

ÚZEMNÍ STUDIE

pro rozvojovou lokalitu Sádek na jihozápadním okraji části obce Šebrov zahrnující rozvojové plochy z ÚP Z7 a Z21

TEXTOVÁ ČÁST



KLIENT	OBEC Šebrov-Kateřina, Šebrov 64, 679 22 Lipůvka
ARCHITEKT	Ing. arch. Ivana Golešová, autorizovaný architekt email: i.golesova@seznam.cz
	Běly Pažoutové 4, 624 00 Brno, tel.: +420 737 770 365
PROJEKTANTI	Ing. arch. Ivana Golešová, Ing. arch. Petr Goleš, Ing. arch. Aneta Krejšová
Spolupráce	Ing. Pavel Veselý
DATUM	07 / 2021

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Požizovatel	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	
Podpis:	
Datum schválení využití územní studie:	
Otisk úředního razítka:	

OBSAH DOKUMENTACE:

GRAFICKÁ ČÁST

01	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
02	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
03	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST

Základní údaje	4
a) charakteristika a vymezení řešeného území, širší vztahy.....	5
b) Vyhodnocení souladu územní studie s platným územním plánem	6
c) koncepce rozvoje, urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny	8
c)1. Koncepce rozvoje, urbanistická koncepce.....	8
c)2. Koncepce uspořádání krajiny.....	10
d) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	10
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška staveb, objemy a tvary staveb, zastavitelnost pozemků).....	14
f) Podmínky pro umístění a napojení staveb veřejné infrastruktury.....	16
f)1. Dopravní infrastruktura, veřejná prostranství.....	16
f)2. Technická infrastruktura.....	19
g) Podmínky ochrany kulturních a přírodních hodnot území.....	22
h) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	23
ch) vymezení veřejně prospěšných staveb	23
i) záměry řešené v ÚS sádek vyvolávající změnu územního plánu	23
j) Údaje o splnění zadání.....	23
k) Definice pojmů, zkratk	25
l) Přílohy	26
l)1. Zápis z pracovního jednání ze dne 16. 10. 2019.....	26
m) Fotodokumentace	27

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatelem Územní studie pro rozvojovou lokalitu Sádek na západním okraji části obce Šebrov, zahrnující rozvojové plochy z ÚP Z7 a Z21 (dále jen ÚS Sádek, příp. ÚS), je na žádost obce Šebrov - oddělení územního plánování a regionálního rozvoje Odboru Stavební úřad, MěÚ Blansko jako úřad územního plánování. Klientem US Sádek je obec Šebrov, zhotovitelem je Ing. arch. Ivana Golešová.

ÚS Sádek vychází ze Zastavovací studie pro rozvojovou lokalitu Sádek na západním okraji části obce Šebrov zahrnující rozvojové plochy z ÚP Z7 a Z21 (dále jen ZS Sádek) zpracované v roce 10/2020. ZS Sádek byla zpracována jako podklad pro připravovanou změnu územního plánu Šebrov-Kateřina (dále jen platný ÚP) – tedy nebylo nutné, aby dokumentace byla ve shodě s platným ÚP (týkalo se zejména plochy pro bydlení v rodinných domech Z7, která byla zvětšena směrem severním a jižním).

S ohledem na nové skutečnosti a záměry vlastníků pozemků v lokalitě Sádek se zástupci obce rozhodli (po konzultacích na MěÚ Blansko), že ochranu zájmů obce před intenzivnějším zastavěním lokality Sádek rodinnými domy může v současnosti zaručit pouze podrobnější dokumentace, která bude řešit naplnění území v souladu s platným ÚP – tedy Územní studie.

ÚS Sádek byla řešena dle „Zadání územní studie pro rozvojovou lokalitu Sádek na západním okraji části obce Šebrov zahrnující plochy Z7 a Z21“ (dále jen Zadání), vypracované pořizovatelem (Ing. Jarmila Šejnohová referentka odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko) dne 09. 11. 2020.

PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ

Územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady

- Územní plán Šebrov-Kateřina – zpracovatel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o. (2013)
- ÚAP SO ORP Blansko (2020)
- Zastavovací studie pro rozvojovou lokalitu Sádek na západním okraji části obce Šebrov zahrnující rozvojové plochy z ÚP Z7 a Z21 (10/2020)

Mapové podklady

- katastrální mapa (2021)
- výškopis (ÚAP Blansko 2020)
- změřený polohopis a výškopis (02/2021)

Ostatní podklady

- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu (2020)
- fotodokumentace (2020)
- poznatky zjištěné konzultací na pracovním jednání konaném dne 16. 10. 2019, na MěÚ Blansko, odboru ŽP, oddělení lesního hospodářství, ochrany přírody a zemědělství, pracovní jednání se týkalo Zastavovací studie - dohody na situování staveb ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa v lokalitě Sádek. Požadavky vyplývající z pracovního jednání byly respektovány i při zpracování Územní studie. Dále viz kap. I)1.

a) CHARAKTERISTIKA A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území (dále též lokalita) se nachází na západním okraji části obce Šebrov, v prostoru mezi zastavěným územím (do něhož částečně zasahuje) a krajinou v nadmořské výšce cca 340 – 365 m n. m. Řešené území je svažité, svažuje se převážně k severu a je součástí navazujícího kopcovitého pohorí. V současnosti je řešené území extenzivně zemědělsky využíváno formou zatravnění.

Lokalita je v platném územním plánu (dále jen platný ÚP, příp. ÚP) určena pro bydlení, a to z důvodu její klidové polohy z dosahu negativních vlivů z dopravy a výroby a s výhledy do okolní krajiny.

