



CHARVATCE

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
ZASTAVITELNÁ PLOCHA PZ16
2023

TEXTOVÁ ČÁST

Vypracoval:

Ing. Arch. Jaroslav Malina

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

B	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	3
B.1	Seznam vstupních podkladů	3
B.2	Vyhodnocení širších vztahů	3
B.3	Vyhodnocení s ohledem na vyhlášku 501/2006 Sb.	8
B.4	Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací	9
B.4.1	Vymezení řešeného území	9
B.4.2	Funkční členění území	9
B.4.3	Dopravní infrastruktura	11
B.4.4	Technická infrastruktura	12
B.5	Údaje o splnění požadavků zadání územní studie	13
B.6	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	14

B ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část odůvodnění popisuje východiska a odůvodnění výrokové části, není podkladem pro rozhodování v území.

Územní studie byla pořízena Obecním úřadem Charvatce, který splnil kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 Stavebního zákona uzavřením smlouvy o dílo s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, kterou je Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. (č. osvědčení MV ČR 800089966). O uzavření smlouvy o dílo bylo rozhodnuto Zastupitelstvem obce Charvatce.

Pořizovatel předal zadání Územní studie 10.8.2022 investorem určenému zpracovateli, kterým byl Ing. arch Jaroslav Malina (Atelier RENO spol.s r.o.)

Pořizovatel převzal zpracovanou dokumentaci dne 15. 9. 2022. Dne 19. 9. 2022 schválil možnost jejího využití.

Dne 21. 2. 2023 uznal pořizovatel reklamaci Obecního úřadu Charvatce a předal zpracovateli upravené zadání. Upravenou dokumentaci převzal dne 16. 3. 2023. Dne 17.3.2023 schválil možnost jejího využití.

B.1 Seznam vstupních podkladů

Podkladem pro zpracování studie je především dokument „CHARVATCE – ÚZEMNÍ STUDIE – ZASTAVITELNÁ PLOCHA PZ16 – ZADÁNÍ“, vypracovaný Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D. vydaný ke dni 10.8.2022, resp. 21. 2. 2023.

Řešené území bylo geodeticky zaměřeno v 12/2021, Gevia s.r.o., na barikádách 752/34, 196 00 Praha 9, Ing. Batěk. Zaměření polohopisu a výškopisu, provedeno včetně zajištění vyjádření k existenci sítí a zakresu tras inženýrských sítí v řešeném území.

V řešené lokalitě byl proveden předběžný inženýrsko-geologický, geotechnický a hydrogeologický průzkum na pozemku p.č. 867, 871, 872, 874 a 875, k.ú. Charvatce u Jabkenic zpracován AGROGEOLOGIE s.r.o. v 01/2022

Podkladem pro navrhované řešení byl platný územní plán – ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHARVATCE po vydání změny č.3, zpracovaný Ing. Františkem Kačírkem 08/2022.

Podkladem pro Územní studii byla zpracovaná Zastavovací studie „Charvatce – Květník, Parcelace a zasíťování lokality PZ16, ze dne 3.6.2022 zpracované Atelierem RENO spol.s.r.o., na základě které byla domluvena společná shoda vlastníků nad podrobným řešením území.

Navrhované řešení je zpracované v souladu se Zákonem 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a souvisejících vyhlášek, zejména vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

B.2 Vyhodnocení širších vztahů

V širším kontextu je řešená plocha součástí obce Charvatce. Od stávající zástavby je řešená plocha částečně izolované mezilehlými zemědělskými plochami či zelení. Hlavní napojení je komunikací II/275, probíhající při východní hranici území, podél které je i pěší chodník. Místa napojení jsou vymezená Územním plánem jako trojice vjezdů – tj. při severním okraji, ve středu a při jižním okraji řešeného území. Vzhledem k blízkosti křižovatky u jižního cípu je žádoucím řešením spojení vjezdu s touto křižovatkou do jednoho celku, který pak řešit jako okružní křižovatku. Okružní křižovatka přináší i vhodný vedlejší efekt zpomalení dopravy při vjezdu do obce. Tato okružní křižovatka by byla částečně umístěna na území sousední obce Chudíř. její zřízení není předmětem této územní studie, Územní studie pouze předpokládá její zřízení v budoucnu. Další napojením území je výhledově pěší propojení mezi poli, v rámci parcely č. 852. Lokalita je z těchto důvodů navržena jako samostatně funkční s vlastními plochami rezervovanými pro veřejnou zeleň a občanskou vybavenost (sportovní plocha). Z hlediska napojení na technickou infrastrukturu je plocha bezproblémová, jak je popsáno dále v textu. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Členění této kapitoly odpovídá členění Územní studie (podkladu pro rozhodování v území). Ke kapitolám, kde je to účelné je uvedeno, proč bylo přistoupeno k danému řešení, resp. proč Územní studie obsahuje právě dané skutečnosti. Z tohoto vysvětlení lze vycházet v případě nejasností při volbě konkrétního řešení v rámci podrobnější dokumentace.

Základní údaje

Kapitola shrnuje základní skutečnosti týkající se Územní studie – Zastavitelná plocha PZ16 (dále jen Územní studie). Konstatuje, že Územní studie je pořizována na základě požadavku Územního plánu, který vypracování Územní studie stanovil jako podmínku pro rozhodování na zastavitelné ploše PZ16. V kapitole je dále uveden výčet platné územně plánovací dokumentace obce s konstatováním, že tato dokumentace je pro rozhodování v území závazná. V případě, že úřad územního plánování uplatní rozdílný výklad Územního plánu nežli pořizovatel Územní studie, bude úřad územního plánování postupovat v souladu s Územním plánem a k rozporné části Územní studie nepřihlédne. V takovém případě by však měl ve svém rozhodnutí uvést skutečnosti, kterého ho k rozdílnému výkladu vedou. Přitom vezme v potaz vyhodnocení souladu Územní studie s platnou územně plánovací dokumentací, které je součástí tohoto odůvodnění Územní studie.

Specifikovány jsou dále základní údaje o Územní studii

Vymezení řešeného území

Vymezení lokality je dáno především vymezením plochy PZ16 v územním plánu. Dále byly do řešeného území zahrnuty související plochy komunikací a zeleně, na kterých vlivem zastavění lokality dojde k úpravám nebo je účelné je do řešení zahrnout pro stanovení vztahu k těmto sousedním pozemkům. Součástí řešeného území jsou výhradně pozemky stanovené zadáním.

