



ÚZEMNÍ STUDIE

US OPATOVICE Z22 – POD LIDOVÝM DOMEM II.

A. TEXTOVÁ ČÁST



URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY, ÚTP, PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOST, EKOLOGIE, GIS

NÁZEV ZAKÁZKY:

ÚZEMNÍ STUDIE

US OPATOVICE Z22 – POD LIDOVÝM DOMEM II.

OBJEDNATEL:

OBEC OPATOVICE

ZPRACOVATELÉ:

URBANISTICKÁ KONCEPCE:

ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ

ING. VÁCLAV ŠKVAIN

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

ING. VÁCLAV ŠKVAIN

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ

TELEFON:

596 939 530

E-MAIL:

h.salvetova@uso.cz

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:

U – 663

DATUM:

SRPEN 2023

ZPRACOVALO:

URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.

SPARTAKOVců 6014/3, OSTRAVA-PORUBA, 708 00

.....

Obsah elaborátu

A. Textová část

B. Grafická část

1. Výkres širších vztahů	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 1 000
3. Regulační výkres	1 : 1 000
4. Návrh řešení dopravní infrastruktury	1 : 1 000
5. Návrh řešení technické infrastruktury	1 : 1 000
6. Výkres majetkoprávních vztahů	1 : 1 500
7. Charakteristické řezy veřejných prostranství	1 : 100

Obsah textové části

str.

A. Úvod, základní údaje.....	1
B. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika.....	2
C. Urbanistická koncepce.....	8
D. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	12
E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii .	16
F. Podmínky pro dopravní infrastrukturu.....	18
G. Podmínky pro technickou infrastrukturu.....	25
H. Specifikace hodnot a charakteru území a podmínky pro jejich ochranu.....	33
I. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	34
J. Etapizace výstavby.....	34
K. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie, závěr	35

A. ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie Opatovice Z22 – Pod Lidovým domem II. (dále jen územní studie) je zpracována na základě smlouvy o dílo, uzavřené dne 31. 3. 2021 mezi objednatelem, kterým je Obec Opatovice, a zhotovitelem, kterým je Urbanistické středisko Ostrava, s.r.o. Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Hranice, Odbor rozvoje města. Podkladem pro zpracování územní studie je Zadání Územní studie „US Opatovice Z22 – Pod Lidovým domem II.“, zpracované pořizovatelem v květnu 2023.

Předmětem této studie je zpracování podrobnějšího řešení zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV dle platného Územního plánu Opatovice) s označením Z22, která je v Územním plánu Opatovice vymezena jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tento požadavek se v zadání územní studie rozšiřuje také na část zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) s označením Z9, navazující z jihozápadu na zastavitelnou plochu Z22, zastavitelné plochy s označením DS Z20 a Z21, představující v územním plánu vstupy do území a stabilizované plochy SV (stávající stavební pozemky) a OV (objekt hasičské zbrojnice) podél jihovýchodní hranice zastavitelné plochy Z22. V těchto plochách je požadováno prověřit napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Přiměřeně se také územní studie věnuje území podél silnic II/438 (ulice Hlavní) a III/4381 (ulice Záhorská).

Základním účelem zpracování územní studie je návrh optimálního využití řešených zastavitelných ploch a řešeného zastavěného území zpracováním jejich podrobnějšího členění (parcelací), návrhem základních prvků výškového a prostorového uspořádání, řešením dopravní obsluhy a napojením na současnou dopravní infrastrukturu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a vymezením veřejných prostranství – veřejné zeleně. Prověří také koncepci platného územního plánu ve smyslu potřebnosti a účelnosti uvažovaného zapojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu v zastavitelné ploše DS Z20 (zapojení zastavitelné plochy Z22 do silnice II/438). Studie se dále zabývá možností propojení dopravní obsluhy řešeného území s plochou R1 a možností etapizace výstavby a parcelace; umožněna by měla být postupná realizace rodinných domů. Tato studie bude zpracována jako podklad pro Změnu č. 1 Územního plánu Opatovice a po nabytí účinnosti bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Hlavním cílem řešení územní studie je tedy prověřit, navrhnout a posoudit využití plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Opatovice, a to s ohledem na:

- stanovené funkční využití a regulační prvky dle platného Územního plánu Opatovice,
- stávající limity území omezující využití řešeného území,
- dopravní obsluhu území a vliv provozu z navrhované zástavby na širší okolí (včetně prověření potřebnosti nového napojení na silnici II/483),
- možnosti zásobení území pitnou vodou,
- možnosti likvidace splaškových vod z realizovaných staveb,
- možnosti likvidace dešťových vod,
- možnosti zásobení realizovaných staveb v území elektrickou energií,

- možnosti zásobení realizovaných staveb v území plynem,
- možnost postupné realizace rodinných domů (etapizaci výstavby),
- vlivy navrhované zástavby na širší okolí, zejména na dopravu a prostupnost území,
- míru kontaminace evidované ekologické zátěže „DTS 3072 Opatovice – Opatovice“ a z toho vyplývající přizpůsobení návrhu řešení,
- možnost zachování nezastavěných zahrad přilehlých k Opatovickému potoce a prověření zachování přístupu k potoce (průchodnost kolem Opatovického potoka z důvodu údržby toku).

Návrh řešení územní studie byl v průběhu zpracování konzultován se zástupci pořizovatele, zástupci obce a s vlastníky pozemků v dotčené ploše. Rozpracován byl ve třech variantách, které se lišily zejména návrhem řešení dopravní obsluhy a umístěním pozemků veřejných prostranství – veřejné zeleně. Řešení výsledné varianty bylo odsouhlaseno v říjnu 2022 a následně definitivně dopracováno.

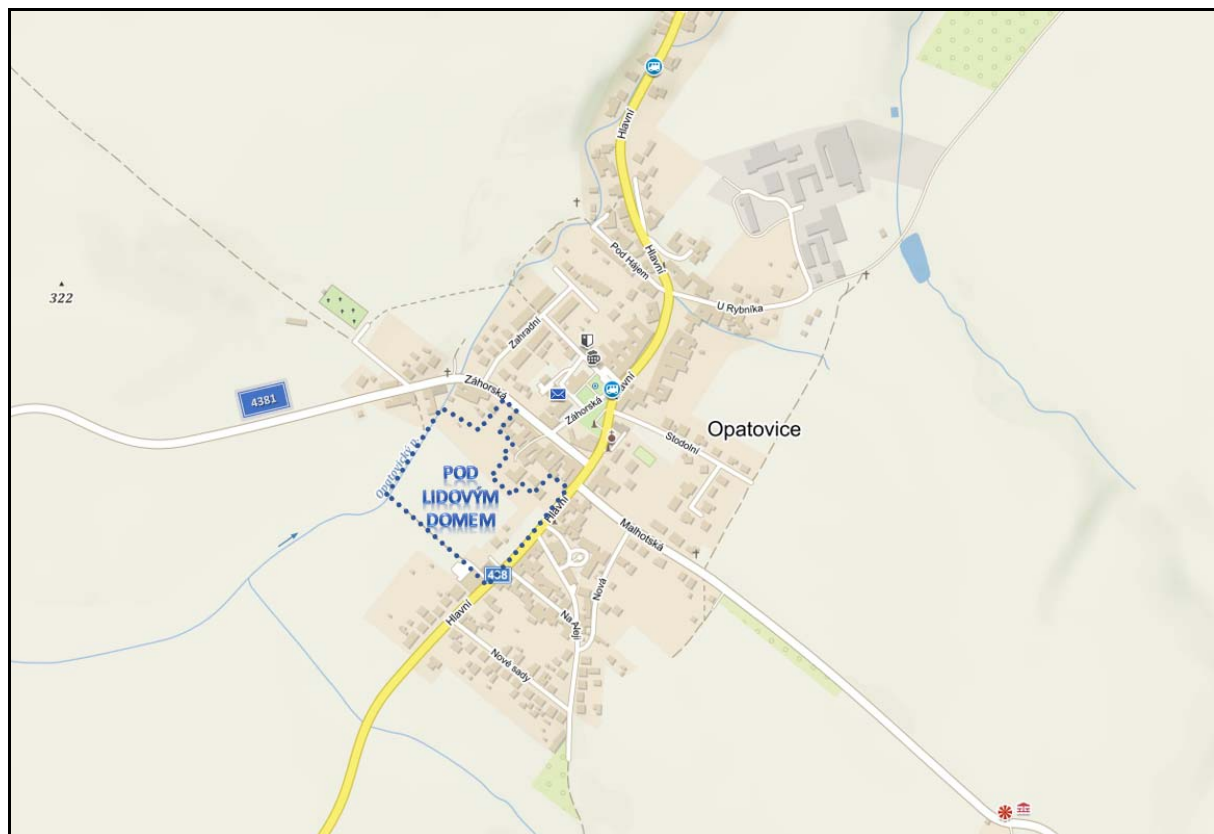
Pro zpracování územní studie byly použity následující podklady:

- **Územní plán Opatovice**, vydaný Zastupitelstvem obce Opatovice formou opatření obecné povahy č. j. ORM/41353/19-25 dne 16. 12. 2019 pod usnesením č. 8-5/8/2019, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2020;
- **Zadání územní studie „US OPATOVICE Z22 – Pod Lidovým domem II.“**, zpracované pořizovatelem v květnu 2023;
- **Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Hranice 2020 – 5. úplná aktualizace** (Městský úřad Hranice, Odbor rozvoje města);
- **Aktuální katastrální mapa**, převzatá z Katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (www.cuzk.cz) – březen 2023.

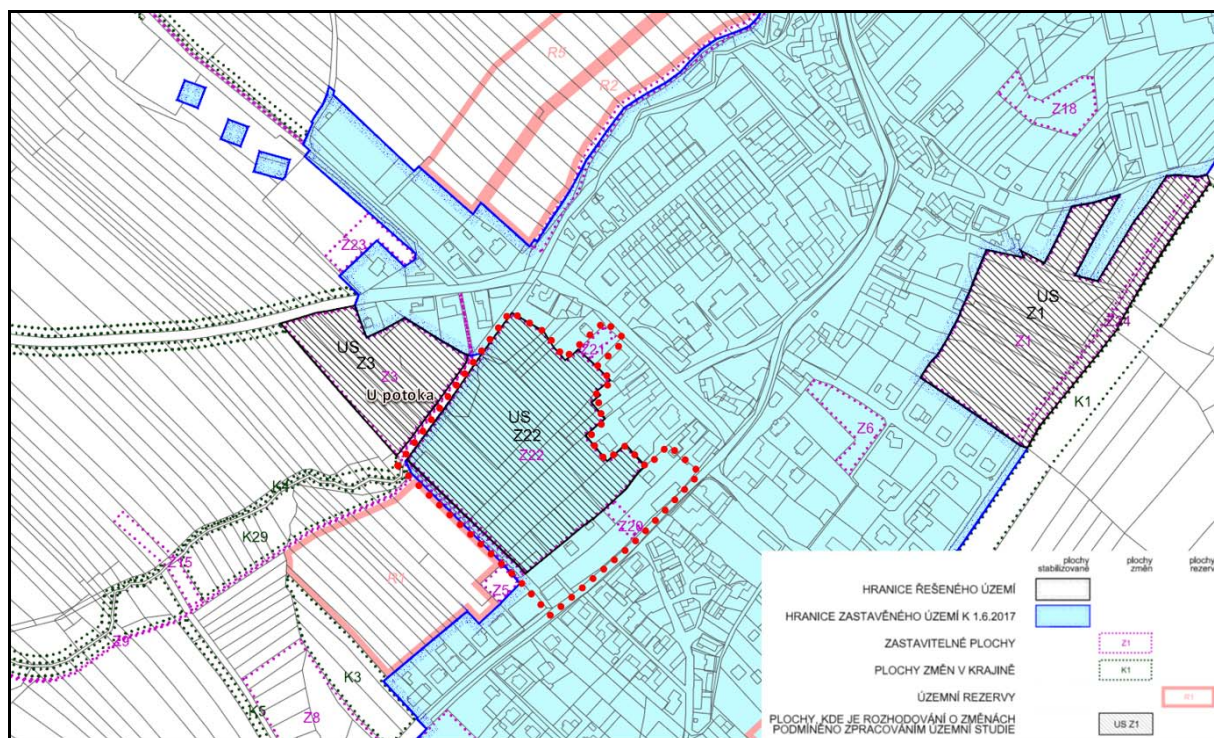
B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA

Území řešené touto územní studií náleží do správního území obce Opatovice, k.ú. Opatovice u Hranic. Lokalita se nachází ve východní části obce, kde navazuje na současnou zástavbu podél ulice Záhorské.