Hlavním vstupem (nápojným bodem) pro připojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu je místní komunikace zakončená na severovýchodním okraji lokality - v současnosti tedy zaslepená.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území (dále též lokalita) je vymezeno hranicí, viz grafická část. Východní okraj lokality vymezuje stávající účelová komunikace, která ve své jižní části strmě stoupá k jihu a zpřístupňuje navazující krajinu. Jižní okraj lokality vymezuje navržená účelová komunikace trasovaná v poloze východ-západ sloužící pro zpřístupnění lesních pozemků na jihozápadním okraji řešeného území. Zde se hranice lomí směrem severovýchodním a severním podél oplocení pozemků stávajících rodinných domů v souběhu se stávající místní komunikací. Hranice kříží tuto místní komunikaci a pokračuje směrem severovýchodním, kde se několikrát lomí tak, aby zahrnula budoucí stavební pozemky a navázala na místní komunikaci (z důvodu umožnění dopravního napojení rozvojového stavebního pozemku č. 07 a z důvodu zahrnutí pozemku pro chodník č. 11 a pozemku p.č. 258/2, který je v platném ÚP součástí ploch bydlení). Hranice dále pokračuje směrem východním podél oplocení pozemků stávajících rodinných domů v souběhu se stávajícím chodníkem, kde se na nároží lomí směrem severním a východním až ke stávající místní komunikaci, kterou kříží a lomí se směrem jižním podél pozemků stávajících rodinných domů a zahrad k účelové komunikaci na severovýchodním okraji řešeného území.

Rozloha řešeného území je 1,53 hektaru.

ŠIRŠÍ VZTAHY

V grafické části zobrazeno ve výkrese 03 Širší vztahy.

Dopravní infrastruktura

Obec Šebrov-Kateřina je na hlavní komunikační systém napojena silnicí II/379, která propojuje obec s významnými sídly, a to městem Blanskem - sídlem správního obvodu s rozšířenou působností, vzdáleném cca 9 km a s krajským městem Brnem, vzdáleném cca 22 km. Spojení do Blanska a do Brna zajišťuje autobusová linka se zastávkou na silnici II. třídy.

Technická infrastruktura

Obec je zásobována pitnou vodou z místních zdrojů situovaných na západním okraji k.ú. Šebrov při hranici s obcí Svinošice (jímací území Šebrov - Kateřina – vrt HV 3) se stanovenými ochrannými pásmy). Voda z vrtu HV 103 je čerpána do vodojemu, západně od řešeného území,

V obci je vybudovaná jednotná kanalizace, obec není v současnosti napojena na ČOV, obec plánuje vybudování splaškové kanalizace a ČOV, která je v platném ÚP navržena v části Svatá Kateřina.

Obec je zásobována elektrickou energií z hlavního napájecího vedení, které je napojeno ze západního směru na rozvodnu Brno, z východního směru na rozvodnu Blansko. Trafostanice v obci jsou sloupové, napájené volným vedením, jejich celkový počet je cca 5. Severním okrajem urbanizovaného území sídla Šebrov prochází nadřazená trasa nadzemního vedení VVN 110 kV. Severním okrajem řešeného území prochází nadzemní vedení VN.

Obec je plynofikována – je napojena z VTL regulační stanice v Lipůvce, a to STL plynovodem přicházející z katastru obce Svinošice.

Vazby řešeného území na navazující a sousední sídelní strukturu

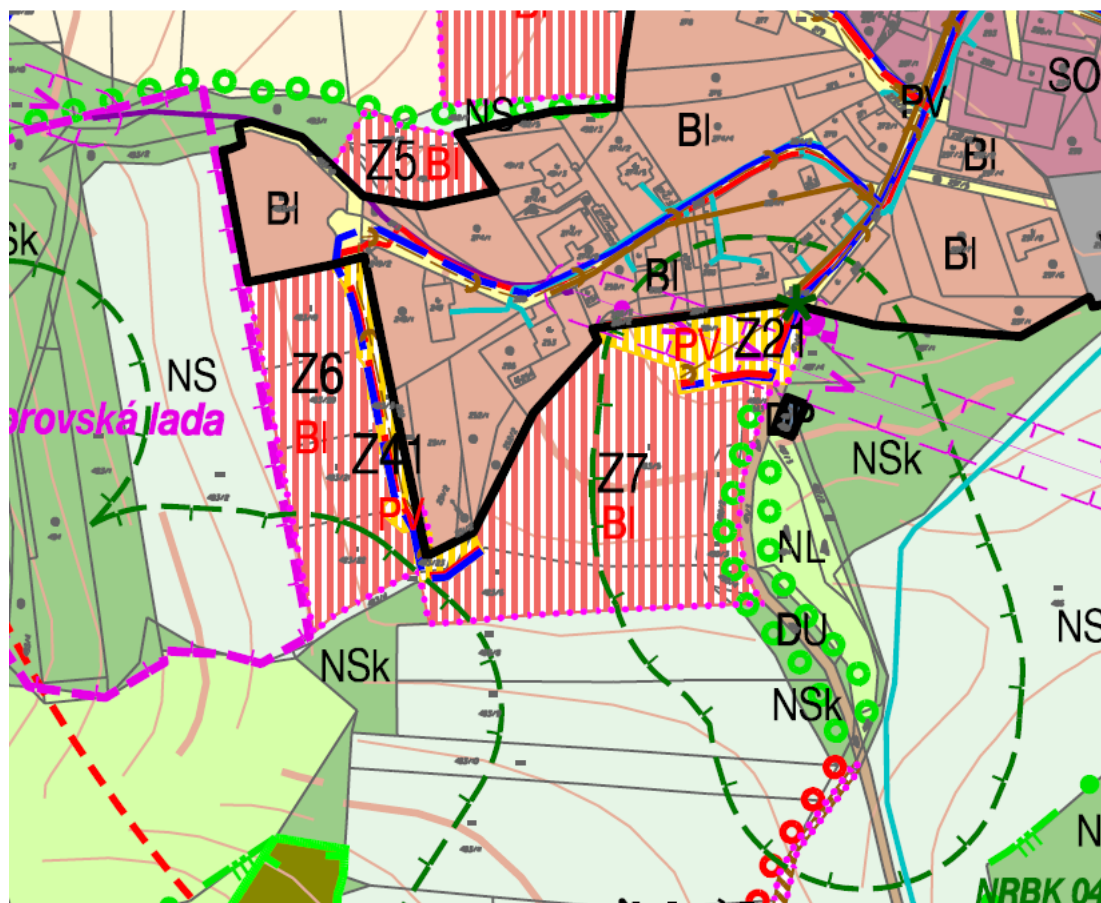
Řešené území severním a západním okrajem navazuje na zastavěné území (do něhož částečně zasahuje), které sestává ze samostatně stojících jednopodlažních rodinných domů obklopených zahradami. V údolí, severně od lokality, prochází hlavní páteřní komunikace - silnice II. třídy (II/379) a v souběhu s ní protéká potok Šebrovka.