Řešená lokalita je součástí obce Charvatce, nicméně od centra obce je odtržena a nachází se na jihovýchodní okraji sídla, kde rozvíjí dosud periferní zástavbu a vytváří její nové přirozené centrum. Území je vymezeno ze severní strany stávající polní cestou lemovanou stromy. Z východní strany je vymezené komunikací II třídy – číslo 275, z jiho-západní strany pak částečně polní cestou a částečně terénní hranou s bujnou vegetací. Území má přibližně tvar trojúhelníku. Celková plocha je cca 7,8 ha. V původním stavu je plocha převážně využívána jako zemědělská půda, v severo-západním rohu pak jako oplocená zahrada – sad. Území je rovinaté, mírně svažité směrem k severo-západu (maximální sklon cca 1,5 %). V širším kontextu se nachází na vyvýšené plošině oproti zbytku obce Charvatce, především jiho-západním směrem je patrný velký výškový zlom, který nabízí výhled do krajiny.

Funkční členění území

Řešené území bylo rozčleněno na šest funkčních celků, které zajistí budoucí uspořádání území. Tyto funkční celky jsou vymezovány v souladu s hlavním nebo přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem. Pro jednotlivé funkční celky jsou stanoveny mimo jejich využití i prostorové podmínky, které zajišťují vznik jednotného charakteru zástavby tvořící harmonický celek. Funkční celky byly stanoveny s ohledem na nutnost zajištění všech nezbytných funkcí, tedy jak hlavní funkce, kterou je výstavba rodinných domů, tak funkcí obslužných, kterými jsou zejména zpřístupnění plochy a její obslužení technickou infrastrukturou. V potaz byly brány i další funkce, jako funkce sídlotvorná – veřejná vybavenost (pro dané území sportovní) a rekreační – veřejná zeleň. Na základě vyhodnocení potřeb řešeného území tak bylo vymezeno šest funkčních celků, pro něž byly určeny tyto podmínky:

Funkční celek RD – rodinné domy

Funkční celek byl určen pro naplnění hlavního využití – zástavbu rodinnými domy, stanoveného Územním plánem. Byl vymezen na převažující části území, rozdělený do jednotlivých ploch umožňující jejich obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou – bloky soukromé výstavby. Stanovené parametry umožňují výstavbu v souladu s požadavky podmínek využití plochy SV – plochy smíšené obytné, venkovské (hlavní využití) tak, jak stanovuje Územní plán.

Další podmínky jsou určeny s ohledem na vytvoření jednotného charakteru napříč územím. To je zejména minimální velikost pozemku. Menší parcely a tím větší podíl zastavěných ploch je nežádoucí z důvodu příliš velké hustoty odpovídající spíše zástavbě městského charakteru.

Účelem územní studie je mimo plošných podmínek stanovit i prostorové podmínky pro stavby pro dosažení jednotného rázu zástavby napříč územím. Z těchto důvodů je stanovena maximální výška stavby a tvar zastřešení. Cílem je dosáhnout zástavby vesnického typu – tj. vícepodlažní solitérní domy s poměrně příkrou šikmou střechou (sklonu 30° a více). Preferované jsou sedlové, v odůvodněných případech střechy polovalbové. Mírnější střechy (sklon 20° a více) včetně možnosti řešit střechy jako valbové jsou umožněny při nejvýhodnějším okraji území podél hlavní komunikace. Tato možnost je do návrhu zahrnuta pro uspokojení i těch stavebníků, kteří po mírnějších valbových

střechách touží – předpokládají se domy typu bungalov. Pro zajištění jednotného charakteru území jsou tyto bungalovy umožněny vystavět pouze v nejvýhodnější řadě zástavby.

Veřejný prostor stejně jako vlastní domy výrazně ovlivňuje i oplocení parcel, zejména oplocení orientované do ulice, případně do veřejného parku. Z toho důvodu územní studie reguluje maximální výšku tohoto oplocení a způsob provedení. Pro dosažení reprezentativnějšího vzhledu je vyžadována pevná podezdívka. Pro zajištění průhledů napříč územím, a tím zajištění kvalitního sociálního rozvoje území, je vyžadována průhlednost oplocení alespoň z 50 % ortogonálního průřezu při čelním pohledu na plot.

Obdobně jako prostorové podmínky pro stavby hlavní jsou dány prostorové podmínky pro stavby vedlejší. Cílem je zachování jednotného charakteru napříč územím. U staveb vedlejších je předpokládáno s jejich menším půdorysným rozsahem nežli stavba hlavní, a proto je u nich připuštěna možnost pultových střech. Požadavek sedlových, polovalbových či valbových střech uplatňuje Územní plán pouze na stavby hlavní, u staveb vedlejších střechy regulovány nejsou.

Umístění objektu na pozemku je dané stavební čarou, která je stanovena jako otevřená, nepřekročitelná a závazná (hlavní stavby musí mít uliční fasádu umístěnou v linii stavební čáry). Stavební čára je navržena ve vzdálenosti 5,5m od hranice pozemku komunikace z důvodu možnosti navržení nekrytého parkovacího stání mezi domem a komunikací.

Na stavební čáře bude umístěná fasáda směrem k ulici alespoň z 50 % svojí celkové délky. Stavební čáru může překročit přesah střechy, balkóny či arkýře, ne však o více jak 1,5 m. Tato regulace stanovuje podmínky pro drobné odchýlení od požadavku stavební čáry pro detailnější řešení architektury uliční fasády.

Odstupy staveb se řídí vyhláškou 501/2006 Sb. v aktuálním znění, která stanovuje nejmenší vzdálenost mezi dvěma stavbami rodinných domů jako 7 m, odstup stavby rodinného domu od hranice pozemku jako 2 m. Územní studie stanovuje stavební čáru, která zajišťuje jednotnou polohu domu vůči veřejnému prostranství ve východo-západním směru. V severo-j jižním směru Územní studie navrhuje preferenci umístění staveb při severní hranici pro maximální možné uvolnění jižních částí pozemků (na sluníčko bohatších), které by měly sloužit jako zahrady. Toto opatření se snaží zanechat společnou dohodu napříč územím zajišťující co nejvhodnější využití pozemku i pro rodinné domy, které zde budou postavené později nežli ostatní (v případě že oba sousedé nezastavěné stavební parcely umístí své domy v těsné vzdálenosti, bylo by možné dodatečně dům postavit pouze uprostřed což by neumožnilo účelné využití plochy zahrady). Tato regulace nevylučuje řízení o výjimce ze zmíněných vyhláškou stanovených odstupů, které bude posouzeno dle individuálních podmínek a odůvodnění.