Řešené území – zastavitelné plochy BV Z22, DS Z20, DS Z21, navazující část zastavitelné plochy DS Z9 a stabilizované plochy SV (stávající stavební pozemky) a OV (objekt hasičské zbrojnice) podél jihovýchodní hranice zastavitelné plochy Z22 – je vymezeno na celkem 37 pozemcích (nebo jejich částech), které jsou ve vlastnictví 16 vlastníků. Jde o pozemky, případně části pozemků, parcelních čísel 54/1; 47; 49; 52; 53; 59; 184; 221; 330; 436; 1268; 1666; 1667; 1705; 1267/47; 1605/8; 54/3; 54/4; 54/7; 54/8; 58/1; 58/2; 60/1; 60/2; 66/1; 66/2; 66/3; 66/4; 66/5; 67/1; 67/2; 67/3; 67/4; 67/6; 69/1; 69/2 a 902/2 v k. ú. Opatovice u Hranic. Řešené území má výměru 3,846 ha, z toho zastavitelná plocha Z22 2,945 ha, zastavitelná plocha Z20 0,062 ha, zastavitelná plocha Z21 0,057 ha a část řešené zastavitelné plochy Z9 cca 0,120 ha.



Řešené území na výřezu mapového podkladu z mapy.cz



Výřez z Výkresu základního členění území platného Územního plánu Opatovice (výkres č. A/II.1)

Podrobnější přehled pozemků, nacházejících se v řešené ploše, včetně jejich výměry, druhu pozemku, způsobu využití a vlastníka, je uveden v následující tabulce. Údaje o vlastnickém právu, druhu a výměře pozemků jsou převzaty z Katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (www.cuzk.cz, březen 2023) a jsou uvedeny v následující tabulce.

Přehled majetkoprávních vztahů v řešeném území, základní údaje o dotčených pozemcích

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (dle cuzk.cz) / v řešeném území	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
Obec Opatovice, Hlavní 170, 75356 Opatovice	54/1	3 017 / 3 041	trvalý travní porost
	53	1 436 / 1 459	trvalý travní porost
	54/8	4 644 / 4 680	trvalý travní porost
	1 705	575 / 569	ostatní plocha
	1268	787 / 763	ostatní plocha
	1666	522 / 8	ostatní plocha
	184	468 / 480	zast. pl. a nádvoří
	69/2	166 / 186	zahrada
	1667	282 / 247	ostatní plocha
	1605/8	76 / 32	ostatní plocha
Stržínek Jaroslav Ing., Kerendov 775/2a, 66444 Ořechov 1/4; Stržínek Pavel, Nová 275, 75356 Opatovice 1/4; Stržínek Vít, Záhorská 45, 75356 Opatovice 2/6; Stržínková Libuše, Záhorská 45, 75356 Opatovice 1/6	49	2 011 / 1 275	zahrada
Dincovová Alena, Jaselská 1842, Hranice I-Město, 75301 Hranice	54/4	651 / 495	trvalý travní porost
Gaďurková Irena, č. p. 100, 75355 Paršovice 1/2; Lacková Miroslava, č. p. 183, 75301 Ústí 1/2	54/3	645 / 369	trvalý travní porost
Škrobálek Josef, Záhorská 6, 75356 Opatovice	54/7	296 / 298	trvalý travní porost
Spinedi Marie, Via al Parco 21, 6644 Orselina, Švýcarsko	58/2	502 / 476	zahrada
Číhalová Anna, Záhorská 5, 75356 Opatovice	58/1	375 / 421	zahrada
Číhalová Ladislava, Záhorská 254, 75356 Opatovice	60/2	1 780 / 1 000	zahrada
Skácel Milan, Pod Zábřehem 1095, 76861 Bystřice pod Hostýnem	66/2	2 059 / 1 770	zahrada
	66/1	1 008 / 1 030	trvalý travní porost
	66/4	903 / 937	trvalý travní porost
	66/3	746 / 765	zahrada
Klvaňa Jiří DiS., Hlavní 177, 75356 Opatovice	66/5	218 / 225	zahrada
	67/4	374 / 372	zahrada
	67/6	91 / 91	zahrada
	436	118 / 118	zast. pl. a nádvoří
	67/3	970 / 903	zahrada
	330	90 / 112	zast. pl. a nádvoří

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (dle cuzk.cz) / v řešeném území	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
	221	38 / 37	zast. pl. a nádvoří
Číhal Martin, Hlavní 1, 75356 Opatovice	902/2	925 / 943	trvalý travní porost
	69/1	3023 / 3039	zahrada
	47	294 / 301	zast. pl. a nádvoří
Číhal Jaromír, Záhorská 5, 75356 Opatovice 1/4; Číhalová Eva, Záhorská 5, 75356 Opatovice 1/4; Spinedi Marie, Via al Parco 21, 6644 Orselina, Švýcarsko 1/2	52	5 197 / 5 257	trvalý travní porost
Číhal Jaromír, Záhorská 5, 75356 Opatovice 1/4; Číhal Pavel, č. p. 189, 75353 Všechnovice 1/2; Číhalová Eva, Záhorská 5, 75356 Opatovice 1/4	59	2 212 / 2 153	trvalý travní porost
Číhal Antonín Ing., Záhorská 4, 75356 Opatovice	60/1	3 370 / 3 266	zahrada
Klvaňa Petr, Záhorská 14, 75356 Opatovice	67/1	778 / 846	zahrada
	67/2	206 / 224	zahrada
Vývoda Ladislav, Hlavní 78, 75356 Opatovice	1267/47	238 / 24	orná půda

Pozn.: Výměry pozemků v katastru nemovitostí se od výměr zjištěných z digitálních podkladů odlišují (!). Rozdíly činí od cca 2 m² po cca 50 m². V dále uváděných tabulkách obsahujících výměry jsou tyto uvedeny dle digitálního podkladu.

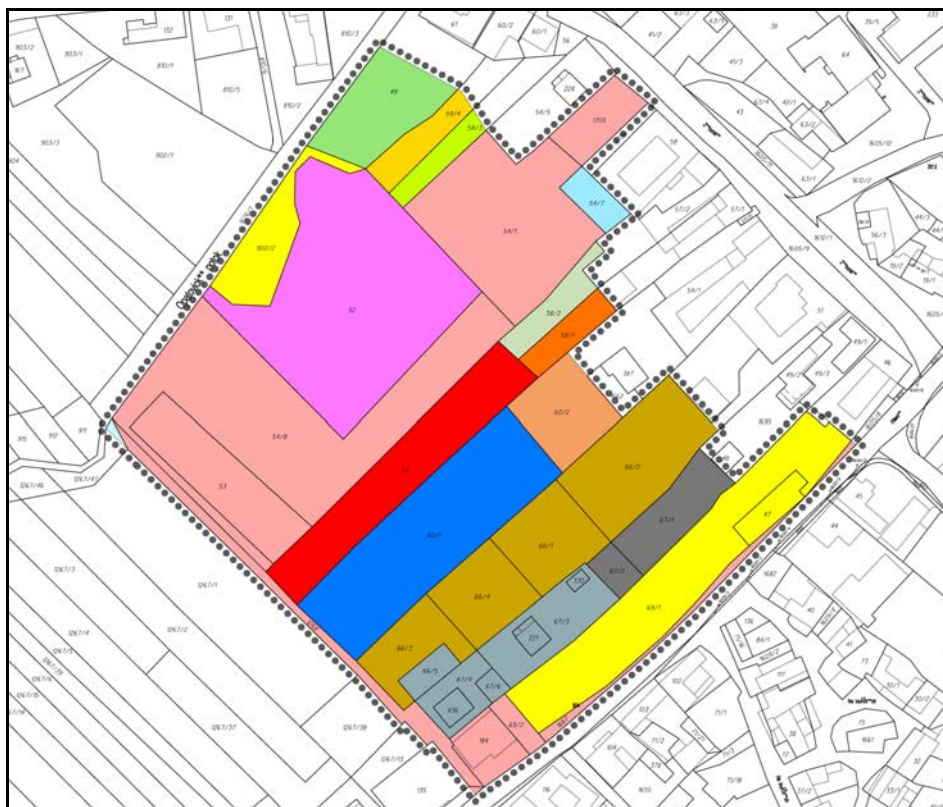


Schéma majetkových vztahů v řešeném území se zákresem řešeného území

Území lze z morfologického hlediska klasifikovat jako pahorkovité (v klasifikaci ČSN 73 6101) s přirozenými sklony terénu do cca 8 %. Rozmezí nadmořských výšek je cca 287,7 – 307,1 m n. m. Nejnižší bod se nachází při severním okraji lokality (severní okraj pozemku parc. č. 49 při Opatovickém potoku), nejvyšší pak při jihovýchodním okraji řešeného území při silnici II/438. Srážkové vody z pozemků jsou odváděny ve směru k Opatovickému potoku pod řešenou lokalitou; jde o vodní tok, evidovaný v centrální evidenci vodních toků – CEVT – pod ID 10 192 067.

Dle geologických map (<http://mapy.geology.cz/>) je v řešeném území převažujícím typem horniny zpevněný sediment (pískovce a slepence), při Opatovickém potoku je to pak nezpevněný sediment (nivní sediment). Půdní typ v jižní části území představuje hnědozem / kambizem (podle <https://bpej.vumop.cz/>), v nivní části území je to pak fluvizem (nivní půdy). Jde o půdy se střední rychlostí filtrace z hlediska hydrologické skupiny). V současné době je území převážně využíváno jako zemědělsky obhospodařovaná půda, trvalé travní porosty a zahrady. Pozemky jsou vedeny v evidenci BPEJ s třídou ochrany I. a II. (dle <https://bpej.vumop.cz/>).

Hlavní dopravní přístup pro motorovou, pěší i cyklistickou dopravu do řešené lokality je v současné době zajištěn z jihu z místní komunikace, vedené mezi objekty hasičské zbrojnice a Lidového domu. Ta je zapojena přímo do silnice II/438 (ulice Hlavní). Z místní komunikace od Lidového domu navazuje polní cesta, směřující severozápadně k Opatovickému potoku, přes který je realizována pěší lávka; polní cesta tvoří zároveň jihozápadní hranici řešené plochy. Přístup do řešeného území (např. pro zemědělskou techniku) je také možný od silnice III/4381 (ulice Záhorské), a to přes pozemek parc. č. 1705 (k. ú. Opatovice u Hranic), který zároveň tvoří zastavitelnou plochu DS s označením Z21. Pro pěší lze také definovat pěší přístup z trasy polní cesty (provozně zpevněné), vedené podél levého břehu Opatovického potoka, odkud kde je prostřednictvím provizorní lávky tato komunikace převedena na pravý břeh Opatovického potoka, kde navazuje na polní cestu, vedenou k Lidovému domu.

Dostupnost hromadnou dopravou je velmi nízká. Nejbližší autobusové zastávky jsou situovány na silnici II/438 u obecního úřadu (autobusová zastávka Opatovice, rest.), a to ve vzdálenosti cca 250 m vzdušnou čarou od přibližného středu řešené plochy. Počet spojů je relativně nízký, odpoledne jde o cca 4 spoje v obou směrech za hodinu. Zařízení železniční hromadné dopravy se v obci nenachází. Dostupnost tohoto typu hromadné dopravy tedy není v územní studii uvažována.

Řešené území je také omezeno některými limity využití území. Tyto limity omezují změny v území z důvodů ochrany veřejných zájmů, vyplývají z právních předpisů nebo jsou stanoveny na základě zvláštních právních předpisů, příp. vyplývají z vlastností území. Využití území řešeného studií je v současné době omezeno následujícími limity:

- vzdušným vedením vysokého napětí (VN) 22 kV, které je přivedeno od severu do severozápadního okraje řešeného území, kde se nachází distribuční trafostanice 22/0,4 kV (DTS č. 3072 Pod KD; v územním plánu má tato DTS označení T4), situované při pravém břehu Opatovického potoka.

pozn.: ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie podle §46, odst. (3), zák. č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo

na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně pro vodiče bez izolace 7 m (10 m pro zařízení postavená do 31. 12. 1994) a u podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně 1 m po obou stranách krajního kabelu. Ochranné pásmo elektrické stanice podle § 46, odst. (6), zák. č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 7 (30 m pro zařízení postavená do 31. 12. 1994 a 20 m pro zařízení postavená do 1. 1. 2001) od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech, a to u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí.

- zemním kabelovým vedením (NN), které je vedeno podél západního okraje řešeného území od DTS Pod KD směrem k zástavbě a vzdušným vedením NN, které je vedeno podél ulice Záhorské (silnice III/4381).

pozn.: ochranné pásmo podzemního vedení elektrické energie podle § 46, odst. (5), zákona č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon) u elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu. Vzdušné vedení NN nemá stanoveno ochranné pásmo.

- stokami jednotné kanalizace, které jsou vedeny západní a východní částí řešené lokality k Opatovickému potoku.

pozn.: ochranná pásma kanalizačních stok jsou stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to kolem kanalizačních stok do DN 500 včetně 1,5 m a nad DN 500 2,5 m od vnějšího líce potrubí a u kanalizačních stok DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

- vodovodem pitné vody (jde o trasu skupinového vodovodu), který je veden jižní částí řešeného území a vodovodními řadami, vedenými podél ulice Hlavní.

pozn.: ochranná pásma vodovodních řadů jsou stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to kolem vodovodních řadů do DN 500 včetně 1,5 m a nad DN 500 2,5 m od vnějšího líce potrubí a u vodovodních řadů DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

- územím s archeologickými nálezy

Pozn.: východní a jižní okraj řešeného území spadá do území s archeologickými nálezy II. kategorie (území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100 %). Zbývající část řešeného území je územím s archeologickými nálezy III. kategorie (území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50 %).