Řešené území je se silnicí II. třídy spojené stávající místní komunikací. Je situováno v přijatelné dostupnosti zastávky autobusu. Východním okrajem řešeného území prochází účelová komunikace, která spojuje Šebrov s navazující krajinou reprezentovanou zemědělskou půdou a lesními pozemky. Dále viz kap. f)1., odst. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného dopravního řešení na funkci obsluhy navazujícího území.

Řešené území je situováno v dobré dostupnosti obecního úřadu, mateřské školy, základní školy a ploch s možností sportování (hřiště se nachází východně a severozápadně od řešeného území). Na pozemku obecního úřadu se v současnosti realizuje výstavba víceúčelové budovy. Severozápadně od lokality se nachází areál Zahradnictví u Kopřivů, jehož provozem není řešené území negativně ovlivněno.

b) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM

Výřez z ÚP Šebrov-Kateřina (Koordinační výkres)



Územní studie podrobněji řeší rozvojové plochy, které jsou v platném ÚP navrženy pro plochy bydlení v rodinných domech - BI (plocha Z7), pro plochy veřejných prostranství – PZ (plochy Z21, Z41). Řešené území svým severozápadním okrajem zasahuje do zastavěného území – do stabilizovaných ploch bydlení – BI.

Navržená podrobnější řešení jsou v souladu s územním plánem:

pozemek vymezený v územní studii (ÚS) identifikace	navržené využití pozemku v ÚS	soulad pozemků vymezených v ÚS s platným ÚP
01 - 06	Pozemky bydlení v rodinných domech	Pozemek je v souladu s ÚP – je vymezen v rámci zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – BI (Z7).
07, 08	Pozemky bydlení v rodinných domech	Pozemek je v souladu s ÚP - je vymezen v rámci stabilizovaných ploch bydlení v rodinných domech - BI.
09	Pozemky veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz	Pozemek je v souladu s ÚP - je vymezen s využitím části zastavitelných ploch veřejných prostranství – PV (Z21, Z41), které vzájemně propojuje přes zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech – BI (Z7) a stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury – účelové komunikace – DU, a to v souladu s přípustným využitím ploch BI a DU.
10	Pozemky veřejných prostranství - setkávání a odpočinek	Pozemek je v souladu s ÚP - je vymezen s využitím části zastavitelné plochy veřejných prostranství – PV (Z21), a to v souladu s přípustným využitím ploch PV.
11	Pozemky veřejných prostranství - chodník	Pozemek je v souladu s ÚP – pozemek pro chodník je vymezen v rámci stabilizovaných ploch bydlení v rodinných domech - BI v souladu s přípustným využitím ploch BI.
12	Pozemky dopravní infrastruktury – účelová komunikace	Pozemek je v souladu s ÚP - pozemek pro účelovou komunikaci je vymezen v krajině v rámci stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území – NS v souladu s přípustným využitím ploch NS.
13	Pozemky krajinné zeleně	Pozemek je v souladu s ÚP – pozemek pro krajinnou zeleň je vymezen v krajině v rámci stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území – NS v souladu s přípustným využitím ploch NS.
14	Pozemky krajinné zeleně	Pozemek je v souladu s ÚP – pozemek pro krajinnou zeleň a suchý poldr je vymezen v krajině v rámci stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území – NS v souladu s přípustným využitím ploch NS.
15	Pozemky zeleně ochranné a izolační	Pozemek je v souladu s ÚP – pozemek pro zeleň ochrannou a izolační je vymezen v rámci zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – BI (Z7).v souladu s přípustným využitím ploch BI.

Pro pozemky jsou definovány podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání, které jsou ve shodě s platným ÚP, viz kap. b), d), e).

c) KONCEPCE ROZVOJE, URBANISTICKÁ KONCEPCE, KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

c)1. KONCEPCE ROZVOJE, URBANISTICKÁ KONCEPCE

KONCEPCE ROZVOJE

Hlavním cílem územní studie bylo vypracovat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v řešeném území – řešící funkční obytnou zónu, prostorové uspořádání jednotlivých pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, doplněný veřejně přístupnými pozemky pro relaxaci obyvatel.