Funkční celek SP – sportovní plochy

Funkční celek byl navržen pro naplnění podpůrné sídlotvorné funkce. Řešení vychází z podmínek stanovených Územním plánem, který stanovuje vybavenost pro sport. Vzhledem k velikosti není plocha více členěna, přístup je zajištěn po její západní a jižní straně. Ze západu bude plocha zpřístupněna komunikací pro pěší, z jihu bude zajištěna obsluha dopravní a technickou infrastrukturou. Stanovené parametry umožňují výstavbu v souladu s požadavky podmínek využití plochy OS tak, jak stanovuje Územní plán, naplnění těchto požadavků je dle pohledu územní studie i např. vybudování venkovního sportovní plochy (hřiště) a k tomu drobná budova občerstvení a hygienického zázemí.

Vzhledem k možnosti různých řešení využití a s tím související architektonických řešení budov je omezena pouze podlažnost a maximální výška objektu. Ostatní regulativy nejsou stanoveny.

Oplocení je regulováno obdobně jako u parcel rodinných domů, výjimku tvoří oplocení tvořící zároveň zachytávající síť související se sportovním využitím – tyto případy nejsou regulovány a budou posouzeny individuálně.

Pro funkční celek SP – sportovní plochy není určena stavební čára. Urbanistické a architektonické řešení bude řešeno individuálně dle vybraného účelu a s tím souvisejících prostorových nároků.

Funkční celek VZ – veřejná zeleň

Funkční celek byl navržen pro naplnění podpůrné rekreační funkce – veřejná zeleň typu park včetně vybavenosti. Cílem je ve vymezené ploše vytvořit pobytovou veřejnou plochu s využitím pro volnočasové aktivity (venčení psů, procházky, četba na lavičce, hry dětí, work-out hřiště apod.).

Dominantním řešením má být zeleň na rostlém terénu např. víceúčelová travnatá plocha, příležitostně nabízející stín pod vzrostlými stromy. Plochu je žádoucí dále doplnit pěšími a cyklo pěšinkami zajišťující průchodnost území. Dále je žádoucí umístit městský mobiliář (lavičky, koše, stojany na kola), drobné objekty zastřešení (altány, pergoly včetně související zpevněné plochy), vodní prvky (pítka, vodní plochy), drobné komerční objekty podporující rekreační funkci (kavárny, bistra – bez vnitřního posezení, veřejná WC), apod. V této ploše je také počítáno s nutným umístěním nadzemních prvků veřejné infrastruktury jako jsou trafostanice, tlakové stanice a jiné.

Vzhledem k individuálnímu charakteru se specifickým architektonickým řešením nejsou pro stavební objekty v ploše stanovené žádné podrobnější regulativy mimo maximální výšky. Výška staveb je navržena tak, aby stavby v této ploše nedominovaly v území. Výjimku tvoří stavby svojí funkcí podmiňující větší výšku nad okolím jako jsou např. rozhledny. Konkrétní parametry budou posuzovány individuálně na základě dané funkce a odůvodnění architektonického řešení.

Vzhledem k veřejné funkci není povoleno oplocení s výjimkou oplocení dílčích částí, u kterých je to z funkčních důvodů účelné – dětský hřiště, cvičicí hřiště pro psy apod.

Funkční celek IZ – izolační zeleň

Funkční celek je navržen pro zajištění akustické i pohledové izolace rušné dopravní komunikace II/275 od území rodinných domů. Zeleň je žádoucí vytvářet soliterními prvky, které podvědomě zpomalí dopravu na přilehlé komunikaci, oproti souvislým pásům husté zeleně. Žádoucí je také doplnění pěšími a cyklistickými cestami, které také podvědomě zobytní a kultivují prostor. V daném řešení je uvažováno i s umístěním autobusové zastávky a tím souvisejících zpevněných pěších komunikací a přístřešku.

Funkční celek MK – migrační koridor

Funkční celek je vymezen nad rámec území PZ16 z důvodu vnímání širších souvislostí a vztahů k okolním pozemkům. Ve stávajícím stavu, kdy řešená plocha PZ16 je nezastavěná, se na ploše pohybuje volně žijící zvěř. K přirozenému pohybu východním směrem však brání rušná komunikace II/275 a především pás soukromé zástavby s oplocením. Výstavbou v ploše PZ16 se žádoucím způsobem přesunou migrační cesty volné zvěře k západnímu a jižnímu okraji řešeného území, kde dále bude zvěř pokračovat na jiho-východ bez kolize s rušnou komunikací či oplocením soukromých parcel. V tomto koridoru podél západní a jižní hranice řešeného území je z důvodu maximální prostupnosti zamítnuto vytváření staveb či dokonce oplocení.

Funkční celek DP – dopravní plochy

Funkční celek je vymezen pro umístění komunikací a inženýrských sítí zajišťující přístup a připojení k technickým sítím pro navržené soukromé parcely rodinných domů a plochy sportu.

Při severní hranici území je funkční celek vymezen na hranici zastavitelné plochy PZ16. S touto hranicí těsně sousedí vně zastavitelné plochy parcela č. 865, která je nyní využívána také jako komunikace. Parcela je Územním plánem vedena jako plocha NZO, která dle stanovených podmínek využití umožňuje její využití jako místní komunikace. Vzhledem k deklarovanému postoji příslušného Úřadu územního plánování, který odmítá toto přípustné využití akceptovat ve vztahu k zastavitelné ploše PZ16, územní studie tuto parcelu (z celkového pohledu nelogicky) nezahrnula do řešení. Pro zajištění dopravní obsluhy řešené plochy PZ16 územní studie navrhuje celou šíři veřejného prostranství, jehož součástí bude komunikace, umístit v rámci zastavitelné plochy PZ16. Pokud se však v dalších rozpracování tohoto řešení ukáže možnost využít pro komunikaci i zmíněnou parcelu č. 865, je možno toto řešení považovat za lepší nežli řešení obsažené v územní studii. V takovém případě je současně lepším řešením zvětší přilehlé zastavitelné pozemky RD na úkor funkčního celku DP. Minimální šířka veřejné prostranství, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, musí být 8 m.