- zájmovým územím Ministerstva obrany, ve kterém je posuzováno povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

pozn.: v zájmovém území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedení stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jde o výstavbu, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavbu a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavbu vedení VN a VVN, výstavbu větrných elektráren, výstavbu radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí, výstavbu objektů a zařízení vysokých nad 30 m a více nad terénem a výstavbu objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

- ochrannými pásmy leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR.
- v řešeném území je evidována ekologická zátěž označená „DTS 3072 Opatovice – Opatovice“.

pozn.: podle SEKM (Systém evidence kontaminovaných míst, pod hlavičkou Ministerstva životního prostředí) vznikla ekologická zátěž po úniku chladicí směsi transformátoru (zřejmě obsahující PCB jako stabilizační prvek, působící na obyvatelstvo a ekologické systémy). Transformátor je vyměněn; kontaminace je nadpozaďová, avšak nízká, dle SEKM nehrozí žádné zdravotní riziko ani rozpor s legislativou či s jinými zájmy chráněnými podle zvláštních předpisů, ani žádné omezení multifunkčního využívání lokality. Nápravné opatření není nutné.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem urbanistické koncepce v řešeném území je zajistit kvalitní podmínky pro bydlení venkovského typu se zajištěním odpovídající dopravní služby a napojení na síť veřejné technické infrastruktury. To vše s ohledem na charakter sousední zástavby a ostatní okolní prostředí a limity využití území.

Základní urbanistická koncepce vychází z platného Územního plánu Opatovice a z možností daných jeho podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Obecně je požadováno v rámci prostorového uspořádání (půdorysu), objemového řešení zástavby (výšky a měřítka budov, stavební čáry) a umístění navrhovaných staveb respektovat okolní zástavbu. Ta je v okolí řešené plochy kombinovaná, složená ze staveb novodobých i historických. Jejich společným znakem je harmonická kompozice, které je dosaženo opakováním tvarově či objemově (měřítkem) stejného nebo podobného architektonického prvku v řadě (rodinné domy obdélníkového tvaru, příp. tvaru „L“, s převažující okapovou orientací do ulice, výškovou hladinou s maximálně 1 nadzemním podlažím a využitelným podkrovím (domy s 2 nadzemními podlažními se však podél ulice Záhorské v blízkosti řešené lokality rovněž vyskytují). Střecha u okolních staveb je většinou sedlová (symetrická) se sklonem cca 38° – 45°, výjimečně v této části Opatovic také plochá. Územní plán také požaduje v rámci urbanistické koncepce zabránit snižování prostupnosti sídla, a to jak vizuální, tak fyzické. V rámci veřejných prostranství je také požadováno posilovat jejich význam a výsadbu zeleně řešit s ohledem na výběr druhového sortimentu zeleně (nepoužívat k výsadbě zeleně jehličnany či jejich kultivary jako veřejné zeleně).

Pro zastavěné území i zastavitelné plochy platný územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Určuje převažující účel využití (hlavní využití),

přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití u vybraných území a ploch. Stanovuje rovněž podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. To se u vybraných ploch týká např. výškové regulace zástavby, jejího charakteru a struktury, případně stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití. Plochy řešené územní studií zahrnují zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) s označením Z22, zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) Z20 a Z21 a část navazující zastavitelné plochy DS Z9.

Pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) stanovuje územní plán následující podmínky pro jejich využití:

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ – BV
Hlavní využití: <ul style="list-style-type: none">- bydlení v rodinných domech
Přípustné využití: <ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení související a podmiňující bydlení- rodinná rekreace- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím- veřejná prostranství- zeleň- informační zařízení
Podmíněně přípustné využití: <ul style="list-style-type: none">- využití plochy č. Z1 podmíněno zpracováním územní studie US Z1- využití plochy č. Z3 podmíněno zpracováním územní studie US Z3- využití plochy č. Z22 podmíněno zpracováním územní studie US Z22- využití plochy č. Z1, Z4 podmíněno v dalším stupni projektové přípravy vyhodnocením splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Nepřípustné využití: <ul style="list-style-type: none">- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmínky prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu: <ul style="list-style-type: none">- prostorové uspořádání zástavby (výšková hladina, objemové řešení vč. půdorysu staveb, umístění na pozemku, měřítko) bude respektovat charakter okolní vesnické zástavby, její urbanistické hodnoty a krajinný ráz- pro novou výstavbu v zastavěných plochách dbát o zachování stávajících urbanistických hodnot zástavby a v souladu s ní nové stavby umísťovat- plocha č. Z3:<ul style="list-style-type: none">- koeficient zastavěnosti: max. 0,4 velikost pozemků určených k využití pro výstavbu rodinných domů vč. souvisejících doplňkových staveb a zahrady bude vymezena od rozmezí 1200 m²- výšková hladina: max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví- střecha šikmá- jednotná stavební / uliční čára, jednotná orientace střešních rovin do veřejného prostranství- využití plochy je podmíněno vybudováním kapacitní dopravní a technické infrastruktury vč. souvisejícího veřejného prostranství v dané ploše- plocha č. Z4:<ul style="list-style-type: none">- zástavba bude respektovat založenou stavební čáru v ul. „Hlavní“- plocha č. Z19:<ul style="list-style-type: none">- zástavba bude respektovat založenou stavební čáru v ul. „Na Aleji“

- **plocha č. Z23:**
 - koeficient zastavěnosti: max. 0,4 velikost pozemků určených k využití pro výstavbu rodinných domů vč. souvisejících doplňkových staveb a zahrady bude vymezena od rozmezí 1200 m²
 - výšková hladina: max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní
 - střecha šikmá

Pro plochy smíšené obytné – venkovské (SV) stanovuje územní plán následující podmínky pro jejich využití:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ – SV
Hlavní využití: <ul style="list-style-type: none">- bydlení v rodinných domech
Přípustné využití: <ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení související a podmiňující bydlení- související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 300 m² a nevýrobní služby sloužící k uspokojování denních potřeb obyvatel slučitelné s hlavním využitím- rodinná rekreace- nerušící výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím- související zemědělská činnost a stavby vč. chovu domácích zvířat- stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím- veřejná prostranství- zeleň- informační zařízení
Nepřípustné využití: <ul style="list-style-type: none">- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmínky prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu: <ul style="list-style-type: none">- prostorové uspořádání zástavby (výšková hladina, objemové řešení vč. půdorysu staveb, umístění na pozemku, měřítko) bude respektovat charakter okolní vesnické zástavby, její urbanistické hodnoty a krajinný ráz- pro novou výstavbu v zastavěných plochách dbát o zachování stávajících urbanistických hodnot zástavby (jednotná stavební/uliční čára, jednotná orientace střešních rovin do veřejného prostranství, řazení domů na pozemku) a v souladu s ní umísťovat- výšková hladina: max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní;- koeficient zastavěnosti: max. 0,4

Pro plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) stanovuje územní plán následující podmínky pro jejich využití:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉHO INFRASTRUKTURY – OV
Hlavní využití: <ul style="list-style-type: none">- občanské vybavení
Přípustné využití: <ul style="list-style-type: none">- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím- nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím- veřejná prostranství- zeleň- informační zařízení

Podmíněné přípustné využití:
- bydlení (služební byt) jako součást stavby občanského vybavení
Nepřípustné využití:
- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmínky prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu:
- plochy č. Z5, Z6 - výškové uspořádání navrhovaných staveb bude respektovat výškovou hladinu stávajících budov, na které je navazováno

Pro plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) stanovuje územní plán následující podmínky pro jejich využití:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ – DS
Hlavní využití:
- silniční doprava
Přípustné využití:
- pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství
- cyklostezky
- odstavné a parkovací plochy
- zařízení hromadné veřejné dopravy
- technická infrastruktura vč. staveb, zařízení a opatření pro ochranu přírody, krajiny či zastavěného území obce pro snižování nebezpečí přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. protipovodňové opatření apod.)
- drobná architektura (např.: sochy, pomníky, informační tabule/zařízení, mobiliář)
- informační zařízení
- zeleň
Podmíněné přípustné využití:
- využití plochy č. Z9, Z11, Z12 – podmíněno zachováním provedených investic do půdy (meliorace)
- čerpací stanice pohonných hmot mimo plochy č. Z9 – Z13, Z20, Z21
Nepřípustné využití:
- činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Územní studie navrhuje využití řešeného území v souladu s výše uvedenými podmínkami územního plánu (mimo části řešeného území, kde je vymezena zastavitelná plocha DS Z20) a vymezuje pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, pozemky soukromých zahrad, pozemky pro výstavbu pozemních komunikací (s parametry dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) a pozemky veřejných prostranství – veřejné zeleně (s parametry dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.). U zastavitelné plochy DS Z20 tato studie prověřila také míru jeho využití, potřeby a využitelnosti pro realizaci dopravní infrastruktury a možnosti napojení zastavitelné plochy BV Z22 na stávající dopravní infrastrukturu (silnici II/483 – ulici Hlavní). Po provedení dopravně – inženýrské analýzy, která je součástí této studie, a deklarovanému zájmu o výstavbu v pozemcích, v jejichž rámci je plocha Z20 vymezena (pozemky parc. č. 67/1, 67/2 a 69/1), bylo od návrhu komunikace propojující zastavitelnou plochu Z22 a ulici Hlavní upuštěno. Z tohoto důvodu je před zaevidováním této studie nutná změna územního plánu. Územní studie tedy slouží také jako podklad pro změnu územního plánu.

Základní prostorová struktura řešené lokality je v rámci urbanistické koncepce založena na vybudování hlavní obslužné komunikace od ulice Záhorské (přes zastavitelnou plochu DS Z21) a vedlejších / doplňkových vnitřních obslužných komunikací, které umožní obsluhu jednotlivých nových stavebních pozemků v ploše Z22 (s využitím zastavitelné plochy DS Z9). Zvo-

lena je pravidelná struktura dopravního systému, která je u novodobé zástavby v Opatovicích obvyklá. Nová zástavba se předpokládá pouze rodinnými domy, případně objekty souvisejícími s bydlením. Vzhledem k nízkému počtu uvažovaných rodinných domů, a z toho vyplývajícímu nízkému budoucímu dopravnímu zatížení, není v územní studii uvažováno s novým napojením do silnice II/438 (ulice Hlavní) přes zastavitelnou plochu DS Z20. Navrženo je však využít stávající místní komunikace, vedené mezi hasičskou zbrojnicí a Lidovým domem, která je zapojena do ulice Hlavní. Na dopravní systém řešeného území bude v zastavitelné ploše DS Z9 napojena cyklostezka cyklostezka Opatovice – Paršovice – Rakov (záměr platného územního plánu).

Řešené území je pak doplněno pozemky veřejných prostranství – veřejné zeleně v několika polohách tak, aby byla zajištěna prostupnost územím a zajištěn prostor pro setkávání obyvatel a pro hry dětí. Veřejná prostranství je tedy navrženo vybavit prvky městského mobiliáře – lavičkami, odpadkovými koši a také veřejným osvětlením, a to společně s drobnými herními prvky, případně i vodními prvky. Ve veřejných prostranstvích bude také realizována stromová a keřová výsadba.

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V rámci urbanistické koncepce je navrženo členit řešenou plochu do čtyř typů pozemků s rozdílným způsobem využití. V základním principu jde o stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (stavební pozemky), pozemky soukromých zahrad a pozemky pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.). Nestavebními pozemky jsou pozemky veřejných prostranství – veřejné zeleně (dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.).

Vymezení typů pozemků a podmínky pro jejich využití

- **Pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (stavební pozemky)**

Tyto stavební pozemky jsou primárně určeny pro výstavbu rodinných domů a doplňkových staveb (garáže, hospodářské objekty, zahradní altány, bazén apod.). Územní studie jiné využití těchto pozemků nenavrhuje.

V řešené ploše je vymezeno 26 stavebních pozemků označených RD1 až RD26; jde o pozemky pro výstavbu rodinných domů (stavební pozemky). Stavební pozemky mají rozlohu od cca 758 m² po cca 1 770 m².

- **Pozemky soukromých zahrad (stavební pozemky)**

Tyto stavební pozemky jsou primárně určeny pro zahrady a zázemí stávajících rodinných domů. Navrženy jsou po obvodu řešeného území, kde navazují na již současné zahrady nebo pozemky rodinných domů (některé z nich jsou oploceny). Výstavba rodinných domů se v těchto pozemcích nepředpokládá; s výjimkou pozemku Z1 není ani realizace rodinného domu z hlediska prostorového umístění na příslušný pozemek možná. Pozemky soukromých zahrad lze tedy využít pro doplňkové stavby, jako jsou garáže, hospodářské objekty, zahradní altány, bazény apod. V řešené ploše je vymezeno 6 pozemků soukromých zahrad s označením Z1 až Z6.