Pro územní studii vyplývají dle platného ÚP tyto koncepční podmínky (text kurzívou), které byly zapracovány takto:

- *v ploše Z7 řešit plochu pro bydlení v rodinných domech - je řešeno, viz kap. c)1., odst. Urbanistická koncepce*
- *plochu Z7 řešit jako celek s plochou veřejných prostranství Z21 - je řešeno, viz kap. c)1., odst. Urbanistická koncepce*
- *napojení na dopravní a technickou infrastrukturu řešit ze severovýchodu z navrženého veřejného prostranství (plocha Z21); dále ze západu z navrženého veřejného prostranství (plocha Z41) – je řešeno, viz kap. f)1., odst. Místní komunikace*
- *řešit vzájemné propojení veřejných prostranství – je řešeno, viz kap. f)1., odst. Veřejná prostranství – pohyb pěších, pěší propojení*
- *v rámci navržené plochy Z21 řešit veřejné prostranství pro oddech a setkávání obyvatel – je respektováno, viz kap. c)1., odst. Urbanistická koncepce – relaxace obyvatel*
- *řešit propojení do navazující krajiny s napojením na stávající systém účelových komunikací – je řešeno, viz kap. f)1., odst. Hospodářská doprava*
- *ochrana lesa - respektovat podmínky definované pro ochranu lesa (výstavbu do vzdálenosti 50m od okraje les)*
 - *stavby nebudou umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesních pozemků (dále též OP lesa) – týká se stavebních pozemků na východním a západním okraji řešeného území, do kterých zasahuje OP lesa. Pro pozemky 01 a 06 ve východní části řešeného území byla dohodnuta výjimka na 18 m, viz kap. I)1. Zápis z pracovního jednání ze dne 16. 10. 2019. V pozemku 04 v západní části řešeného území lze stavět - vzdálenost 25 m od okraje lesa do pozemku nezasahuje.*
 - *mezi plochami lesními a rozvojovou plochou, např. vymezenou oplocením, ponechat volný pruh o šířce min. 4m - je respektováno - prostor mezi lesním pozemkem a rozvojovou plochou tvoří stávající účelová komunikace o šířce 4 m*
- *ochrana významné vzrostlé zeleně - lípy – je respektováno, viz kap. g)*
- *ochrana veřejného zdraví*
 - *realizace navrhované zástavby je podmíněna předchozí realizací kanalizace se zaústěním na centrální čistírnu odpadních vod. Do doby realizace v ÚP navrženého řádného odkanalizování je možná likvidace odpadních vod žumpami nebo domácími ČOV s napojením na trvale zvodnělou vodoteč - je zapracováno do kap. f)2., odst. odkanalizování, srážkové vody*
- *výšková regulace zástavby - max. 1 NP s možností podkroví - je respektováno a dále podrobněji rozvedeno, viz kap. e), odst. Výška staveb*
- *rozmezí výměry stavebních pozemků – cca 800 m² – 1200 m², u zbytkového okrajového pozemku je dolní hranice výměry cca 600 m² – je respektováno, viz kap. e), odst. Rozmezí výměry stavebních pozemků*

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní studie definuje základní urbanistickou koncepci řešeného území takto:

Bydlení

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech - je vymezeno celkem 8 pozemků pro bydlení v rodinných domech (č. 01 – 08) formou samostatně stojících rodinných domů situovaných tak, aby zeleň zahrad v jižní části lokality tvořila přechodový článek mezi zástavbou a navazující krajinou. Pozemky pro bydlení jsou koncipované podél pozemku veřejných prostranství (č. 09) pro průchod místní komunikace a doplněny pozemkem veřejných prostranství (č. 10) pro setkávání a odpočinek a pozemkem veřejných prostranství - chodník (č. 11).

Z jihu jsou pozemky bydlení vymezeny navrženou účelovou komunikací (pozemek č. 12), která je navržena tak, aby tvořila jednoznačný a nepřekročitelný předěl mezi urbanizovaným územím a krajinou.

Obsluha lokality

- Obsluha lokality dopravní a technickou infrastrukturou je řešena v rámci pozemku veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09), který vytváří základní urbanistickou osu řešeného území, dále viz kap. f)1. a f)2.

Pohyb pěších

- Pohyb pěších je řešen v rámci pozemku veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09), dále v rámci pozemku veřejných prostranství – chodník (č. 11), podrobněji viz kap. f)1., odst. Veřejná prostranství – pohyb pěších, pěší propojení.

Relaxace obyvatel

- Pro založení veřejné zeleně a pro relaxaci obyvatel lokality je vymezen pozemek veřejných prostranství - setkávání a odpočinek (č. 10). Pozemek je situován v severní části řešeného území v prostoru navazujícím na stávající zástavbu – bude sloužit i pro relaxaci obyvatel stávající zástavby a bude tak prostorově i sociálně spojovacím článkem stávající a nové zástavby. Vzrostlá lípa (významný soliterní strom), nacházející se na severovýchodním okraji pozemku, bude hlavním kompozičním bodem prostoru. Doplnění prostoru o mobiliář a doprovodnou zeleň bude řešeno v navazující projektové dokumentaci.
- Veřejnou zeleň včetně stromů (malokorunných) lze realizovat i v rámci uličního prostoru - v rámci pozemků veřejných prostranství, místní komunikace, pěší provoz (č. 09), zejména v rámci pásu s překryvným symbolem - vjezdy na pozemky, parkování návštěv, veřejná zeleň.