V jiho-západní části, podél funkčního celku SP, je funkční celek umístěn na plochu stanovenou územním plánem jako ZP. V této části budou komunikace navrženy v souladu s Územním plánem, tedy jako síť pěších, popř. cyklistických komunikací. Funkční celek DP na ploše ZP tak jednoznačně plní funkci veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací, což je jedno z přípustných využití. Vztah ke stabilizaci přírodní složky není pro toto přípustné využití stanoven. V rámci nepřípustného využití jsou stanoveny jako nepřípustné všechny činnosti, které jsou v rozporu

se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití. Vedení pěších komunikací není v rozporu se stabilizací přírodní složky, Územní plán ho výslovně připouští. Současně veřejné plochy pro pěší komunikace „souvisejí“ s přípustným využitím, neboť jsou přípustným využitím. Jejich nepřípustnost tak nelze tvrdit.

Plocha v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. je vymezená vždy v minimální šířce 8 m, v případě vedlejších komunikací, které mohou být řešené jako jednosměrné, pak minimální šířky 6,5 m. Podrobněji viz samostatná kapitola dopravní infrastruktura.

Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura je navržena jako vzájemně propojení sítí přednostně složená z obousměrných komunikací. Územní studie připouští vybudování jednosměrných komunikací, ovšem pouze na méně významných a vytížených místních komunikacích. Dopravní infrastruktura je navržena vzájemně propojená a zokruhovaná, aby bylo možné v případě oprav či havárií vždy využít jinou přístupovou cestu. Výjimku tvoří drobná část funkčního celku proti navržené veřejné zeleni, která bude zpřístupněna komunikací zakončenou obratištěm. Na ní bude navazovat pěší komunikace, vedoucí přes PRZV s indexem ZP.

Dopravní napojení ctí koncepční požadavek platného územního plánu, avšak s drobnými úpravami v konkrétním řešení. Řešené území je v souladu s požadavky územního plánu napojené ve třech bodech na stávající kapacitní silnici II. třídy vedoucí podél východní hranice území. Nejsevernější napojení je řešeno úrovní křižovatkou tvaru T, vychází ze stávající polohy napojení polní cesty. Střední napojení vychází z polohy dané územním plánem. Nejjižnější napojení dle územního plánu ústí v blízkosti stávající křižovatky, čímž by vzniklo problematické kolizní místo s dvěma křižovatkami v těsné blízkosti. Územní studie toto řešení respektuje, nicméně vychází z předpokladu, že zde bude zřízen kruhový objezd, částečně zasahující i na území sousední obce Chudíř. Takové řešení je vhodné i vzhledem k tomu, že toto místo je zároveň vjezdem do obce, kde je žádoucí zpomalit dopravu. Přirozeně tak bude zpomalena doprava a bude předcházeno přestupku překračování rychlosti při vjezdu do obce. Ve výkresu předpokládaného řešení zástavby je vyneseno příklad umístění kruhového objezdu. Řešení dává možnost rozšíření stavební parcely č. 31 – označeno jako 31a – tato skutečnost je ovšem podmíněna změnou územního plánu obce, který nyní určuje plochu jako DS1D (nemožno využít jako stavební pozemek). Územní studie doporučuje tuto změnu a tím řešit dopravní plochu jen v nezbytném rozsahu, následně je možné parcelu 31a přidružit ke stavební parcele č.31.

Doprava v klidu

Parkování pro účely rodinných domů, anebo objektů veřejné vybavenosti, musí být v souladu s platnou legislativou řešeny v rámci vlastní ho pozemku daného objektu.

Pro parkování návštěvníků budou zřízena parkovací místa navíc v rámci uličního prostoru komunikací – přednostně umístěvané do vedlejších ulic. Tato parkoviště mají sloužit pro návštěvníky, nikoliv rezidenty lokality, nepředpokládá se tedy jejich pravidelné využívání a plná obsazenost. Proto je stanoven požadavek, aby na dvě parcely bylo zřízeno alespoň jedno parkovací místo. Docházková vzdálenost 100 m je stanovená z důvodu rovnoměrného rozložení parkování v lokalitě oproti její kumulaci na jednom parkovišti.

Technická infrastruktura

Řešení technické infrastruktury vychází z místně obvyklého řešení, z možností v dané lokalitě a požadavků jednotlivých správců a vlastníků sítí. Územní studie stanovuje standard řešení, veškeré sítě by měly být řešené jako podzemní vedení. Umístění sítí je požadováno v rámci veřejně přístupných ploch (pro jejich možnou údržbu nezávisle na soukromém vlastnictví). Přednostně bude řešeno v rámci dopravních ploch, případně je možno využít i funkční celek veřejné zeleně a izolační zeleně, avšak jen v takové míře, aby bylo umožněna výsadba stromů a navrhované veřejné využití a prostupnost územím.

Stanoveným standardem je především napojení zastavitelných ploch (každé parcely) na síť technické infrastruktury, a to především na vodovod, splaškovou kanalizaci a silnoproudou elektřinu. Tato napojení jsou podmínkou pro výstavbu v území.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou Územní studie podrobněji neřeší, vychází z požadavků uplatněných Územním plánem. Uplatněn je pouze požadavek, aby páteřní vodovodní řady byly vedeny v rámci veřejných prostranství, což zajistí možnost jejich obsluhy správcem. To je nezbytné zejména v případě havárií. Dále je specifikováno, kde bude nový vodovodní řad napojen na stávající řad. Požadavek vyplývá z konfigurace sítí v rámci terénu a snahy dosáhnout hospodárného řešení.

Pro napojení nové lokality na vodovodní řad bude pravděpodobně nutné navýšit takové a kapacitní poměry stávajícího vodovodu. Tato problematika však nemá přímý dopad na územní uspořádání zastavitelné plochy. Případné umístění technické infrastruktury v rámci zastavitelné plochy se řídí podle podmínek stanovených Územním plánem

Požadavek Územního plánu, aby byly všechny nemovitosti napojeny na vodovodní řad, není překážkou pro zřizování domovních studen. Ty mohou být zřizovány pro čerpání užitkové vody nebo i pitné vody v rámci vedlejších staveb. Tuto problematiku nicméně Územní studie neřeší, řídí se podle pravidel stanovených Územním plánem.

Nakládání s odpadními vodami

Odkanalizování zastavitelné plochy Územní studie podrobněji neřeší, vychází z požadavků uplatněných Územním plánem. Uplatněn je pouze požadavek, aby páteřní kanalizační stoky byly vedeny v rámci veřejných prostranství, což zajistí možnost jejich obsluhy správcem. To je nezbytné zejména v případě havárií. Dále je specifikováno, kde bude stoková síť napojena na stávající kanalizační stoku. Požadavek vyplývá z konfigurace sítí v rámci terénu a snahy dosáhnout hospodárného řešení.

