporučuje se v souladu s platným územním plánem umožnit stálý průchod pro pěší a cyklisty při západním okraji pozemku MŚ
- vzhledem k velikosti lokality byla diskutována možnost etapizace výstavby. Podstatná je celková koncepce uspořádání veřejných prostranství v ploše a navazující parcelace území. Takto zachovanou koncepci lze etapizovat při zachování prostupnosti a návaznosti dalších etap.
- byl vznesen námět na rozdělení veřejného prostranství (plochy parku) na menší park a rozšíření vybraných částí veřejných prostranství, ve kterých jsou vedeny místní komunikace a místit zde stromové aleje

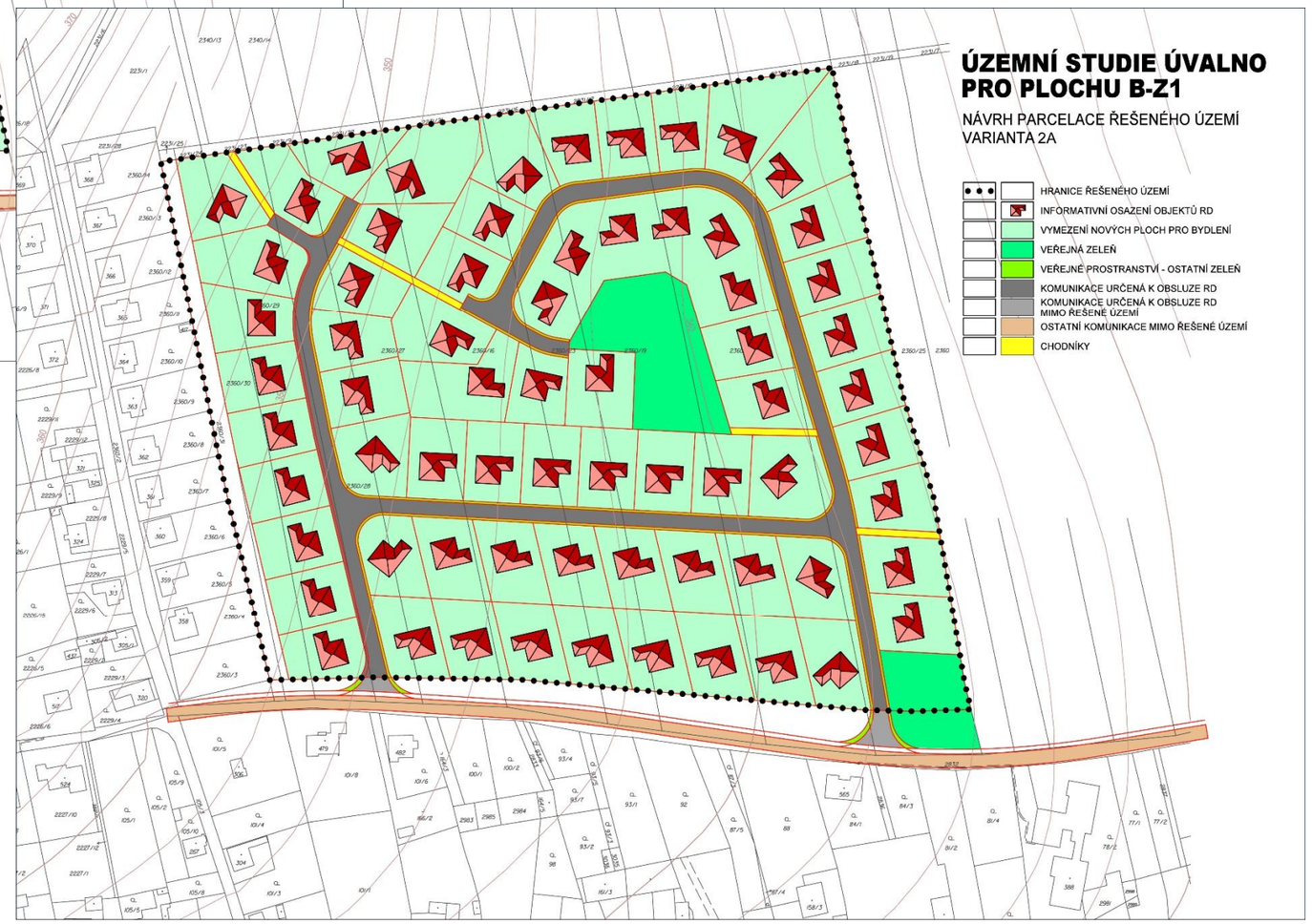
Závěry:
- členové zastupitelstva vyberou nejvhodnější variantu z předložených variant 1, 2, 2A, 3, 3A a 4 s případnými připomínkami k úpravě varianty.
- dne 14.8.2018 se přítomní na základě projednání US1 rozhodli, že nejvhodnější varianta k dopracování US1 je varianta 2A s tím, že plocha veřejné zeleně vpravo dole bude zrušena a bude nahrazena liniovou zelení (stromořadím) podél jedné ulice.
- projektant k výběru varianty a doplňujícím požadavkům upozorňuje, výměra plochy veřejné zeleně je minimální a musí se dodržet. Přenesení části výměry veřejné zeleně do liniové podoby je možné, za cenu snížení výměry parcel dotčených vložením liniové veřejné zeleně a pravděpodobně dojde i ke snížení počtu RD.
- vybraná varianta 2A bude dopracována v územní studii a v souladu se zadáním bude předána v elektronické podobě pořizovatelce k posouzení splnění zadání
- po posouzení bude svoláno setkání s vlastníky, na kterém budou seznámeni s územní studii (a zapracovanou výslednou variantou).