Tabulka č. 1 - bilance pozemků pro bydlení v rodinných domech

bilance kapacitních možností řešeného území	
Počet stavebních pozemků	8
Počet obyvatel (při předpokládané obloženosti 2,7 os/1 byt)	cca 22
Průměrná velikost stavebního pozemku	1066 m ²
Rozmezí výměry stavebních pozemků	879 m ² – 1187 m ²
Celková výměra stavebních pozemků pro RD	8528 m ²

- Pro rozvojové pozemky platí podmínky využití, viz kap. d) a podmínky prostorového uspořádání, viz kap. e).

c)2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

ÚS Sádek v krajině řeší:

- Propojení do navazující krajiny – propojení obce do krajiny je zachováno a doplněno, je řešena obsluha oddělovaných pozemků, dále v kap. f)1., odst. Hospodářská doprava.
- Extravilánové vody, eroze – jsou navržena opatření na zmírnění účinků extravilánových vod a eroze, viz kap. f)2, odst. Extravilánové vody, eroze.
- Ochranu krajinného rázu - ÚS Sádek je řešena ve shodě s podmínkami, definovanými na ochranu krajinného rázu v platném ÚP vztahující se k řešenému území (text kurzívou):
 - *Nová výstavba rodinných domů bude mít charakter individuálního trvalého bydlení – **respektováno podmínkami využití pozemků pro bydlení.***
 - *Nepřípustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby) - **respektováno, viz kap. e).***
 - *Respektovat podmínky definované v ÚP na ochranu přírodních hodnot území – významnou vzrostlou zeleň a ekologicky významné krajinné segmenty. – **v řešeném území se nevyskytují.***
 - *Respektovat podmínky stanovené pro ochranu vymezeného územního systému ekologické stability. **Do řešeného území ÚSES nezasahuje; interakční prvek vymezený v platném ÚP podél stávající účelové komunikace bude řešen v rámci pozemku č. 15.***
 - *Respektovat podmínky využití ploch smíšených nezastavěného území NS a posilovat tak podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů – **je respektováno, v rámci plochy NS z platného ÚP je navržena krajinná zeleň (pozemek č. 13).***
 - *V krajině je přípustné realizování staveb dopravní a technické infrastruktury, vodních ploch a toků, opatření na udržení vody v krajině, proti přívalovým deštům, protierozních opatření – **je respektováno – v krajině je navržen pozemek pro účelovou komunikaci (č. 12) a pozemek krajinné zeleně se suchým poldrem (č. 14) řešící zachycení přívalových dešťů a problematiku eroze.***
 - *Zachovat a doplňovat účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny - **respektováno – v krajině je navržen pozemek pro účelovou komunikaci (č. 12) pro zpřístupnění lesních pozemků.***
 - *Stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad, příp. zeleň veřejného prostranství tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny – **je respektováno navrženou urbanistickou koncepcí.***
 - *Posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech. - **je respektováno – realizace zeleně je navržena v rámci pozemků veřejných prostranství (č. 09, 10).***
 - *Zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest – **je navrženo v rámci pozemku pro účelovou komunikaci (č. 12).***
 - *Chránit význačné stávající solitérní stromy - **je respektován významný solitérní strom.***
- Ochranu lesa - do řešeného území zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa, a to z východu a ze západu.
 - Pro stavební činnost v dotčených stavebních pozemcích (č. 01, 06) ve východní části řešeného území platí podmínky dohodnuté na pracovním jednání, dále viz kap. l)1.
 - Pro stavební činnost v dotčeném stavebním pozemku (č. 04) v západní části řešeného území platí podmínky definované v platném ÚP, viz kap. c)1., odst. Koncepce rozvoje.

d) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie řeší lokalitu pro bydlení v rodinných domech, včetně její obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, a to převážně na pozemcích fyzických osob, v minimální míře na pozemcích ve vlastnictví obce.

Pozemky - řešené území je rozčleněno na stabilizované a rozvojové pozemky. Stabilizované pozemky jsou v grafické části identifikovány barvou. Rozvojové pozemky jsou v grafické části identifikovány barvou a číselným kódem a dle způsobu využití jsou vymezeny takto:

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech (č. 01 – 08) - pro výstavbu 8 samostatně stojících rodinných domů v zahradách; výměra pozemků je proměnná, a to z důvodu nepravidelného tvaru řešeného území a snaze o respektování hranic některých stávajících parcel a respektování podmínek ochrany lesa.
- Pozemky veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09) – pro umístění místní komunikace a pěší dopravy, pro realizaci zeleně včetně stromů, parkování, vjezdů na pozemky, vedení technické infrastruktury.
- Pozemky veřejných prostranství - setkávání a odpočinek (č. 10) – pro založení parčíku, příp. dětského hřiště.
- Pozemky veřejných prostranství - chodník (č. 11) – pro vybudování propojovacího chodníku stávající a navržené zástavby.
- Pozemky dopravní infrastruktury – účelová komunikace (č. 12) – pro účelovou komunikaci (zprístupnění krajiny) a odvod extravilánových vod (zasakovací příkop, příp. liniová zeleň).
- Pozemky krajinné zeleně (č. 13) - pro krajinnou zeleň, protierozní opatření.
- Pozemky krajinné zeleně (č. 14) - pro odvod extravilánových vod (suchý poldr) a krajinnou zeleň.
- Pozemky zeleně ochranné a izolační (č. 15) - pro sídelní zeleň, odvod extravilánových vod, realizace interakčního prvku.