Nakládání s dešťovými vodami

Veřejná dešťová kanalizace není pro dané území navrhována. Dešťové vody budou řešeny vsakem co nejbližší jejich vzniku. Dešťové vody ze zpevněných veřejných ploch (komunikací) budou vsakovány v rámci funkčních celku DP – dopravní plochy či přilehlých ploch VZ – veřejná zeleň a IZ – izolační zeleň. Preferované řešení je povrchové vsakování za pomoci poldrů a jiných terénních úprav umožňující zachycení vody napříč územím, namísto jeho odvodu a kumulace do jednoho místa. Detailní řešení bude navrženo s ohledem na podporu (tzn. přirozené zavlažování) veřejné zeleně.

Dešťové vody na soukromých pozemcích budou zasakovány na vlastním pozemku. Zpevněné plochy (jejich spádování) musí být řešeny s ohledem na zamezení stékání vody na sousední pozemky (včetně veřejných).

Zásobování energiemi – plynovod

Veřejný plynovod je navržený a bude realizovaný v rámci celé plochy – tzn. s možností napojení všech stavebních pozemků. Územní studie nestanovuje požadavek na zřízení vlastní přípojky, v tomto smyslu řešení Územního plánu nikterak neupřesňuje.

Zásobování energiemi – silnoproudá elektřina

Veřejná síť silnoproudu je navržená a bude realizována v rámci celého území včetně přípojek. Všechny stavební pozemky v území budou připojeny na rozvody silnoproudu. Přípojky budou řešeny jako podzemní vedení zakončené ve zděném kiosku na hranici pozemku, kde bude umístěna přípojková a elektroměrná skříň.

Ostatní technická infrastruktura

Pro ostatní technickou infrastrukturu nestanovuje Územní studie žádné konkrétní požadavky.

Nakládání s odpady

Směsné odpady (resp. umístění nádob na směsný odpad) musí být řešeny v rámci plochy daného stavebního pozemku v odpovídající kapacitě.

Mimo směsné odpady budou řešeny tříděné odpady, které budou řešeny společně pro celé území. Bude vymezeno místo pro umístění kapacitních nádob na tříděné odpady (minimálně je počítáno s umístění tříděného odpadu papíru, plastu a skla). Umístění bude zvoleno s ohledem na docházkovou vzdálenost od jednotlivých stavebních pozemků, která nesmí být větší jak 300 m.

B.3 Vyhodnocení s ohledem na vyhlášku 501/2006 Sb.

Územní studie a stanovené požadavky odpovídají podmínkám vyhlášky, které budou dále uplatňovány i v rámci navazujících projektových stupňů. Není navrhováno žádné výjimečné řešení. Územní plán vymezuje v řešené ploše plochy bydlení, občanského vybavení, zeleně a zemědělské, které územní studie respektuje.

Dle § 7 odst. 2 této vyhlášky je nutné na každé 2 ha zastavitelné plochy smíšených obytných se vymezit „s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²“. Zastavitelná plocha PZ16 zahrnuje plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) o celkové výměře 7 ha (viz Územní plán, kap. C.2). Územní studie vymezuje související veřejné prostranství v podobě funkčního celku VZ o rozloze 3 050 m² a dále veřejná prostranství dopravních ploch (funkční celek DP). Z nich lze započíst dle ustanovení Vyhlášky ty části, které nebudou zabrány pozemní komunikací. Souvisejícím veřejným prostranstvím je rovněž izolační zeleň (funkční celek IZ) o rozloze 5500 m². Izolační zeleň bude mít dle Územní studie charakter volně přístupných ploch a dle ust. § 34 zákona č. 128/200 Sb. se tak jedná o veřejné prostranství. V rámci Územní studie tak byl požadavek § 7 odst. 2 této vyhlášky naplněn. Další veřejná prostranství je možno vymezovat v rámci funkčního celku RD.

Z hlediska § 22 odst. 2 této vyhlášky vymezuje Územní studie funkční celek DP – dopravní plochy v odpovídající šíři. V částech, kde je funkční celek vymezen v šíři pouze 6,5 m je v rámci projektové dokumentace možno přistoupit k rozšíření na 8 a více metrů na úkor funkčního celku RD, pokud bude vhodné vést v daném prostoru komunikaci obousměrnou.

B.4 Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Řešení, které územní studie stanovuje jako optimální, neodporuje Územnímu plánu, jak je uvedeno v následujícím textu. V souladu s Územním plánem musí být i veškeré záměry, které na podkladě této Územní studie vzniknou. Nelze připustit žádné řešení, které by sice z hlediska územně plánovacího podkladu nebylo vyloučené, ale které by nebylo v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

B.4.1 Vymezení řešeného území

Územní plán vymezil zastavitelnou plochu PZ16, na níž stanovil jako podmínku pro rozhodování o změnách v území vypracování územní studie. V souladu s ust. § 30 Stavebního zákona může být územní studie zpracována kdekoli v správním obvodu úřadu, který tuto studii pořizuje. Obecní úřad Charvatce, který byl pořizovatelem Územní studie, stanovil požadavek na zpracování územní studie, která bude zahrnovat zastavitelnou plochu PZ16 a některé okolní pozemky. Takto zpracovaná územní studie je neopominutelným územně plánovacím podkladem v celém svém řešeném území, na ploše PZ16 pak splňuje Územním plánem stanovenou podmínku pro rozhodování o změnách v území. Při rozhodování o změnách v území je nutné brát zřetel na skutečnost, že územní studie je územně plánovacím podkladem, nikoliv územně plánovací dokumentací. Od územně plánovacího podkladu je možné se konkrétní řešením odchýlit, pokud toto řešení není méně vhodné.

B.4.2 Funkční členění území

Územní studie člení řešené území na funkční celky. Ty jsou realizovány v rámci PRZV (ploch s rozdílným způsobem využití). Veškerá činnost v rámci vymezených funkčních celků tak musí především odpovídat podmínkám využití dané PRZV. Územní studie v souladu se Stavebním zákonem žádném případě nemění stanovené využití ani nedoplňuje přípustná využití. Naopak v rámci stanovených funkčních celků preferuje v rámci Územním plánem stanovených využití některá, a to s ohledem na optimální uspořádání území.