- **Pozemky pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Jde o pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace ve smyslu § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. Parametry těchto pozemků splňují podmínky stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v posledním platném znění.

Pozn.: ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), v odstavci 2 stanovuje:

- (2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Minimální šířka vymezovaného veřejného prostranství je ve vyhlášce stanovena větší než požadovaná šířka pozemní komunikace. Přihlédnuto je rovněž k parametrům komunikací požadovanými příslušnou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Územní studie navrhuje celkem tři pozemky pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) s označením PV1 – PV3.

Pozemek PV1 je navržen pro realizaci vnitřních obslužných komunikací v zastavitelné ploše BV Z22.

Pozemek PV2 je navržen pro obslužnou komunikaci, úsek cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov (záměr platného územního plánu) v řešené části zastavitelné plochy DS Z9 a pro dobudování chodníku podél ulice Hlavní podél jihovýchodní hranice řešeného území. Obslužná komunikace bude zajišťovat doplňkovou dopravní obsluhu a v budoucnu také přístup k pozemkům v současné územní rezervě R1 (viz platný územní plán); cyklostezka je součástí dlouhodobého záměru územního plánu; chodník podél ulice Hlavní bude sloužit pro zvýšení bezpečnosti pohybu chodců mezi Lidovým domem a centrem obce (pozn. úsek chodníku je rovněž navržen podél ulice Záhorské mimo řešené území).

Pozemek PV3 je navržen pro zajištění zpřístupnění vnitřních obslužných komunikací zastavitelné plochy Z22 ze silnice III/4381 (ulice Záhorské). Tento pozemek je navržen v zastavitelné ploše DS Z21 (viz platný územní plán).

Společná hranice pozemků pro výstavbu pozemních komunikací pro motorová vozidla (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) s pozemky pro výstavbu rodinných domů také definuje hranici uliční čáry.

- **Pozemky veřejných prostranství – veřejné zeleně (dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)**

Pojem veřejné prostranství definuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Tato prostranství jsou přístupná každému a slouží různým účelům. Z této definice je zřejmé, že není důležité, kdo je vlastníkem daného pozemku, ale jaké funkce pozemek plní. Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, se v § 7 odst. 2 uvádí: „Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související

dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Z urbanistického hlediska jde tedy o parky, veřejnou zeleň obecně a další veřejná prostranství, která svými parametry splňují požadavky citované vyhlášky. Účelem takto stanovených ploch je zajistit nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity obce (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.); jejich hlavní funkcí je funkce sociální – setkávání obyvatel pro posílení vztahů (je významné v současné době, kdy kontakty pomocí komunikačních technologií nahrazují osobní kontakt), pobytová (rekreační, odpočivná – zajišťují ji zejména druhy veřejných prostranství s převažujícím podílem zeleně) a společenská (setkávání obyvatel okolí a návštěvníků). Veřejná prostranství se velmi významně uplatňují v celkové kvalitě exteriéru obce, a to jak v rovině vizuální, tak v rovině sociální; měla by být koncipována pro potřeby různých věkových skupin obyvatel – od dětí po seniory.

Pozemky veřejných prostranství jsou tedy navrženy ve smyslu § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. Rozloha řešeného území je cca 3,846 ha, z toho rozloha směrodatné zastavitelné plochy BV Z22 je cca 2,945 ha (cca 29 450 m²). V rámci zastavitelné plochy pro bydlení (a rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné) je podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. požadováno vymezit veřejná prostranství o výměře nejméně 1000 m² na každé 2 ha plochy, což odpovídá cca 5 % z celkové výměry plochy; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Pro řešené území je tedy dle příslušného zákona nutno vymezit nejméně 0,147 ha (1 473 m²) veřejných prostranství.

Územní studie v řešeném území vymezuje celkem 1 876 m² pozemků veřejných prostranství – veřejné zeleně (dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.), což je cca 6,4 % z výměry zastavitelné plochy BV Z22. Tyto pozemky jsou v územní studii označeny VP1 a VP2.

Pozemek VP1 je navržen jako prostup mezi hlavní obslužnou komunikací a prostorem kolem Opatovického potoka. Bude tedy sloužit především ke zlepšení prostupnosti územím pro pěší. Koncipován je tedy jako průchozí pozemek veřejného prostranství s doplňkovou izolační zelení, případně mobiliářem a doplněný stezkou nebo pěšinou.

Pozemek VP2 je navržen pro parkové úpravy se zastoupením všech druhů zeleně. Je koncipován jako odpočinková plocha a bude vybaven mobiliářem, případně herními prvky.

Příklady úprav veřejných prostranství

Zeleň – travnaté plochy, louky



Zeleň – keřové patro



Úprava pěšin a prostupů pro pěší (mlatová úprava, štěrkový trávník, drenážní dlažba)



Mobiliář



Mobiliář



Dětské herní prvky



Přístřešky a altány



E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII

Tyto podmínky zahrnují především regulační prvky a podmínky pro činnosti v jednotlivých pozemcích, vymezených touto územní studií. Podmínky vycházejí z platného územního plánu; v územní studii jsou zpřesněny a doplněny regulativy vyplývajícími z obecné urbanistické koncepce.

Za hlavní regulační prvky jsou územní studií považovány uliční čáry, stavební čáry, minimální velikost pozemku, koeficient zastavitelnosti pozemků rodinných domů a výškové omezení staveb.

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

• Uliční čáry

Uliční čáry, navrhované touto územní studií, vymezují prostor veřejného prostranství ve smyslu uličních prostorů (veřejných prostranství dle § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., resp. pozemků pro výstavbu pozemních komunikací (PV), vymezených touto územní studií).

Uliční čára je zároveň stavební čarou pro realizaci oplocení, nepřekročitelnou ve směru do veřejného prostranství. Oplocení je vhodné umísťovat na hranici veřejného prostranství (jakéhokoliv typu) a pozemků určených pro výstavbu rodinných domů (v uliční čáře) za účelem vytvoření jasně definované ulice.

• Stavební čáry

Stavební čarou je z hlediska územní studie linie, určující polohu budoucí zástavby vůči veřejnému prostranství, tedy pozemkům pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) v této studii. Ve stavební čáře musí být umístěna převažující část průčelí hlavní stavby na pozemku, tzn., že nesmí ustupovat směrem do hloubky pozemku, ani předstupovat; menší část průčelí hlavní stavby a průčelí vedlejších staveb mohou vůči stavební čáře ustupovat; před stavební čárou mohou předstupovat schodiště, závětrří, zádveří, balkony, arkýře, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby

Územní studie navrhuje stavební čáry ve vnitřních plochách stavebních pozemků v odstupu 5 m (výjimečně 3 m) od hranice uliční čáry. V případě stavebních pozemků, jejichž hranice tvoří více než jedna uliční čára (rohové pozemky), bude respektována pouze jedna stavební čára; hlavní stavby tedy od ostatních navržených stavebních čar mohou ustupovat pouze směrem do hloubky pozemku.

• Stavební čáry vnitřní (doporučené)

Vnitřní stavební čarou (doporučenou) je z hlediska územní studie linie vymezující minimální vzdálenost fasády rodinného domu od navržené hranice dílčího stavebního pozemku (stávajícího stavebního pozemku nebo navrženého pozemku pro výstavbu rodinného domu).

Vnitřní stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenostech:

- 4 metry od hranic jednotlivých dílčích stavebních pozemků. Navrženy jsou s ohledem na zajištění minimální vzájemné vzdálenosti stavebních objektů (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění jsou vzájemné odstupy staveb rodinných domů stanoveny na 7 metrů, což umožňuje umístění oken obytných prostor ve fasádě bez omezení sousedem).
- 3 metry od hranic dílčích stavebních pozemků s pozemky veřejných prostranství – veřejné zeleně (dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) a
- 2 metry od hranic navržených dílčích stavebních pozemků se stávajícími stavebními pozemky, včetně zahrad, na kterých jsou již převážně umístěny stavby.

Vnitřní stavební čáry rovněž respektují současné ochranné pásmo tras jednotné kanalizace. Kanalizační řady nejsou navrhovány k přeložení, nicméně přesnější podmínky pro případnou výstavbu upřesní správce / vlastník kanalizačního řadu na základě dimenze

a hloubky uložení potrubí (přesné hodnoty nejsou v územní studii známy; nejsou uvedeny v ÚAP). Územní studií je doporučeno respektovat maximální rozsah ochranného pásma (tedy 3,5 m od vnějšího líce potrubí).

Pro garáže a další stavby související a podmiňující bydlení platí podmínky stanovené v § 25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

- **Minimální velikost pozemku**

Minimální velikost stavebního pozemku je doporučena v hodnotě 750 m².

- **Koeficient zastavěnosti pozemků pro výstavbu rodinných domů**

Koeficient zastavěnosti lze definovat jako poměr výměry ploch všech vlastních staveb (hlavních, vedlejších, doplňkových) k celkové výměře pozemku. Územní studie doporučuje, aby koeficient zastavitelnosti pozemků pro výstavbu rodinných domů byl max. 0,40 (tj. 40 % z celkové výměry pozemku budou zaujímat hlavní, vedlejší nebo doplňkové stavby). Rovněž je tím omezena realizace nadměrně rozlehlých staveb na pozemku.

- **Výšková regulace zástavby**

Výšková hladina nových staveb na pozemcích pro výstavbu rodinných domů je územní studií stanovena maximálně na 1 NP obvyklé konstrukční výšky, včetně možnosti realizace podkroví pro bydlení. Tato regulace je stanovena s ohledem na typ zástavby v okolí řešené plochy.

- **Architektonické řešení staveb**

Podmínky pro architektonické řešení staveb se týkají tvaru a sklonu střech. Střechy je navrženo realizovat jako šikmé se sklonem v rozmezí 38° – 45°.

- **Oplocení sousedící s veřejným prostranstvím**

Maximální výška oplocení je navržena 1,8 m a musí být opticky průhledné (s mírou průhlednosti min 50 %). Ploty mohou být opatřeny neprůhlednou podezdívkou do maximální výšky 0,8 m.

F. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Napojení na stávající dopravní infrastrukturu, základní koncepce dopravního řešení

Současný dopravní přístup do řešené plochy je zajištěn z jihu z místní komunikace, vedené mezi objekty hasičské zbrojnice a Lidového domu. Tato komunikace v současné době slouží především jako přístup k manipulační ploše za Lidovým domem. Z její trasy navazuje polní cesta, která je vedena severně k Opatovickému potoku, přes který je realizována pěší lávka. Místní komunikace mezi hasičskou zbrojnicí a Lidovým domem je přímo zapojena do silnice II/438 (ulice Hlavní). Přístup do řešeného území (např. pro zemědělskou techniku) je také možný od silnice III/4381 (ulice Záhorské), a to přes pozemek parc. č. 1705 (k. ú. Opatovice u Hranic). Pro pěší lze také definovat pěší přístup z trasy polní cesty (provozně zpevněné), vedené podél levého břehu Opatovického potoka, odkud je prostřednictvím

provizorní lávky tato komunikace převedena na pravý břeh Opatovického potoka, kde navazuje na polní cestu, vedenou k Lidovému domu.

Šířkové uspořádání místní komunikace mezi hasičskou zbrojnicí a Lidovým domem je v jednopruhovém s šířkou cca 3,6 m mezi obrubami. Dle informací zástupců obce je uvažováno s rekonstrukcí části Lidového domu a rozšířením komunikace (šířky cca 5 m). Navazující polní cesta je jednopruhová; zpevněna je pouze provozně. V současné době slouží především zemědělským účelům nebo zpřístupnění pozemků v řešeném území pro techniku zajišťující jejich údržbu.

Kvalitu dopravní obsluhy řešeného území hromadnou dopravou lze hodnotit jako nízkou (dle metodiky ČSN 73 6110). Nejbližší autobusové zastávky jsou situovány na silnici II/438 u obecního úřadu (autobusová zastávka Opatovice, rest.), a to ve vzdálenosti cca 250 m vzdušnou čarou od přibližného středu řešené plochy. Počet spojů je relativně nízký, odpoledne jde o cca 4 spoje v obou směrech za hodinu. Zařízení železniční hromadné dopravy se v obci nenachází; dostupnost tohoto typu hromadné dopravy není v územní studii uvažována.

Koncepce dopravního řešení tedy vychází ze stávajícího stavu dopravní infrastruktury v území a z dopravní koncepce, navržené v územním plánu. Pro dopravní obsluhu je navrženo využít ulic Hlavní a Záhorské. Jako hlavní dopravní přístup je uvažováno napojení na silnici II/4381 (Záhorská), které je koncepčně v platném územním plánu uvažováno v zastavitelné ploše DS Z21. Dopravní obsluhu je také navrženo realizovat od silnice II/483 (Hlavní), a to přes místní komunikaci, vedenou mezi hasičskou zbrojnicí a Lidovým domem. Vzhledem k navrženému systému dopravní obsluhy a předpokládanému nízkému dopravnímu zatížení, vyvolaného budoucí zástavbou, není využita možnost nového propojení na ulici Hlavní, koncepčně uvažováno v platném územním plánu v zastavitelné ploše DS Z20.