Tabulka č. 2 – využití, výměra rozvojových pozemků

pozemek - identifikace	navržené využití pozemku	výměra pozemku v m ²
01	Pozemky bydlení v rodinných domech	926
02	Pozemky bydlení v rodinných domech	1050
03	Pozemky bydlení v rodinných domech	879
04	Pozemky bydlení v rodinných domech	1158
05	Pozemky bydlení v rodinných domech	1162
06	Pozemky bydlení v rodinných domech	1187
07	Pozemky bydlení v rodinných domech	1015
08	Pozemky bydlení v rodinných domech	1151
09	Pozemky veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz	1829
10	Pozemky veřejných prostranství - setkávání a odpočinek	1157
11	Pozemky veřejných prostranství – chodník	55
12	Pozemky dopravní infrastruktury – účelová komunikace	1143
13	Pozemky krajinné zeleně	418
14	Pozemky krajinné zeleně	583
15	Pozemky zeleně ochranné a izolační	74
celkem		13787

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Pro pozemky vymezené v ÚS platí v souladu s ÚP tyto podmínky využití upravené k účelu dokumentace a charakteristice řešeného území (text kurzívou):

Pozemky pro bydlení v rodinných domech (č. 01 – 08)**Hlavní využití:**

Pozemky sloužící bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- *pozemky staveb rodinných domů*
- *pozemky souvisejícího občanského vybavení, služby*
- *pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*
- *opatření proti přívalovým dešťům, stavby protipovodňových opatření, vodní toky a plochy*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Na pozemku pro bydlení lze dále kromě stavby rodinného domu situovat:

- vedlejší stavby, např. zázemí ke stavbě hlavní, stavba pro podnikatelskou činnost odpovídajících parametrů, garáž,...
 - vedlejší stavby související s pobytovou a užitkovou funkcí zahrad, např. pergola, přístřešek, altán, bazén, jezírko, skleník, sklad náradí, dílna, ...
 - zpevněné plochy - schodiště, terasy, rampy, pobytové schody, opěrné zdi,...
 - oplocení, vstupní brány
- Respektovat podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, viz kap. e).

Pozemky veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09); **Pozemky veřejných prostranství - odpočinek a setkávání** (č. 10); **Pozemky veřejných prostranství – chodník** (č. 11)**Hlavní využití:**

Pozemky zprostředkovávající bezpečně přístupná veřejná prostranství.

Přípustné využití:

- *pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně, parčíky*
- *prostory pro pohyb pěších*
- *drobná architektura slučitelná s účelem veřejného prostranství, např., altány, mobiliář, plastiky*
- *odpočinkové plochy, dětská hřiště*
- *cyklistické a turistické trasy*
- *související dopravní a technická infrastruktura*
- *opatření proti přívalovým dešťům, stavby protipovodňových opatření, vodní toky a plochy*
- *v pozemku č. 09 navíc:*
 - *komunikace pro obsluhu lokality*
 - *vjezdy na pozemky, parkování návštěv*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Pozemky zeleně ochranné a izolační (č. 15)**Hlavní využití:**

Pozemky sídelní zeleně, které plní funkci izolační.

Přípustné využití:

- *pozemky veřejné zeleně, zeleň izolační, kompoziční, územní systém ekologické stability (ÚSES)*
- *zahrady, trvalé travní porosty*
- *související dopravní a technická infrastruktura*
- *opatření proti přívalovým deštům, stavby protipovodňových opatření, vodní toky a plochy*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití*
- *změny využití, které by znemožnily či ohrozily ekologickou stabilitu pozemků ÚSES*

Pozemky krajinné zeleně (č. 13, č. 14)**Hlavní využití:**

Pozemky pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot s rozptýlenou zelení.

Přípustné využití:

- *zeleň na nelesních pozemcích - pozemky s dřevinami rostoucími mimo les*
- *trvalé travní porosty*
- *ÚSES*
- *stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství*
- *nezbytně nutné stavby a zařízení pro myslivost a ochranu přírody*
- *opatření proti přívalovým deštům, stavby protipovodňových opatření, vodní toky a plochy*
- *účelové komunikace,*
- *technická infrastruktura*

Nepřípustné využití:

- *činnosti a zařízení, které jsou v rozporu s hlavním využitím*
- *jakékoli změny využití, které by ohrozily pozemky zajišťující ekologickou stabilitu*
- *další stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, pro účely rekreace*

Pozemky dopravní infrastruktury – účelové komunikace (č. 12)**Hlavní využití:**

Pozemky veřejně přístupných komunikací pro obsluhu pozemků v sídle a krajině a umožňujících bezpečný průchod krajinou.

Přípustné využití:

- *účelové komunikace*
- *cyklistické a pěší trasy a stezky, odpočívadla*
- *doprovodná zeleň, ÚSES*
- *technická infrastruktura*
- *opatření proti přívalovým deštům, stavby protipovodňových opatření, vodní toky*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím a jsou s ním v rozporu*

e) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKA STAVEB, OBJEMY A TVARY STAVEB, ZASTAVITELNOST POZEMKŮ)

V grafické části je zobrazeno ve výkrese 01 Hlavní výkres, 02 Koordinační výkres.

VYMEZENÍ HRANIC POZEMKŮ

Při vymezování hranic stavebních pozemků (pozemky bydlení v rodinných domech č. 01 – 08), byly jen částečně respektovány stávající hranice parcel dle katastru nemovitostí. Navržené dělení stavebních pozemků není v ÚS stanoveno závazně, je pouze směrné a slouží zejména ke stanovení optimální hustoty zastavění, dále viz níže v této kapitole, odst. Rozmezí výměry stavebních pozemků.

UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMCÍCH

Zastavitelná část pozemku, umístění stavby na pozemku - zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou místní komunikaci a technickou infrastrukturu a současně aby bylo možno pohodlně najet do garáže; na straně druhé aby byla zachována intimita prostředí přílehlých zahrad a též odstupy od stávající a navržené zástavby rodinných domů.