Aby nemohlo docházet k nevhodným interpretacím, je proto tato z legislativy vyplývající skutečnost uváděna jednotlivě u každého funkčního celku. Dále jsou uvedena preferovaná využití, která odpovídají hlavnímu či přípustnému využití některé z PRZV, na nichž funkční celek leží.

Funkční celek RD – rodinné domy

Funkční celek je vymezen pro realizaci hlavního využití PRZV označené jako SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Realizovat se zde však samozřejmě mohou v souladu s podmínkami Územního plánu veškerá přípustná využití. Územní studie pak stanovila určité preference, které by měly zajistit optimální fungování lokality z hlediska urbanistického i architektonického, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Rodinné domy je možno umisťovat v rámci hlavního využití PRZV s indexem SV. Měly by mít nejvýše dvě bytové jednotky. Tím územní studie předchází výstavbě rozlehlých rodinných domů s věcným (byť ne legálním) charakterem bytového domu. Územní studie tak rozvíjí hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot, stanovené Územním plánem.

Území bude rozděleno na zastavěné stavební pozemky, což vyplývá z hlavního využití plochy SV. V obci obecně jsou pozemky spíše větších rozměrů, což vychází z původního zemědělského charakteru obce. I v případě menších pozemků ve stávající výstavbě je efekt odlišný než u novostaveb na malých pozemcích, neboť v původní zástavbě neplatily v době výstavby požadavky na vzájemné odstupy staveb, stanovené vyhláškou č. 501/2006 Sb. Velikost zastavěného stavebního pozemku by tak na zastavitelné ploše neměla klesnout pod 600 m², aby byly zachovány a dále rozvíjeny základní hodnoty urbanistického uspořádání.

Územní plán nestanoví maximální výšku staveb. Aby zástavba působila uspořádaným, jednotným dojmem a nedocházelo k excesivním případům, Územní studie předpokládá maximální výšku okapu i hřebene, jak u hlavních, tak u vedlejších staveb. Tím dále rozvíjí hodnoty zastavěného území.

Územní plán vyžaduje polohu hlavních staveb v přední části pozemku. Na to územní studie reaguje vymezením stavební čáry. Dále pak zpřesňuje hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území, když specifikuje způsob oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství. Významně tak přispívá k tvorbě uličního prostoru. Stavební čáru vymezuje jako závaznou, připouští však, že průčelí domu z 50 % stavební čáru nedokročí, případně že ji v omezeném rozsahu překročí. Tím dále podporuje rozvoj urbanistických hodnot území. Pro vedlejší stavby je stavební čára nepřekročitelná. není účelné veškeré budovy situovat v přední části pozemku.

Pro případ, že by některý ze stavebníků prokázal výhodnost řešení, které nerespektuje stavební čáru, stanovuje územní studie požadavek na umístění stavby v severní části pozemku. V některých specifických případech může být takové umístění v rozporu s požadavkem Územního plánu na umístění hlavní stavby v části zastavěného stavebního pozemku, která sousedí s veřejným prostranstvím, jehož součástí je komunikace zpřístupňující tento pozemek. V tom případě se tento požadavek neuplatní, což je v Územní studii explicitně uvedeno.

Funkční celek SP – sportovní plochy

Funkční celek nikterak neomezuje využití dotčené PRZV (OS). Pouze upřesňuje některé požadavky, které zajistí vhodné zapojení takové plochy mezi výstavbu rodinných domů. Stanovena je tak maximální výška okapu a hřebene budov, přičemž budovy je v rámci funkčního celku možno umisťovat na základě přípustného využití. Územní plán rovněž neomezuje oplocování v rámci ploch OS, a tak Územní studie upřesňuje ještě nad rámec stanovených zásad pro ochranu a rozvoj urbanistických a architektonických hodnot podobu oplocení.

Funkční celek okrajově zasahuje i do ploch smíšených obytných – venkovských, jak je vymezil Územní plán. V rámci této plochy je funkční celek vymezován na základě přípustného využití, které umožňuje zřizování drobných sportovních ploch. O drobnou sportovní plochu se jedná, neboť s ohledem na prostorové nároky umožňuje umisťování pouze tzv. malých sportů, tedy tenisových kurtů, volejbalových hřišť a jiného méně prostorově náročného vybavení. umisťování velkých sportovišť, např. fotbalových, baseballových či rugbyových hřišť není na ploše možné.

Funkční celek VZ – veřejná zeleň

Veřejná zeleň bude zřizována v rámci přípustného využití dotčené PRZV (SV). V podmínkách využití je uvedeno, že přípustné jsou veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch i s převahou zeleně, včetně případných vodních ploch a toků. Územní studie tuto plochu vymezila s ohledem na urbanistické uspořádání a na požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. Proto zde zapovídá realizaci hlavního využití plochy SV, tedy výstavbu rodinných domů (a další). Přesto je v rámci přípustného využití dané plochy možno realizovat i další stavby. Ty Územní studie omezuje tak, aby nebyly příliš dominantní.

Funkční celek IZ – izolační zeleň

Územní studie neupřesňuje využití ploch v rámci tohoto funkčního celku. Využití plochy se řídí pouze podmínkami využití dané PRZV. Vyžaduje pouze, aby plochy byly veřejně přístupné, což není v rozporu s Územním plánem.

Funkční celek MK – migrační koridor

V rámci funkčního celku MK jsou zahrnuté různé PRZV. Je formulován požadavek, aby ve funkčním celku nebyly realizovány překážky pro migraci zvěře. To vychází z požadavku Územního plánu na zajištění migrace i přesto, že bude zastavitelná plocha PZ16 pro zvěř neprostupná. Neprostupnost zastavitelné plochy vyplývá z cílů a úkolů územního plánování, kdy je třeba posuzovat rizika s ohledem například na veřejné zdraví, a tedy i předcházet potenciálním střetům v území. Omezení umísťování bariér pro migraci zvěře na pozemcích nezastavěného území není v rozporu s Územním plánem.

Funkční celek DP – dopravní plochy

Funkční celek DP byl vymezen pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území i navazující krajiny. V jeho rámci mohou být realizovány různé druhy pozemních komunikací, a to v souladu s podmínkami využití PRZV, na níž byl vymezen. Většinou se bude jednat o komunikace pro dopravní obsluhu území, v některých případech však také pouze o pěší komunikace. Zbytek funkčního celku, který nebude zabrán místní komunikace, by měl mít charakter veřejného prostranství, aby zajistil ostatní sdružené funkce.