Provoz chodců a cyklistů je navrženo řešit jako smíšený, a to v souladu s ustanovením ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací), kde komunikace bez samostatných (zvýšených) chodníků je přípustné zřizovat při intenzitě < 500 vozidel/24 h v obou směrech. Chodníky je však navrženo řešit v chybějících úsecích podél ulic Hlavní a Záhorské.

Návrh dopravní obsluhy řešeného území, vnitřní komunikační síť a její technické řešení, související záměry

Hlavní směr dopravní obsluhy řešeného území bude zajištěn z ulice Záhorské (silnice III/4381), prostřednictvím komunikace „A“; doplnkově bude zajištěna dopravní obsluha také z ulice Hlavní (silnice II/438), a to prostřednictvím navazující komunikace vedené mezi objekty hasičské zbrojnice a Lidového domu (přes navrženou komunikaci „E“). Přímá dopravní obsluha stavebních pozemků v zastavitelné ploše Z22 ze stávajících komunikací není možná. Dopravní přístup do pozemků soukromých zahrad (Z1 – Z6) bude zajištěn přes navazující pozemky vlastníků, které se nacházejí za hranicí řešeného území a územní studie se jím dále nezabývá. Pro dopravní obsluhu ostatních navržených stavebních pozemků v zastavitelné ploše Z22 je navrženo realizovat nové komunikace (komunikace „A“ až „E“).

Koncepce řešení vnitřní dopravní obsluhy spočívá v návrhu dopravního okruhu, sloužícího pro zajištění dopravní obsluhy stavebních pozemků v zastavitelné ploše Z22 (komunikace budou sloužit i pro budoucí pozemky v ploše územní rezervy R1). Součástí vnitřního dopravního okruhu jsou komunikace „B“, „C“ a „D“.

Hlavní dopravní přístup bude zajišťovat navržená komunikace „A“, kterou je navrženo zapojit do ulice Záhorské. Pro její trasu bude využita zastavitelná plocha DS Z21, v jejímž rámci bude realizován úsek mezi hranicí zastavitelné plochy Z22 a ulicí Záhorskou. V zastavitelné ploše Z22 je komunikace „A“ ukončena u navržených pozemků veřejných prostranství – veřejné zeleně (dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) VP1 a VP2, kde se následně rozvětjuje do přímo navazující komunikace „B“ a jižně odbočující komunikace „C“. Komunikace „A“ je navržena jako dvoupruhová, v typu MO2 10-16,5/6/30 s šířkou vozovky 6 m mezi zvýšenými obrubami. Délka komunikace „A“ je cca 119 m.

Komunikace „B“ je navržena již pro vnitřní dopravní obsluhu řešeného území. V jeho rámci vytváří vnitřní dopravní okruh (společně s komunikacemi „C“ a „D“), ze kterého budou obsluhovány navazující pozemky. Typ šířkového uspořádání komunikace „B“ je MO2 10-11/6/30 s šířkou vozovky 5,5 m mezi zvýšenými obrubami. Proměnlivý prostor místní komunikace je navržen s ohledem na existenci kanalizačního řadu a šachet, které jsou tak situovány v pozemku komunikace. Délka komunikace „B“ je cca 116 m.

Komunikace „C“ je navržena pro vnitřní dopravní obsluhu řešeného území jako součást vnitřního dopravního okruhu (společně s komunikacemi „A“ a „D“). Typ šířkového uspořádání komunikace „C“ je MO2 10/6/30 s šířkou vozovky 5,5 m mezi zvýšenými obrubami. Délka komunikace „C“ je cca 185 m.

Komunikace „D“ je navržena pro vnitřní dopravní obsluhu řešeného území jako součást vnitřního dopravního okruhu (společně s komunikacemi „A“ a „C“). Řešena je v zastavitelné ploše DS Z9 (v souladu s platným územním plánem). Typ šířkového uspořádání komunikace „D“ je MO2 8 – 9,5/6/30 s šířkou vozovky 5,5 m mezi zvýšenými obrubami. Délka komunikace „D“ je cca 89 m.

Komunikace „E“ je navržena pro zajištění možnosti dopravní obsluhy z ulice Hlavní (silnice II/438). Navazuje na komunikaci „D“ (a „C“) a propojuje vnitřní dopravní okruh s komunikací vedenou mezi hasičskou zbrojnicí a Lidovým domem, která je přímo zapojena do ulice Hlavní. Komunikace „E“ je řešena v zastavitelné ploše DS Z9 (v souladu s platným územním plánem). Typ šířkového uspořádání je MO2 9 – 9,5/6/30 s šířkou vozovky 5,5 m mezi zvýšenými obrubami; délka navržené komunikace je cca 27 m.

Stávající komunikace, vedená mezi hasičskou zbrojnicí a Lidovým domem, bude (dle informace obce) rozšířena v rámci rekonstrukce objektu Lidového domu. V současné době je podél její stávající trasy situovaná přístupová rampa, kterou je uvažováno odstranit. Rozšíření komunikace je vhodné nejen z hlediska možnosti zapojení zastavitelné plochy Z22 do ulice Hlavní, ale i z hlediska možné dopravní obsluhy zastavitelné plochy OV Z5, která je platným územním plánem navržena přibližně v místě stávající manipulační plochy za Lidovým domem. Předběžně bude nová šířka této komunikace 4,75 – 5 m (odhad územní studie), což je dle článku 8.2.2 ČSN 73 6110 na dvoupruhových komunikacích akceptovatelné zejména ve stísněných poměrech současného stavu a na komunikacích menšího dopravního významu. Vhodné je realizovat toto rozšíření s dopravně-zklidňujícími opatřeními a snížením dovolené rychlosti.

Koncepce dopravní obsluhy, navržená v územní studii, neuvažuje s využitím propojení na ulici Hlavní, řešeném v platném územním plánu v zastavitelné ploše DS Z20. Důvodem je předpokládané nízké dopravní zatížení, generované budoucí zástavbou. Odhad provedený v rámci územní studie předběžně uvažuje s maximálním dopravním zatížením, vyvolaným novou zástavbou, cca 300 voz/den v obou směrech (cca 22 voz/h v obou směrech ve špičkovou hodinu). Dopravní zatížení ulice Hlavní (silnice II/483) bylo v r. 2020 cca 4 160 voz/den jako hodnota RPDÍ (roční průměr denních intenzit), kterou ve svém pravidelném sčítání dopravy uvádí ŘSD ČR. Hodinová (špičková) intenzita dopravy je pak cca 470 voz/h. Na silnici III/4381 sčítání prováděno nebylo, odhadnout jej lze na cca 1 000 – 1 500 voz/den (cca 115 – 170 voz/h). V případě kapacit neřízených křižovatek lze předběžně odhadovat jejich limitní hodnoty na cca 1 200 – 1 800 voz/h (suma všech vjezdů). V případě srovnání dopravního zatížení stávajících silnic a uvažovaného přetížení vyvolaného novou zástavbou je zřejmé, že předběžné limitní hodnoty kapacity křižovatek nebudou dosahovány ani v případě ponechání pouze jednoho vjezdu do řešené lokality. Zapojení do silnice II/483 (ulice Hlavní), koncepčně uvažované v platném územním plánu, je komplikované z hlediska výškového vedení příjezdové komunikace k hlavní silnici i z hlediska majetkoprávních vztahů. Vlastníci dotčených pozemků (k. ú. Opatovice u Hranic) parc. č. 67/1 (Klvaňa Petr) a 69/1 (Číhal Martin) deklarovali po projednání územní studie zájem o výstavbu rodinných domů s tím, že dojde k úpravě majetkoprávních vztahů tak, aby jejich budoucí pozemky byly přístupné sjezdy z ulice Hlavní. Došlo by tedy ke směně pozemků parc. č. 67/ a 67/2 ve vlastnictví p. Klvaňy o výměře cca 363 m² za část pozemku parc. č. 69/1 o výměře cca 363 m² ve vlastnictví p. Číhala; části směněných pozemků, přilehající k ulici Hlavní však budou součástí pozemku pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.). Předběžný návrh obou vlastníků, který byl poskytnut zástupcům obce, je uveden na následujícím obrázku.



Předběžný zakres možného rozdělení pozemků parc. č. 67/1, 67/2 a 69/1 v k. ú. Opatovice u Hranic

Z hlediska územní studie a navrženého dopravního řešení není nutné využít výše uvedených pozemků, resp. zastavitelné plochy DS Z20, vymezené v platném územním plánu na těchto pozemcích, k realizaci napojení zastavitelné plochy Z22 na ulici Hlavní. Pro vlastníky pozemků a realizaci jejich záměru (stavby rodinných domů) je však nutno řešit změnu územního plánu, a to ve smyslu zrušení zastavitelné plochy DS Z20 a zařazení dotčených pozemků do stabilizovaných ploch SV.

Z hlediska urbanisticko-dopravního jsou navržené komunikace pro motorová vozidla řešeny jako místní komunikace funkční skupiny C – obslužné dle ČSN 73 6110; doporučeno je zřízení tzv. zóny 30 ve smyslu technických podmínek TP 218 Navrhování zón 30 (schváleny Ministerstvem dopravy pod č.j. 42/2010-120-STSP/1 s účinností od 15. 1. 2010). V tomto případě je vhodné vjezd do takové zóny opatřit dopravně-zklidňujícím opatřením (např. dlouhý zpomalovací práh). Zatřídění komunikace do funkční skupiny D1 – místních nemotoristických komunikací s režimem obytné zóny není územní studií vyloučeno. Detailní návrh obytné zóny se však dle doporučení Technických podmínek 103 Navrhování obytných a pěších zón, schválených Ministerstvem dopravy č. j. 1002/08-91 O-IPK/I v r. 2008, provádí na základě podkladů investora a ve spolupráci s pracovníky místní i státní správy, a to v zájmu řešení širší oblasti i jednotlivých detailů. Návrh jednotlivých prvků v obytné zóně je tak nutno rozpracovat nad rámec rozlišení územní studie (zvýšené prahy na vjezdech, výškové úpravy komunikací, estetické úpravy prostoru místních komunikací, detailnější materiálové řešení, situování parkovacích stání apod.).

Polohy jednotlivých sjezdů k vymezeným stavebním pozemkům nejsou územní studií řešeny, předpokládá se však jejich realizace přes snížené obruby a chodníkové přejezdy. Poloměry nároží většiny navržených vnitřních křižovatek jsou stanoveny pro vozidla typu malý a střední nákladní automobil a činí 7 – 9 m. Průjezd zvolených směrodatných vozidel (vozidla pro svoz odpadu) byl předběžně ověřen dle příslušných technických podmínek (TP 171) a shledán jako vyhovující.

Parkování a odstavování vozidel v řešeném území

Odstavování a parkování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor (v souladu s § 20, odst. 5, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů). Parkování vozidel návštěvníků je navrženo tamtéž, nové parkovací plochy nejsou uvnitř řešeného území vymezeny.

Pěší a cyklistická doprava v řešeném území

Pěší a cyklistické dopravě na páteřní komunikaci bude sloužit jednotný dopravní prostor, sdílený s motorovými vozidly; jde o princip tzv. smíšeného provozu. Tento návrh je v souladu s platnou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, která připouští upustit od zřizování samostatných chodníků na komunikacích s intenzitou motorových vozidel < 500/24 h v obou směrech a s převážně obytnou zástavbou.

Pro spojení řešené lokality se severní částí obce podél ulice Záhorské, kde se nachází občanská vybavenost (hřbitov, mateřská škola při ulici Záhorské) a pro rekreační provoz je navržena stezka pro smíšený provoz cyklistů a chodců (v územním plánu označena jako cyklostezka Opatovice – Paršovice – Rakov), která navazuje na komunikaci „D“ řešeného

území. V místě křížení cyklostezky s Opatovickým potokem je navržena nová lávka pro chodce a cyklisty (přibližně v místě současné lávky). Předběžně je uvažováno s šířkou cyklostezky v hodnotě 2,5 m (nepředpokládá se provoz cyklistů vyšší než 100 cyklistů/h).

Podél ulic Hlavní a Záhorské, které tvoří hranici řešeného území (v případě ulice Záhorské jde pouze o krátký úsek), je navrženo doplnit chodníky k hlavním vstupům do řešeného území. Tyto budou sloužit pro zvýšení bezpečnosti pohybu chodců mezi řešenou lokalitou a centrem obce. Podél ulice Hlavní je chodník navržen přibližně od křižovatky ulice Hlavní a Malhotské, kde je současný chodník ukončen, k Lidovému domu (resp. objektu hasičské zbrojnice), a to přibližně v délce cca 150 m; podél ulice Záhorské je chodník navržen od vyústění komunikace „A“ do ulice Záhorské jižně k centru obce, a to v délce cca 90 m. Územní studie předběžně uvažuje s šířkou chodníku 2 m.