- **umístění stavby rodinného domu** (dále stavba RD, příp. hlavní stavba)
 - pozemky č. 02, 03, 04, 05, 06 - pro umístění stavby RD je určen prostor, který je vymezen stavební čárou a stavební hranicí
 - pozemky č. 01, 07, 08 - pro umístění stavby RD je určen prostor, který je vymezen stavební hranicí (stavební čára není striktně definována)

Odůvodnění - jedná se o pozemky, které se nacházejí v okrajových částech lokality, u nichž lze s ohledem na orientaci ke světovým stranám a svažitému terénu připustit situování hlavní stavby i mimo stavební čáru z důvodu umožnění variabilnějšího využití pozemku, aniž by to mělo negativní vliv na základní urbanistickou koncepci lokality a dálkové pohledy.

Stavební čára – určuje polohu **stavby RD** v rámci pozemku – tj. hlavního objemu stavby např. rodinného domu - vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru.

- pozemky č. 01, 02, 03, 04, 05, 06 - stavební čára, je vymezena ve vzdálenosti 6 m od pozemku veřejného prostranství; v případě nepříznivých podmínek (např. nepříznivého sklonu terénu, nepříznivých podmínek pro zakládání stavby), lze tuto vzdálenost zmenšit za podmínky, že zmenšení bude uplatněno na celou dotčenou uliční frontu a za podmínky umožnění plynulého vjezdu do garáže
 - stavby RD nemohou překročit stavební čáru směrem k veřejnému prostranství (u pozemků č. 01, 07, 08 nemohou překročit stavební hranici), avšak nemusí být umístěny celé na stavební čáře (hranici) – část stavby RD může ustupovat do pozemku směrem do zahrady
 - před stavební čáru (u pozemků č. 01, 07, 08 před stavební hranici) mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby; výjimečně garáže za podmínky umožnění plynulého vjezdu do garáže
- ostatní stavby, např. stavba pro podnikatelskou činnost, garáž, sklad nářadí, dílna, přístřešek, pergola, altán, skleník, bazén, mohou od stavební čáry ustupovat; nesmí před stavební čáru (u pozemků č. 01, 07, 08 před stavební hranici) předstupovat; stavby jako např. přístřešek, pergola, altán mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však v prostoru mezi stavební čárou (stavební hranicí) a veřejným prostranstvím

Stavební hranice – určuje maximální možnost zastavění pozemku **hlavní stavbou** vůči okolní zástavbě a vůči navazující zahradě.

- stavební hranice je vymezena vůči sousedním navrženým rodinným domům tak, aby byl mezi rodinnými domy ponechán prostor min. 7 m a byla dodržena minimální vzdálenost hlavní stavby od společné hranice pozemků 3 m
- pozemky č. 07, 08 - stavební čára není vymezena, hlavní stavbu lze umístit v ploše vymezené stavební hranicí, dále platí podmínky definované pro stavební čáru
- pro pozemky č. 01 a 06 dále platí, že **ve vzdálenosti minimálně 18 m od hranice lesních pozemků (p.č. 484, k.ú. Šebrov) je realizace RD a garáží nepřijatelná**

Uliční čára – je rozhraním pozemků pro bydlení v rodinných domech a pozemků veřejných prostranství (uliční čára není vyznačena graficky).

VÝŠKA STAVEB

Výška staveb je navržena v souladu s platným ÚP:

- výšková regulace zástavby - max. 1 nadzemní podlaží s možností podkroví

TVAR A SKLON STŘECH

ÚS řeší tvar a sklon střech takto:

- hlavní stavby
 - v celé lokalitě jsou doporučeny stavby se sklonitou střechou, příp. kombinace sklonité a ploché střechy; v případě sklonitých střech se doporučují střechy sedlové symetrické, příp. pultové o sklonu v rozmezí 35 až 45 stupňů (hřeben střechy bude souběžný s delší stranou objektu)
- vedlejší a ostatní stavby
 - přípustné jsou střechy sklonité i ploché

Odůvodnění návrhu řešení výšky staveb a tvaru střech – obec upřednostňuje zachování venkovského charakteru sídla, který je charakterizován sklonitými střechami. V obci se stavby rodinných domů s plochou střechou nevyskytují ani v nově zrealizovaných lokalitách. Zhotovitel ÚS tyto skutečnosti respektuje a stanovuje sklonité střechy na rodinných domech v celé lokalitě. I když zastává názor, že dům s plochou střechou kvalitní architektury citlivě pracující se svažitém terénem, může do obrazu sídla zapadnout lépe, než rodinný dům se sedlovou střechou, jejíž hřeben často převyšuje výškovou hladinu okolní zástavby.

Vedlejší a ostatní stavby mohou být v celé lokalitě - s ohledem na jejich menší výměru - zastřešeny plochou střechou (s využitím např. pro terasu, zelenou střechu,...) nebo sklonitou střechou (sedlovou nebo pultovou).

ROZMEZÍ VÝMĚRY STAVEBNÍCH POZEMKŮ (pozemky č. 01 – 08)

V ÚP stanovené rozmezí (cca 800 m² – 1200 m², u zbytkového okrajového pozemku je dolní hranice výměry cca 600 m²) je u všech pozemků dodrženo.