Funkční celek byl vymezen na plochách DS, SV, ZP a NZO. Plocha DS byla vymezena za účelem zřízení dopravní infrastruktury. Podmínky využití plochy SV umožňují umísťování místních komunikací i veřejných prostranství. Na ploše ZP se připouští veřejné plochy pro síť pěších komunikací, Za tímto účelem je v daném prostoru funkční celek vymezen.

B.4.3 Dopravní infrastruktura

Automobilová doprava

Dopravní infrastruktura je vedena v rámci přípustného využití některých PRZV, v souladu s požadavkem koncepce dopravní infrastruktury Územního plánu. Územní studie vymezila funkční celek DP, v jehož rámci mají být přednostně umísťovány pozemní komunikace. Většinou se bude jednat o místní komunikace, v některých částech funkčního celku DP však mohou být dle Územního plánu zřizovány pouze pěší komunikace. Zde pak logicky není možno situovat automobilovou dopravu. Na většině funkčního celku DP však tato možnost je a automobilová doprava zde tak bude vedena.

Územní studie stanovuje požadavek, aby automobilová doprava byla většinou obousměrná, ve výjimečných případech může být i jednosměrná. Územní plán toto nijak nespecifikuje. Požadavek tedy není v rozporu s Územním plánem.

Územní studie neruší žádnou stávající komunikaci. Jednu stávající komunikaci zahrnuje do řešení, ponechává však její využití jako komunikace.

Vymezeny byly dostatečné prostory pro zajištění platnou legislativou požadovaných veřejných prostranství, jejichž součástí budou komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů. Zasakování dešťových vod i vedení sítě technické infrastruktury je Územní studií řešeno v souladu s požadavky Územního plánu.

Doprava v klidu

Územní plán dopravu v klidu blíže neřeší. Formulován je požadavek, aby rezidenti odstavovali svá vozidla na vlastním pozemku. Toto Územní studie nerozporuje. Dále pak Územní studie doplňuje požadavky na dopravu v klidu pro návštěvníky (nerezidenty). Ta bude realizována v rámci funkčního celku DP, pokud to umožní dotčená PRZV. Územní studie tak není v rozporu s Územním plánem. Požadavek na četnost parkovacích míst Územní plán neřeší, ani zde tak studie není v rozporu s Územním plánem.

Komunikace pro pěší

U komunikací pro pěší nejsou stanoveny Územní studií žádné konkrétnější podmínky. Je pouze formulována preference jejich umísťování v rámci funkčního celku DP, pokud je to v souladu s podmínkami využití dotčené PRZV. Územní plán blíží podmínky pro zřizování pěších komunikací blíže neřeší. Územní studie tak není v rozporu s Územním plánem.

B.4.4 Technická infrastruktura

V Územní studii je preferováno jejich vedení v rámci funkčního celku DP. Tento požadavek není v rozporu s Územním plánem, neboť technickou infrastrukturu, případně technické vybavení připouští v určitém rozsahu všechny PRZV zahrnuté do řešeného území.

Požadavek na dostatečnou kapacitu technické infrastruktury jako podmínku pro výstavbu vychází z koncepce veřejné infrastruktury, formulované v Územním plánu.

Zásobování pitnou vodou

Územní studie respektuje požadavek připojení staveb na vodovodní řad. Stanovuje podmínku, aby tyto vodovodní řady byly přednostně ukládány v rámci funkčního celku DP. Technická infrastruktura je připouštěna na všech PRZV, ani v rámci stanovených koncepcí není rozporováno vedení potřebných sítí v rámci veřejných prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace. Územní studie je tak v tomto ohledu v souladu s Územním plánem.

Nakládání s odpadními vodami

Územní studie respektuje požadavek připojení staveb na kanalizaci. Stanovuje podmínku, aby kanalizační stoky byly přednostně ukládány v rámci funkčního celku DP, což je v souladu s koncepcí Územního plánu. Technická infrastruktura je připouštěna na všech PRZV, ani v rámci stanovených koncepcí není rozporováno vedení potřebných sítí v rámci veřejných prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace. Územní studie je tak v tomto ohledu v souladu s Územním plánem. Požadavek na napojení nových stok na stoky stávající je rovněž v souladu s koncepcí Územního plánu.

Nakládání s dešťovými vodami

Územní studie respektuje koncepci nakládání s dešťovými vodami. Předpokládá, že na jednotlivých zastavěných stavebních pozemcích bude voda vsakována, což je v souladu s odst. 4 kapitoly D.1.3 Územního plánu. Ze zpevněných veřejných prostranství pak vyžaduje rovněž vsakování, případně akumulaci. To odpovídá odstavcům 1 a 5 kapitoly D.1.3 Územního plánu.

Zásobování energiemi – plynovod

Územní studie v souladu s Územním plánem předpokládá napojení zastavitelné plochy na plynovod, přičemž navrhuje vedení plynovodů v rámci veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, případně jiné komunikace. Technickou infrastrukturu připouští všechny PRZV, Územní studie je v tomto v souladu s Územním plánem. Koncepční požadavek Územního plánu, aby byly plochy zásobovány plynem, je Územní studií respektován.

B.5 Údaje o splnění požadavků zadání územní studie

Územní studie řeší území v rozsahu podle předaného zadání. Do řešení nebyla zahrnuta parcela 865, a to s ohledem na nesouhlasná vyjádření příslušného úřadu územního plánování. Této ploše nelze přidělit jiný funkční celek nežli DP. To však zmíněný úřad považuje za rozporné s Územním plánem. Jako související byly zahrnuty i okrajové části parcel 873, 877 (část) a 878 (část), které jsou využity k zajištění optimálního dopravního řešení.

Základní rámec pro podrobnější dokumentaci

Podmínky výrokové částí rámcově upřesňují Územním plánem stanovené plošné a prostorové řešení pro jednotlivé stavby v území, které bude podrobněji rozpracováno v navazujících stupních projektové dokumentace (dokumentace pro územní řízení či stavební povolení). Podmínky dávají vzniknout jednotnému charakteru napříč územím, který bude dále sledován pro jeho naplnění.

Podrobnější funkční členění území

Řešené území je rozděleno na funkční celky v kapitole A.3 a zároveň je stanoveno jejich využití v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím stanoveným pro danou plochu Územním plánem.

Stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání

V kapitole A.3 jsou stanoveny pro jednotlivé funkční celky plošné regulativy. Prostorové podmínky jsou stanoveny regulací maximální výšky zástavby, preferovaného způsobu řešení zastřešení apod. Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy ZP16 nejsou navrhované různé druhy výstavby, území bude řešeno jednotně v celé ploše.