Ostatní druhy dopravy

Pro potřeby územní studie se za ostatní druhy dopravy považuje především veřejná hromadná doprava. Nejbližší autobusové zastávky jsou situovány na silnici II/438 u obecního úřadu (autobusová zastávka Opatovice, rest.), a to ve vzdálenosti cca 250 m vzdušnou čarou od středu řešené plochy. Tato docházková vzdálenost je pro Opatovice považována za dostatečnou (docházková vzdálenost dle ČSN 73 6110 nemá být v centrální zóně obce větší než 300 m, v okrajových zónách 500 m a v zónách rozptýlené zástavby 600 m až 700 m). Limitujícím faktorem však je nízký počet provozovaných spojů (max 4 spoje v obou směrech za hodinu), které kvalitu dopravní obsluhy hromadnou dopravou determinují. Tu lze hodnotit jako nízkou (dle metodiky ČSN 73 6110). Se zavedením hromadné dopravy do řešeného území se neuvažuje; jiná opatření ke zlepšení dostupnosti hromadné dopravy nejsou územní studií navrhována.

Zařízení železniční hromadné dopravy se v obci nenachází; dostupnost tohoto typu hromadné dopravy tedy není v územní studii uvažována.

Základní bilance dopravní infrastruktury

Základní bilance dopravní infrastruktury zahrnují délky navržených komunikací, jejich plošné výměry, celkové výměry prostoru komunikací podél komunikací.

Délky navržených komunikací, plošné výměry vozovek, zeleně a komunikačních prostorů:

označení v ÚS	délka (m)	plocha vozovky (m ²)
komunikace „A“	119	688
komunikace „B“	116	636
komunikace „C“	185	1 078
komunikace „D“	89	502
komunikace „E“	27	151
cyklostezka	34	84
celkem	570	3 139

Rovněž byl proveden odhad dopravního zatížení generovaného navrženou zástavbou, a to dle zásad technických podmínek Metody prognózy intenzit generované dopravy. Základní předpoklady pro výpočet generované dopravy jsou, že jde o plochu bydlení

individuálního charakteru, kde je vymezeno celkem 26 pozemků pro rodinné domy (s průměrnou obydleností 3,1 obyvatel na 1 rodinný dům dle aktuálních údajů ČSÚ).

Podrobnější postup výpočtu objemu generované dopravy je uveden v následujícím textu.

Výpočet generované dopravy v řešeném území

Kategorie území, úroveň dokumentace					
1	Území vymezené danou funkcí		B – území obytná		
2	Typ zástavby		B1 – individuální obytná zástavba		
3	Úroveň dokumentace		Územní studie		
Výpočet výchozího ukazatele území U					
4	Výměra území		S	ha	3,846
5	počet rodinných domů (RD)		RD	počet RD	26
	průměrný počet obyvatel na jeden RD		OB	obyvatel	3,1
6	Výchozí ukazatel území		U	obyvatel	81
7	1 výchozí ukazatel území		1 U	obyvatel	81
Přímý výpočet intenzity IAD					
				dolní mez	horní mez
8	Koeficient intenzity IAD na jednotku ukazatele U		k _{iad}	voz	1,3 2,1
9	Koeficient vlivu kvality obsluhy MHD na intenzitu IAD		kMHD	-	1 1,2
10	Intenzita dopravy		I	voz/den	106 205
11	Vliv urbanistických podmínek (popis)	Jde o lokalitu v rámci sídla, předpokládá se až dominantní podíl IAD (až 70 %), obvyklá hybnost obyvatel (K _{iad}) se předpokládá v hodnotě cca 1,6 cesty/obyvatele os. vozidlem, je uvažována nižší kvalita dopravní obsluhy MHD (díky nízké frekvenci spojů) a dobrá dostupnost pro pěší a cyklisty. Obydlenost domů se předpokládá dle průměru v Opatovicích (cca 3,1 obyvatelé/byt)			
12	Intenzita dopravy po úpravě vlivem urbanistických podmínek (po zaokrouhlení)		I	voz/den	150
13	Vliv sdílené dopravy				neuplatní se
14	Intenzita dopravy na vjezdu		I	voz/den	150
15	Vliv přetažené dopravy				neuplatní se
16	Nárůst intenzity dopravy na okolních komunikacích		I	voz/den	150

Přínos lokality z hlediska intenzit dopravy je odhadnut na cca 150 os. voz/den v jednom směru (v obou směrech pak 300 voz/den). Denní variace dopravy jsou dle následující tabulky. Ve špičkové hodině mezi 17 – 18 hodinou se očekává průjezd cca 22 voz/h v obou směrech (13 vozidel na vjezdu do lokality a cca 9 na výjezdu).

Denní variace dopravy z řešené lokality mezi 0 – 12 hodinou

čas	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12
vjezd	1,00	0,60	0,40	0,40	0,70	1,40	2,20	3,00	3,70	4,40	4,90	5,20
výjezd	0,90	0,80	0,80	1,10	2,10	3,90	5,80	6,90	6,80	6,10	5,40	4,90
vjezd	2	1	1	1	1	2	3	5	6	7	7	8
výjezd	1	1	1	2	3	6	9	10	10	9	8	7
celkem	3	2	2	2	4	8	12	15	16	16	15	15

Denní variace dopravy z řešené lokality mezi 12 – 24 hodinou

čas	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24
vjezd	5,40	5,70	6,20	7,00	7,90	8,50	8,40	7,50	6,10	4,50	3,10	1,80
výjezd	5,00	5,30	5,80	6,20	6,30	6,10	5,60	4,70	3,70	2,80	1,90	1,20
vjezd	8	9	9	11	12	13	13	11	9	7	5	3
výjezd	8	8	9	9	9	9	8	7	6	4	3	2
celkem	16	17	18	20	21	22	21	18	15	11	8	5

Odhad generované dopravy z budoucí zástavby v lokalitě je tedy dle následující tabulky.

Odhad generované dopravy z řešeného území

	v jednom směru (výjezd)	v obou směrech
vozidel za den	150	300
vozidel za špičkovou hodinu v čase 8 – 9 h	10	16
vozidel za špičkovou hodinu v čase 17 – 18 h	9	22

G. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Za technickou infrastrukturu jsou obecně považovány vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, jako vodovodní řady, stokové sítě, plynovody, elektroenergetická vedení, telekomunikační vedení, vodojemy, čistírny odpadních vod, distribuční trafostanice a další. Trasy vedení technické infrastruktury jsou vymezeny přiměřeně měřítku zpracování územní studie. Přesné polohy vedení včetně dimenzí budou následně dořešeny v dalším stupni projektové dokumentace. Při souběhu a křížení sítí technické infrastruktury s ostatními sítěmi technického vybavení je třeba dodržet požadované vzdálenosti dle ČSN 736005 Prostorové uspořádání technických sítí.

Zásobování pitnou vodou

V Opatovicích je vybudován veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Záhoří, který je ve správě společnosti VaK Přerov a.s. Zdrojem pitné vody je prameniště Ústí s průměrnou kapacitou 13 l/s, odkud je voda čerpána do věžového vodojemu Opatovice (objem 200 m³, max. hladina 363,50 m n. m.). Z vodojemu Opatovice je gravitačně zásobována samotná obec a dalších 20 sídelních celků v okolí. Současný systém zásobování skupinového vodovodu ze zdroje Ústí pitnou vodou je dlouhodobě stabilizovaný a vyhovující. Tento vodovod také prochází řešenou lokalitou, a to v její jižní části. Jeho trasa je územní studií respektována. Materiál a profil hlavních řadů je vyhovující (ocel DN150, LT DN100 – 150, PVC 100 – 150, PE DN50).

Výpočet potřeby vody pro řešenou lokalitu je orientačně proveden na základě údajů obsažených ve Směrnici č. 9 ze dne 20. července 1973 MLVH ČSR a MZ ČSR – hlavního hygienika ČSR (pro výpočet potřeby vody při navrhování vodovodních a kanalizačních zařízení a posuzování vydatnosti vodních zdrojů) a v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou

potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Předpokladem výpočtu je realizace cca 26 rodinných domů. Odhad provedený územní studií pro maximální zastavěnost počítá s průměrně 3,1 obyvateli na rodinný dům/byt. Celkem tedy lze předpokládat nárůst počtu obyvatel o cca 81 osob. Spotřebu vody lze pak odhadnout následovně:

- průměrná denní potřeba vody Q_p pro obyvatele činí (dle prognózy) $81 \text{ obyv.} \times 130 \text{ l/os/den} = 10\,530 \text{ l/den} = 10,5 \text{ m}^3/\text{den} = 0,12 \text{ l/s}$,
- maximální denní potřeba $Q_{d,max}$ při koeficientu denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,3$ činí $0,16 \text{ l/s}$,
- maximální hodinová potřeba vody $Q_{h,max}$ při koeficientu hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$ činí $0,29 \text{ l/s}$.

Předpokládá se, že navrhovaná zástavba rodinných domů bude realizována v nadmořské výšce cca 287,7 – 307,1 m n. m. Zásobování pitnou vodou je řešeno z vodojemu Opatovice (s maximální hladinou 363,5 m n. m.), ze stávajících vodovodních řadů, vedených v ulicích Záhorská a Hlavní. Vodovodní řad pro řešenou lokalitu bude následně realizován v uličních prostorech jednotlivých komunikací. Koncové větve uslepených vodovodů budou osazeny koncovou hydrantovou sestavou. Předpokládaná dimenze vodovodních řadů v řešeném území bude DN 80 až DN 100 (materiál PE v případě umístění mimo komunikace, případně tvárná litina pro umístění vodovodu v komunikaci).

Likvidace odpadních vod

V Opatovicích je vybudována jednotná kanalizace, která končí na čistírně odpadních vod. Kanalizace byla budována od roku 1976, dokončena byla v letech 2000 – 2001. Stávající čistírna odpadních vod v obci je mechanicko-biologická (typ Sigma Kombiblok) a její současná kapacita (po rekonstrukci, provedené v letech 2000 – 2001) je cca 261,9 m³/den (cca 1 746 EO).

Územní studie navrhuje odkanalizování lokality přes novou splaškovou kanalizaci, řešenou v uličních prostorech navržených komunikací. Tu je navrženo zaústit do tras jednotné kanalizace, které jsou vybudovány v řešeném území (od ulice Hlavní jsou kanalizační řady gravitačně svedeny k Opatovickému potoku). Nová kanalizace bude navržena z materiálu PVC-U od DN 250 SN10. Šachty budou betonové DN 1000, případně plastové (TEGRA 600). Přípojkové šachty budou plastové DN 400. Předběžně odhadnutý počet obyvatel, připojených na kanalizaci z řešeného území je cca 69 (to odpovídá 69 EO).

Průměrná denní potřeba vody Q_p pro obyvatele dle prognózy územní studie činí cca 10,5 m³/den. Tomu také přibližně odpovídá předpokládané průměrné množství vyprodukovaných splaškových vod odváděných kanalizací na ČOV.

Hospodaření s dešťovými vodami, likvidace dešťových vod

V Opatovicích komplexní systém dešťové kanalizace provozován není (pro celou obec). Dešťové vody jsou odváděny buď do jednotné kanalizace (která je v Opatovicích provozována), v lokalitách stokové sítě jednotné kanalizace jsou dešťové vody zadržovány v území vsakováním, případně jsou zachytávány prostřednictvím otevřených příkopů podél komunikací nebo odváděny vybudovanými neucelenými úseky dešťové kanalizace do recipientu. Budování uceleného systému dešťové kanalizace platný územní plán nenavrhuje; předpokládá zneškodňování, resp. vsakování dešťových vod v místě vzniku, případně s jejich dalším využitím jako vody užitkové. Současné odvodnění řešeného území je zajištěno přirozeným sklonem terénu ve směru k Opatovickému potoku.

Hydrogeologický průzkum lokality, který by poukázal na vhodnost horninového prostředí pro zasakování, rychlost vsakování, úroveň hladiny podzemní vody a stanovení případného možného vlivu zasakovacího zařízení na podzemní vody, není k dispozici. Územní studie tedy vychází z obecných informací o území. Předběžně je v rámci této územní studie využito geologických map (<http://mapy.geology.cz/>), údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, v.v.i. a map potenciálního vsaku.

V řešeném území je převažujícím typem horniny zpevněný sediment (pískovce a slepence), při Opatovickém potoku je to pak nezpevněný sediment (nivní sediment). Půdní typ v jižní části území představuje hnědozem / kambizem, v nivní části území je to pak fluvizem (nivní půdy). Jde o půdy se střední rychlostí filtrace z hlediska hydrologické skupiny).