Zaznamenal:	ing. Jaroslav Haluza 14.8.2018	(603 278 373 : j.haluza@jh-plan.cz
Přílohy záznamu:	výřezy z ÚP 01-US1-souč_stav.pdf 02-ortofoto-stav.pdf 03-US1-vlastnicke vztahy.pdf 04-SKICA-stav+problemy k reseni.pdf 05-SKICA-návrhy-problemy UP.pdf 06-site stav-problem.pdf 01-SKICA-koncepce.pdf var. 1, 2, 2a, 3, 3a, 4 v pdf 08-SKICA-var2a-příklad etapizace.pdf Úvalno-US1-srovnání variant.pdf	

Variantní řešení projednané v obci:

ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO
PRO PLOCHU B-Z1
NÁVRH PARCELACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
VARIANTA 3
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
INFORMATIVNÍ OSAZENÍ OBJEKTŮ RD
VYMEZENÍ NOVÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ
VEŘEJNÁ ZELEŇ
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - OSTATNÍ ZELEŇ
KOMUNIKACE URČENÁ K OBSLUZE RD
KOMUNIKACE URČENÁ K OBSLUZE RD MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
OSTATNÍ KOMUNIKACE MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
CHODNÍKY
VZ

ÚZEMNÍ STUDIE ÚVALNO
PRO PLOCHU B-Z1
NÁVRH PARCELACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
VARIANTA 3A
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
INFORMATIVNÍ OSAZENÍ OBJEKTŮ RD
VYMEZENÍ NOVÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ
VEŘEJNÁ ZELEŇ
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - OSTATNÍ ZELEŇ
KOMUNIKACE URČENÁ K OBSLUZE RD
KOMUNIKACE URČENÁ K OBSLUZE RD MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
OSTATNÍ KOMUNIKACE MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
CHODNÍKY



Srovnání variant:

variatní řešení	místní komunikace m²	veřejná prostranství m² (park)	počet RD	velikost stavebních pozemků m²	výměra plochy MK v m² / RD
var.1	5100	3800	67	800-1600	76,12
var.2	5247	3600	65	789-1817	80,72
var.3	5738	3974	69	777-1542	83,16
var.3a	6121	3974	67	760-1500	91,36
var.4	5508	3772	68	773-1547	81,00
var.2A	5782	3842	68	697-1478	85,03