Vymezení veřejných prostranství v rozsahu alespoň 5 % z celkové zastavitelné plochy.

Požadavek na vymezení veřejných ploch je obdobný požadavku vyhlášky 501/2006 Sb. popsané v bodě B.4. Veřejné prostranství je vymezené v minimální ploše 3000 m² a je navrženo jako kompaktní plocha veřejné zeleně (s možností umístění dětských hřišť a dalších veřejných rekreačních ploch). Zvolené řešení dává vzniknout období návsí, avšak s větším důrazem na přírodní charakter. Toto řešení je navrženo s ohledem na umístění lokality mimo administrativní těžiště obce a s ohledem na předpokládané hlavní využití pro okolní rezidenty.

Vymezení funkčního celku sportovních ploch

Sportovní plocha je vymezená v rozsahu dle územního plánu a v souladu s hlavním využitím stanoveným Územním plánem.

Vymezení ploch komunikační sítě s alespoň 2 vstupy na silnici II/275 a alespoň jedním na účelovou komunikaci jižně od zastavitelné plochy

Navrhované řešení dopravní sítě počítá s napojením ve 3 místech na stávající silnici II/275 a zároveň počítá s napojením účelové komunikace jižně od zastavitelné plochy, tj. na pozemku parc. č. 852, k. ú. Charvatce. Řešení odpovídá požadavkům zadání územní studie

Obecné požadavky na parcelaci

Parcelace bude vycházet z navrženého tvaru funkčních celků a požadavku na minimální velikost zastavěného stavebního pozemku. Samotná parcelace není předmětem výrokové části územní studie. Ve výkresové části odůvodnění je zakresleno předpokládané řešení parcelace prokazující možnost realizace navrhované řešení.

Obecné požadavky na dopravní infrastrukturu

Požadavky na řešení dopravní infrastrukturu jsou dány vymezením funkčního celku DP – dopravní plochy a dále podmínkami stanovenými textovou částí. Územní studie stanovuje základní požadavky na dopravu v klidu.

Obecné požadavky na technickou infrastrukturu

Požadavky na řešení technické infrastruktury jsou dány vymezením funkčního celku DP – dopravní plochy, v kterém má být přednostně umístěna, a dále podmínkami stanovenými textovou částí.

Konkrétní umístění prvků nebo i sítě technické infrastruktury

Vzhledem k podrobnosti územní studie není specifikováno konkrétní umístění prvků a sítě technické infrastruktury. Studie pouze konstatuje preferované umístění v rámci funkčního celku DP – dopravní plochy. Podrobnější řešení bude předmětem navazující projektové dokumentace.

Vyhodnocení míry, do jaké realizace výstavby ovlivní migrační prostupnost pro velké savce

Vzhledem k rozsahu navrhované zástavby a jejímu umístění byl zhodnocen dopad zástavby na možnost migrace velkých savců. Pro hodnocení je nutné uvážit využití stávajícího území pro velké savce a také v širším kontextu území posoudit potencionální cíle, resp. migrační trasy.

Stávající území je z větší části intenzivně zemědělsky využívané, tato plocha nenabízí pro delší pobyt a klidovou zónu volně žijící zvěře vhodné podmínky. Severo-západní část území je využívána jako oplocený sad – díky oplocení není prostor pro velké savce přístupný, ani zde tak nejsou optimální podmínky pro pobyt volně žijící zvěře. Jediná část, potencionálně využitelná pro pobyt volně žijící zvěře, je západní okraj území. Zde se nachází hustou vegetací zarostlá terénní hrana, která pokračuje severním směrem k rekreačním chatám a jižním směrem k obci Chudíř. Toto území je Územním plánem vymezené jako louky a drnový fond, respektive sady a vinice. Nejedná se o součást zastavitelné plochy PZ16.

Severním, západním a jižním směrem od řešeného území se nachází v širším kontextu volná zemědělská plocha umožňující pohyb volné zvěře. Východním směrem od území je pro volný pohyb bariérou stávající silnice II třídy č. 275 a zástavba rodinných domů na oplocených zahradách, vytvářející souvislou uzavřenou linii zamezující pohyb zvěře.

Z výše vypsání vyplývá, že zastavění plochy v souladu s Územní studií zásadním způsobem neovlivní možnosti výskytu zvěře v území a s ohledem na zachování nezastavěného migračního koridoru při západním okraji zastavitelné plochy PZ16 ani možnost její migrace. Výstavba nevytvoří novou bariéru, kterou by nebylo možno přirozenými koridory obejít. Jediným hodnotným prvkem s ohledem na volně žijící zvěř je vegetační pás při západní hranici území. Navrhované řešení zachovává zmíněný zelený pás beze změny a zamezuje jeho případnému přerušení výstavbou nebo umístěním plotů a ohradníků (např. podle ust. § 18 odst. 5 Stavebního zákona). Jako další prvek je navržen zelený pás v šíři cca 16 m (dle požadavku Územního plánu), který umožňuje volně žijící zvěři, která doputuje k rušné komunikaci (stávající bariéra v území), migrovat dále podél ní do volných ploch severně a jižně od řešeného území.

Územní studie tak zajistila zachování migračních koridorů podél zastavitelné plochy.

Obecné požadavky na řešení požárních vod a retence dešťových vod

Požadavkem územní studie je řešení veřejného vodovodu, v rámci kterého je předpokládáno zřízení odběrných míst pro hasící vodu v odpovídající kapacitě a vzdálenosti od jednotlivých stavebních parcel. Vzhledem k riziku malé vydatnosti či tlaku veřejného vodovodu jsou přípustná i jiná alternativní řešení (např. zřízení požární nádrže apod.). Konkrétní řešení zajištění zdroje požární vody bude součástí řešení veřejného vodovodu. Tzn. že podmínkou pro kolaudaci veřejného vodovodu je i zajištění zdroje požární vody pro řešené stavební parcely.

Dešťové vody jsou řešeny vsakem s preferencí řešení co nejbližší jejich vzniku. Retence dešťových vod je tím řešená napříč celým územím tak, aby bylo zabráněno lokálnímu zaplavení veřejných či soukromých ploch.

B.6 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Odůvodnění Územní studie má 14 stran textu a tři grafické přílohy:

- | | |
|----|-------------------------------|
| 02 | Výkres širších vztahů |
| 03 | Předpokládaná parcelace |
| 04 | Předpokládané dopravní řešení |