Přítomnost zpevněných sedimentů typu pískovce nebo slepence spraší a půd se střední schopností filtrace odpovídá také zařazení lokality do kategorie tzv. potenciálního vsaku (viz https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll), která je vhodná pro realizaci jak vsaku realizovaného formou přírodě blízkých opatření (plošné vsakování přes půdní profil nebo technické prvky – drenážní nebo zatravnovací dlažby, jiné propustné povrchy), tak vsaku prostřednictvím technických opatření (vsakovací rýhy se štěrkem, vsakovací bloky, šachty apod.). V oblasti nivy Opatovického potoka, kde jsou hydrogeologické podmínky odlišné, pak nejsou technická opatření vhodná.

Pro umožnění vsakování dále musí být z obecného hlediska splněny následující podmínky:

- Dostatečná propustnost půdy (viz také výše). Zeminy, jejichž koeficient filtrace je nižší než 1×10^{-7} , jsou již pro vsakování nevhodné.
- Dostatečná hloubka hladiny podzemní vody – hladinu podzemní vody (HPV) lze stanovit pouze hydrogeologickým průzkumem. Obecně však lze konstatovat, že HPV by měla být min. 1 m pod vsakovacím objektem, z důvodu zajištění přirozené filtrace vsakující se vody. Případný vsakovací objekt však musí být rovněž umístěn v nezamrzlé hloubce, což v podmínkách řešené lokality představuje odhadem min. 0,6 až 1,0 m.
- Zasakování vody nesmí ohrozit kvalitu podzemní vody. K ohrožení může dojít zejména v případech, kdy se vsakuje srážková voda ve spojení s odpadní vodou např. z domovní ČOV. Srážkové vody také mohou být znečištěny od povrchů, po kterých stékají – např. plechové střechy mohou uvolňovat těžké kovy, vody z povrchů vozovek mohou být znečištěny ropnými látkami apod.

- Vsakovací zařízení nesmí způsobit škody jak na odvodňované stavbě, tak na sousedních stavbách nebo pozemcích a jiných zařízeních (např. studnách). Odstupová vzdálenost vsakovacího zařízení od budovy musí zajistit takovou maximální hladinu podzemní vody, která neohrozí podzemní prostory vlastní stavby i sousedních staveb nebo základovou půdu. Předběžně lze stanovit, že vsakovací zařízení nelze umísťovat blíže než 5 m od obytných budov, které nejsou vodotěsně izolované, 2 m od obytných budov, které jsou s vodotěsnou izolací, 3 m od lokálních vegetačních míst (stromy, keře), 2 m od hranice pozemku nebo veřejné komunikace, 1,5 m od plynovodů a vodovodů, 0,8 m od elektrického vedení a cca 0,5 m od telekomunikačního vedení. Konkrétní umístění vsakovacího zařízení je však v každém případě doporučeno posoudit v rámci podrobnější dokumentace.

Dalším návrhovým kritériem pro vsakovací zařízení je množství srážkových vod, které je požadováno v území zadržet a vsáknout. Toto množství lze stanovit na základě výpočtových postupů a závisí na hydrologických podmínkách, především velikosti návrhové srážky a morfologii odvodňované plochy. Pokud by místní podmínky neumožnily zachyt a vsak celého objemu návrhové srážky, odvádí se přebytky vody do jiného systému hospodaření se srážkovou vodou (např. do retenční nádrže, dešťové kanalizace nebo vodního toku). V tomto případě je pak nutno prověřit dobu vyprázdnění retenčního prostoru zasakovacího zařízení, která nemá přesáhnout 72 h. Doba prázdnění je přímo závislá na propustnosti horninového prostředí, do kterého je voda zasakována.

Orientační výpočet průtoku dešťových vod ze zastavitelných pozemků řešené plochy je předběžně proveden dle ČSN 75 6101. Odhad je proveden zvlášť pro stavební pozemky a pro komunikace.

Pro stavební pozemky (pro výstavbu rodinných domů i zahrady) je množství srážkových vod odhadnuto na cca 120 l/s, tedy cca 0,12 m³/s (na 1 m² stavebního pozemku je to cca 0,005 l/s). Tento objem je uvažován s ohledem na doporučený koeficient zastavitelnosti pozemků rodinných domů v územní studii v hodnotě 0,4; pro výpočet se uvažuje s rozměry standardního rodinného domu (např. střecha cca 150 m²), příjezdovými zpevněnými komunikacemi s nepropustným povrchem s doplňkovými zpevněnými plochami z dlažby a šterku.

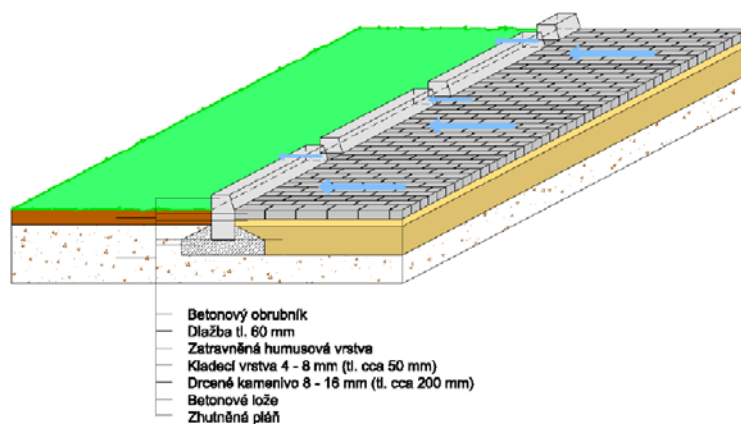
Dešťové vody ze soukromých pozemků rodinných domů (střech objektů a zpevněných ploch v zahradách) budou primárně likvidovány prostřednictvím vsaku přes půdní profil nebo technické prvky na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením § 20, odst. 5), písm. c), vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud budou také splněny podmínky podle § 21, odst. 3) této vyhlášky (což doporučený koeficient zastavitelnosti v této studii splňuje), není nutno řešit další opatření (realizaci dalších objektů hospodaření s dešťovými vodami – tzv. objekty HDV).

Z nových komunikací je odhad množství dešťových odpadních vod stanoven orientačně na cca 33 l/s (0,03 m³/s); uvažována je periodičita deště 1 a do výpočtu jsou zahrnuty pouze nové zpevněné plochy komunikací z asfaltobetonu nebo dlažby. Srážkové vody z komunikací se pak předpokládají jako neznečištěné (dle ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky), neboť jde o pozemní komunikace s nízkou intenzitou provozu, u kterých se znečištění nežádoucími látkami nepředpokládá. Rovněž dle TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami je míra znečištění vod z těchto typů komunikací (komunikace pro chodce a cyklisty, nebo málo frekventované pozemní komunikace a příjezdy k domům) považována za nízkou.

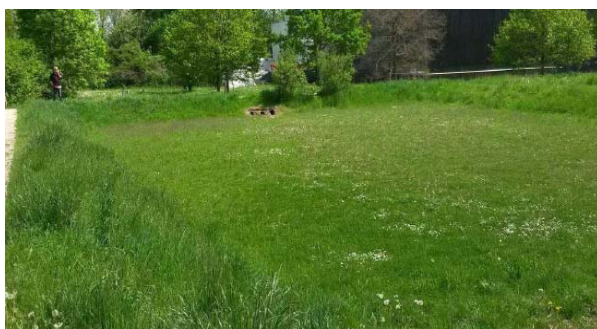
Možnosti odvodnění vozovek však mají širokou variabilitu řešení. Tato územní studie navrhuje využití více opatření (tzv. řetězení opatření) HDV.

U komunikací je navrženo vzhledem k vyšším hodnotám sklonu území odvádět povrchové vody do dešťové kanalizace, kterou je navrženo zaústit do Opatovického potoka. Kanalizaci je doporučeno doplnit příčnými odvodňovacími žlaby, zejména na komunikacích s vyšším podélným sklonem (komunikace „C“ a „D“). Doplnkově bude voda vsakována prostřednictvím povrchového vsakování (do zelených pásů a pozemků veřejného prostranství – veřejné zeleně VP1 a VP2 ve střední části řešené plochy), kde bude vsak zajištěn přes souvislou zatravněnou humusovou vrstvu, případně přes technické prvky, jako např. vsakovací rýhy (zde je však nutno respektovat trasu jednotné kanalizace).

Příklady řešení vsakování



Možné řešení nátoky do průlehu přes mezery v obrubníku (publikace Možnosti řešení vsaku dešťových vod v urbanizovaných územích v ČR, MŽP, 2015)



Vsakovací průleh jako součást veřejného prostranství – veřejné zeleně

Přesnější lokace objektů hospodaření s dešťovou vodou není předmětem územní studie (umístění případných objektů je navrženo pouze orientačně) a musí být řešena dle hydrogeologického posudku v podrobnější projektové dokumentaci na základě požadavků správce vodního toku. Prostory pro možné umístění objektů hospodaření s dešťovou vodou, které jsou plošně vymezeny v rámci grafické části této územní studie, nemusí být využity v celém svém vymezení. Zejména v případě pozemků veřejného prostranství VP1 a VP2 je nutné je kombinovat s umístěním trasy kanalizace, zeleně a případných doplňujících herních prvků.

Zásobování elektrickou energií

Opatovice jsou zásobovány elektrickou energií z distribuční soustavy 22 kV, a to odbočkou z hlavního zásobovacího vedení VN 13, které je napojeno z rozvodny TS 110/22 kV Hranice. Distribuční síť je v Opatovicích vesměs tvořena venkovním vedením 22 kV (různého stáří a izolace), okrajově doplněná zemním kabelovým vedením. Z této distribuční soustavy 22 kV jsou napojeny distribuční transformační stanice 22/0,4 kV (dále jen DTS). V řešeném území, při jeho severozápadním okraji u Opatovického potoka, je situována DTS 3072 Pod KD. Ta je napojena vzdušným vedením 3 x 42/7, které je vyvedeno z linky VN 13. Toto vedení prochází západní částí řešeného území. Tato DTS (s označením T4 v platném územním plánu) zásobuje elektrickou energií zástavbu v lokalitě kolem kulturního domu.

Pro bilanci příkonu a transformačního výkonu je pro řešenou plochu použit zjednodušující model, založený na průměrné spotřebě domácností. Bilance je provedena pro maximální zastavěnost plochy (26 rodinných domů).

Při scénáři zohledňujícím aktuální stav v obci se uvažuje s elektrickým vytápěním, např. tepelnými čerpadly nebo přímotopy u pasivních nebo nulových domů, u 4 bytových jednotek (elektricky nebo tepelným čerpadlem je dle údajů ČSÚ v Opatovicích vytápěno cca 20 domů z celkových 288). U těchto bytů je uvažováno se stupněm elektrizace C, u ostatních bytů (22 domů) se uvažuje se stupněm elektrizace B. Měrné zatížení bytových jednotek na úrovni trafostanice VN/NN je uvažováno pro stupeň elektrizace B v hodnotě 2,1 kW/b.j. a pro stupeň elektrizace C v hodnotě 10,8 kW/b.j.).

Pozn.: uvažované stupně elektrizace bytů jsou stupeň B – byty, v nichž se elektriny používá k osvětlení, pro domácí elektrické spotřebiče a v nichž se k vaření a pečení používají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kVA a stupeň C – byty s elektrickým vybavením jako mají byty stupně elektrizace B a v nichž se pro vytápění nebo klimatizaci používají elektrické spotřebiče (s podrobnějším členěním se na úrovni bilance v rámci územní studie neuvažuje).

Celkové zatížení bytové sféry je takto stanoveno na přibližně 90 kW (přibližně 110 kVA zdánlivého výkonu). Pro případné veřejné osvětlení je uvažováno s průměrným příkonem jednoho osvětlovacího bodu v hodnotě cca 0,1 kW. Osvětlovacích bodů je na délku navržených komunikací uvažováno cca 20 (po cca 30 m jako svítidla jednostranná), což znamená celkem zatížení cca 2 kW (přibližně 2,5 kVA).

Platný Územní plán Opatovice konstatuje, že výkon stávající DTS při Opatovickém potoku (DTS s označením T4 dle platného územního plánu) je nedostatečný a navrhuje výměnu za typ s vyšším výkonem. V rámci územní studie je tedy navrženo výkonově posílit stávající trafostanici (doporučeno 400 kVA). Vzhledem k tomu, že z této DTS bude zásobována i budoucí zástavba v okolních plochách, je navrženo realizovat také novou trafostanici. Tu je navrženo umístit do pozemku pro výstavbu pozemních komunikací pro motorová vozidla (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.) PV3 při ulici Záhorské. Nová DTS má pracovní označení DTS N1 (Záhorská) a je napojena zemním kabelovým vedením z DTS Pod KD. Toto vedení bude realizováno podél navržených komunikací „A“, „B“ a „D“.

Ze stávající a nové DTS bude rozšířena kabelová síť nízkého napětí (NN) v jednotné dimenzi (např. AYKY 3 x 120 + 70). Nová kabelová síť bude trasována v uličních prostorech navržených komunikací a jištěna v rozpojovacích skříních. Trasy vedení NN jsou patrné z grafické části, jde však pouze o orientační návrh.

Zásobování plynem

Opatovice jsou plošně plynofikovány středotlakým (STL) plynovodem, a to z regulační stanice (RS) umístěné při jižním okraji obce (při ulici Malhotské). Ta je zásobována z distribučního vysokotlakého (VTL) plynovodu s tlakem do 40 barů DN 100 (642 201). STL plynovod je realizován podél ulic Záhorské a Hlavní. Z těchto plynovodů je možno řešenou lokalitu plynem zásobovat.

Územní plán Opatovice obecně předpokládá (dle svých zásad) rozšíření plynovodu do zastavitelných ploch prodloužením nebo napojením na stávající plynovody. To je v rámci územní studie respektováno. Nový plynovod je navrženo realizovat pouze z ulice Záhorské. Zásobovací řady budou následně vedeny v navržených komunikacích „A“, „B“ a „C“. Plynovod tedy není navrženo zokruhovat v relaci Záhorská – Hlavní, územní studie to však nevyklučuje.

Pro potřeby bilance spotřeby plynu se uvažuje scénáři zohledňující aktuální stav v obci, kdy se předpokládá komplexní plynifikace, tzn. že plynu je využíváno pro vaření, vytápění a ohřev užitkové vody, u cca 22 rodinných domů. Pro rodinné domy se uvažuje hodinová potřeba plynu v hodnotě 1,8 m³/h (průměrně) na 1 rodinný dům, kde je počítáno s plynovým sporákem, případně s troubou, s příkonem cca 4,5 – 10,5 kW (cca 0,6 – 1,8 m³/h) a plynovým kotlem pro rodinný dům (předpokládá se nová budova s dobrou izolací a moderním topným systémem) s příkonem 3 – 12 kW (cca 0,4 – 1,5 m³/h). Roční potřeba rodinného domu je uvažována v hodnotě 3 200 m³/rok na 1 b. j.

Celková maximální potřeba plynu je stanovena na cca 40 m³/h jako běžná hodinová potřeba. Roční potřebu lze odhadnout na cca 71 tis. m³/rok. Takto uvažovaná potřeba plynu se navrhuje zajistit rozšířením středotlaké plynovodní sítě do řešené plochy. Plynovodní síť pro novou zástavbu je v souladu navržena jako středotlaká z trubek PE 100, v profilu DN 63 (doporučené profily).

Zásobování teplem

Pro navrženou výstavbu rodinných domů se uvažuje s decentralizovaným způsobem vytápění, tj. se samostatnými kotelny. V palivo-energetické bilanci je uvažováno s využitím zemního plynu i elektrické energie v poměru přibližně 10:1 (z důvodu provedení bilance spotřeby elektrické energie a plynu). V případě nutnosti je možné využívat ekologického spalování, včetně spalování biomasy (dřevní hmoty) a využívání obnovitelných zdrojů, např. solární energie.

Pro nové stavby je dále doporučeno nízkoenergetické provedení obvodového pláště, střechy a oken tak, aby měrná roční spotřeba tepelné energie na vytápění nepřekročila 50 kWh/m² podlahové plochy.

Elektronické komunikace

Elektronickými komunikacemi se pro účely územní studie rozumí přenosové systémy, spojovací a směrovací zařízení, umožňující přenos signálů po vedení, rádii, optickými nebo jinými elektromagnetickými prostředky. Telekomunikační sítě jsou v okolí řešené plochy vedeny v ulici U Rybníka (telekomunikační kabel je doveden až k rodinným domům,

situovaným při severozápadní hranici řešeného území). Dálkové optické kabely řešeným územím nebo v jeho blízkosti vedeny nejsou.

Do řešeného území se navrhuje rozšíření telekomunikační a datové sítě (zejména pro vysokorychlostní internet). Nová vedení budou uložena v uličních prostorech (v zeleni), jejich napojení se předpokládá ze stávajících telekomunikačních kabelů vedených podél ulice U Rybníka. Vymezení těchto tras je orientační, přiměřené měřítku zpracování územní studie a čitelnosti výkresů.

Veřejné osvětlení

Veřejné prostory a komunikace v lokalitě je doporučeno opatřit veřejným osvětlením. Osvětlovacích bodů je na délku navržených komunikací uvažováno cca 20, umístěných jednostranně po cca 30 m. Důraz by měl být kladen především na řádné osvětlení vstupů do území, jako jsou prostory křižovatek a napojení na stávající komunikace.

Připojení veřejného osvětlení bude řešeno samostatným napojením na distribuční rozvod nízkého napětí, který bude v lokalitě realizován. Pro rozvody veřejného osvětlení bude v území umístěn rozvaděč (případně více rozvaděčů). Z nich pak bude provedeno připojení a ovládání jednotlivých větví rozvodu veřejného osvětlení.

Nakládání s odpady

Řešená plocha je určena pro výstavbu rodinných domů včetně souvisejících veřejných prostranství. Z hlediska nakládání s komunálními odpady lze tedy předpokládat, že každý rodinný dům bude mít svou vlastní nádobu na komunální odpad a jednu nádobu na BIO odpad. Tyto nádoby budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domů a územní studie se jimi dále nezabývá.

Nejbližší místa pro zajištění likvidace separovaného odpadu se v současné době nachází v centru obce u pošty, tj. ve vzdálenosti cca 230 m od přibližného středu řešené lokality (vzdušnou čarou). Podle dlouhodobých analýz společností (např. EKO-KOM, a.s.), zajišťující sběr tříděného odpadu, by pro stabilní zapojení nejméně 65 % obyvatel do třídění odpadu měly být sběrné kontejnery rozmístěny tak, aby standardní docházková vzdálenost nepřesahovala 150 metrů. V řešeném území je navrženo realizovat kontejnerové stání na vjezdu do lokality z ulice Záhorské. Docházková vzdálenost k tomuto místu je sice cca 190 – 200 m (z jižní části budoucí zástavby), nicméně to lze v rámci této územní studie považovat za akceptovatelné.

Místa pro sběr by měla být opatřena zpevněnou plochu pro umístění kontejnerů na separovaný odpad navazující na komunikaci, o rozměrech např. 5 x 3 m, což umožní umístění min. 4 kontejnerů. Doporučeno je tato místa oplotit vhodným typem oplocení (např. kovovým plotem s výplní, tzv. tahokov).

H. SPECIFIKACE HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A PODMÍNKY PRO JEJICH OCHRANU

Řešené území je v současné době nezastavěné, z hlediska územních podmínek (morfologického) jde o pahorkovité území s přirozenými sklony terénu nepřesahujícími 15 %. V současné době je využíváno jako zemědělsky obhospodařovaná půda, trvalé travní porosty a zahrady. Pozemky jsou vedeny v evidenci BPEJ s třídou ochrany I. a II. (dle <https://bpej.vumop.cz/>). Pozemky určené k plnění funkcí lesa se v řešené ploše ani v její blízkosti nenacházejí.

Podél severního okraje řešeného území se také nachází vodní tok Opatovického potoka (ID v CEVT je ID 10 192 067) ve správě Povodí Moravy, s.p., který s břehovou zelení lze považovat za přírodní hodnotu řešeného území. V řešeném území je pro tyto potřeby navržen pozemek veřejného prostranství – veřejné zeleně (dle § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.), který území podél vodního toku zpřístupňuje. Tento pozemek rovněž respektuje lokalitu při Opatovickém potoku (v severní části řešeného území) se vzrostlou zelení.



Území podél Opatovického potoka

Z hlediska civilizačních hodnot územní studie dále respektuje současnou strukturu zástavby v okolí řešené lokality. Ta je v lokalitě kolem ulice Záhorské kombinovaná, složená ze staveb novodobých i historických. Rodinné domy jsou vesměs umístěny v řadě s půdorysem obdélníkového tvaru, příp. tvaru „L“, s převažující okapovou orientací do ulice, výškovou hladinou s maximálně 1 nadzemním podlažím a využitelným podkrovím (domy s 2 nadzemními podlažími se však podél ulice Záhorské v blízkosti řešené lokality rovněž vyskytují). Střechy u okolních staveb jsou většinou sedlové (symetrické) se sklonem cca 38° – 45°, výjimečně v této části Opatovic také ploché.

I. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Urbanistické a dopravní řešení územní studie nevykazuje negativní důsledky na životní prostředí. Pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod, navržen je ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody (zemním plynem nebo elektrickou energií, lze využívat i alternativních zdrojů) a pro nakládání s odpady v řešené lokalitě jsou vytipována sběrná místa i pro případnou separaci a sběr recyklovatelného odpadu. Navrženy jsou dostatečné plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně, zastavitelnost pozemků (a tím i podíl zastavěných ploch) je územní studií omezena. Podmínky pro zajištění příznivého životního prostředí v řešeném území jsou také zahrnuty v regulačních prvcích plošného a prostorového uspořádání (stanovení odstupů od uličních prostorů a mezi objekty).

Z hlediska ochrany veřejného zdraví jsou stanoveny zejména podmínky pro ochranu ovzduší, a to doporučením využívat k vytápění a ohřevu teplé vody spalování zemního plynu nebo elektrickou energii (přípustné je využívat ekologického spalování biomasy (dřevní hmoty a využívání obnovitelných zdrojů, např. solární energie). Evidovaná ekologická zátěž „DTS 3072 Opatovice – Opatovice“ byla ověřena v systému SEKM. Kontaminace je nadpozaďová, avšak nízká; dle SEKM nehrozí žádné zdravotní riziko ani rozpor s legislativou či s jinými zájmy chráněnými podle zvláštních předpisů, ani žádné omezení multifunkčního využívání lokality. Nápravné opatření není nutné.

Podmínky pro zajištění požární ochrany a ochrany obyvatelstva jsou zejména zajištěny návrhem takového dopravního systému, který zajistí přístup požární techniky k jednotlivým budoucím rodinným domům.

V případě ochrany před negativními externalitami z dopravy, zejména hlukovými emisemi, jsou stanoveny pro místní komunikace (obslužné) hygienické limity podle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Tyto limity jsou v hodnotách 60 dB ve dne a 50 dB v noci pro chráněný venkovní prostor ostatních staveb (bez dalších korekcí).

J. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Výstavba lokality je navrhována ve třech etapách. Z tohoto pohledu tvoří řešené území dva logické funkční celky; jde o funkční celek související s výstavbou rodinných domů a záměr realizace cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov.

Navržené etapy jsou následující:

- V rámci I. etapy bude provedena Změna č. 1 Územního plánu Opatovice; v jejím rámci bude zrušena zastavitelná plocha DS Z20 a bude nahrazena zastavitelnou plochou smíšenou obytnou – venkovskou SV.
- V rámci II. etapy bude provedeno dělení pozemků s důrazem na vymezení pozemků veřejných prostranství pro výstavbu veřejně přístupných pozemních komunikací (dle §

20 odst. 4 a § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.). Cílově je vhodné tyto pozemky získat do majetku obce Opatovice.

- Ve III. etapě bude realizována veřejná dopravní a technická infrastruktura nezbytná k zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění zásobování energiemi, vodou a odkanalizování území (tedy páteřní komunikace a sítě technické infrastruktury).
- Ve IV. etapě bude realizována výstavba rodinných domů.

Za nezávislou na etapizaci výstavby lze považovat realizaci cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov.

K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE, ZÁVĚR

Textová část územní studie obsahuje 35 stran; grafická část územní studie obsahuje 7 výkresů v členění:

1. Výkres širších vztahů	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 1 000
3. Regulační výkres	1 : 1 000
4. Návrh řešení dopravní infrastruktury	1 : 1 000
5. Návrh řešení technické infrastruktury	1 : 1 000
6. Výkres majetkoprávních vztahů	1 : 1 500
7. Charakteristické řezy veřejných prostranství	1 : 100

Územní studie „US Opatovice Z22 – Pod Lidovým domem II.“ je zpracována dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. V současné formě bude sloužit jako podklad pro Změnu č. 1 Územního plánu Opatovice. Po jejím provedení budou údaje o územní studii vloženy do evidence územně plánovací činnosti; Územní studie „US Opatovice Z22 – Pod Lidovým domem II.“ bude podkladem pro rozhodování v území.

Řešení územní studie rozvíjí do větších podrobností návrh využití zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV dle platného Územního plánu Opatovice) s označením Z22 a řeší výstavbu v navazujících stabilizovaných plochách smíšených obytných – venkovských (SV) při silnici II/483 (ulici Hlavní). Dopravní přístup do území řeší v zastavitelné ploše dopravní infrastruktury silniční (DS) Z21 a části navazující zastavitelné plochy DS Z9.

V souvislosti s výstavbou navrhuje zrušit v rámci změny územního plánu zastavitelnou plochu DS Z20 (nebude využita pro dopravní obsluhu) a nahradit ji zastavitelnou plochou smíšenou obytnou – venkovskou (SV). Tento návrh je zdůvodněn v rámci provedené dopravně – inženýrské analýzy a zájmem o výstavbu na pozemcích dotčených zastavitelnou plochou DS Z20. Řešení je však třeba chápat jako orientační, které bude upřesněno podrobnější projektovou dokumentací.