Stavební pozemky č. 01 - 06 (navržené v rámci plochy pro bydlení v rodinných domech Z7 z platného ÚP) mají toto rozmezí výměry:

- cca 879 m² – 1187 m²

Stavební pozemky č. 07, 08 (vymezené v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení v rodinných domech z platného ÚP) mají toto rozmezí výměry:

- cca 1015 m² – 1151 m²

Odůvodnění – po dohodě se zástupci obce bylo rozhodnuto, že lokalita pro bydlení (v platném ÚP plocha Z7) bude zastavěna extenzivně. Důvodem je koncová poloha lokality a snaha o co nejmenší dopad na intenzitu dopravy v navazující stávající obytné zástavbě. Stávající místní komunikace, přes kterou bude lokalita obsloužena, má nedostatečné šířkové parametry. V zadání k ÚS bylo stanoveno řešit stavební pozemky od 1000 m² a více.

V ÚS Sádek (přebírala koncepci ze Zastavovací studie Sádek, kde byla dolní hranice výměry stavebních pozemků shodná s platným ÚP, a to 800 m²) je v rozvojové ploše z platného ÚP (Z7) podél navržené páteřní komunikace vymezeno 6 stavebních pozemků (3 pozemky jižně od komunikace a 3 pozemky severně od komunikace) tak, aby byla oboustranně obestavěna. Při této koncepci nebylo možno dodržet spodní hranici výměry 1000 m² u pozemku č. 01 (928 m²) a pozemku č. 03 (879 m²), které jsou navrženy v severně od komunikace.

Dodržení spodního limitu výměry stavebního pozemku 1000 m² lze však řešit takto – severně od komunikace v rámci plochy Z7 z platného ÚP situovat místo tří stavebních pozemků pouze dva stavební pozemky. Stanovená koncepce na oboustranné obestavění páteřní komunikace bude tímto řešením i nadále zachována. Navíc je podpořena stavebními pozemky č. 07, č. 08, vymezenými v ÚS Sádek severně od páteřní komunikace, v navazujících zahradách zastavěného území.

INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ (pozemky č. 01 – 08)

V ÚS jsou stanoveny prostorové regulativy na optimální využití stavebního pozemku, které jsou vyjádřeny indexy s těmito hodnotami:

- index zastavění – je stanoven max. 25% z celkové výměry stavebního pozemku
- index zeleně – je stanoven min. 40% z celkové výměry stavebního pozemku

Odůvodnění - omezující podmínky prostorového uspořádání byly stanoveny z důvodu nenarušení obrazu sídla a krajinného rázu - zabránění realizace staveb o nadměrné hmotě vybočujících ze stávajícího charakteru zástavby. Dalším důvodem je vytvoření vhodných podmínek pro vsakování dešťových vod.

STAVEBNÍ FORMA (CHARAKTER A STRUKTURA ZÁSTAVBY) (pozemky č. 01–08)

Jsou navrženy samostatně stojící stavby rodinných domů.

- doporučují se stavby tvarově jednoduché s využitím zejména pravouhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky pro RD nejsou vždy pravouhlé)
- nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby)
- vedlejší stavby (mohou být přístavbou hlavní stavby, nebo samostatně stojící)

PODSKLEPENÍ OBJEKTŮ

- podsklepení objektů bude vycházet z konkrétních základových poměrů v dané lokalitě

OPLOCENÍ

- poloha oplocení stavebních pozemků ve vztahu k pozemkům veřejných prostranství, je na uliční čáře
- výška plotu nepřesáhne 1,6 m

HLAVNÍ VSTUPY A VJEZDY NA STAVEBNÍ POZEMKY

- konkrétní poloha vstupů a vjezdů na pozemky z veřejných prostranství (stávajících nebo navržených) bude řešena v navazující projektové dokumentaci

f) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

f)1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V grafické části je zobrazeno ve výkrese 01 Hlavní výkres, 02 Koordinační výkres.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Obsluha lokality dopravní infrastrukturou je řešena v rámci pozemku veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09), napojeného na stávající komunikace v nápojném bodu na

severovýchodním okraji lokality (hlavní vstup do řešeného území) a v nápojném bodu na západním okraji lokality (vedlejší vstup do řešeného území).

V rámci pozemku (č. 09), který je vymezen o šířce min. 8 m, bude řešena místní komunikace, která obslouží všech 8 stavebních pozemků a která vzájemně propojí stávající místní komunikace zasahující do severovýchodního okraje lokality a západního okraje lokality, které jsou v současnosti slepé. Pozemek č. 09 je ve své severovýchodní části (v úseku mezi hlavní vstupem do řešeného území po navržené obratiště – křižovatku s účelovou komunikací, kde je komunikace strmější než 8,33%) rozšířen na 9 m, a to z důvodu umožnění předpokládaných terénních úprav spojených s dodržením max. podélného sklonu komunikace 8,33 %. Toto řešení vyšlo z výškového zaměření lokality.

Komunikace je uvažována ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Návrhová rychlost komunikace je 20 km/h.

Obytná zóna je dimenzována pro šířku dopravního prostoru 5 m pro obousměrný provoz. Komunikace je dimenzována tak, aby umožnila obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS). Navržená šířka komunikace vychází ze šířky stávající nově vybudované komunikace obsluhující stávající novostavby RD obklopující řešené území ze západu. V prostoru hlavního vstupu do řešeného území bude komunikace řešena tak, aby respektovala významný soliterní strom (lípa) a ~~příp.~~ trafostanici.

Šířka pozemku veřejných prostranství č. 09 umožní umístění i dalších funkcí – trasování technické infrastruktury, provoz pěších, příp. parkování vozidel a výsadbu doprovodné zeleně.

Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 4 m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly (např. svoz odpadu) se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru.

Dopravní řešení je na východním a západním okraji lokality doplněno o obratiště, která umožní variabilnější průjezd vozidel tak, aby byla zvolena nejkratší cesta při výjezdu z lokality a nebyla zatížena dopravou stávající lokalita rodinných domů, která navazuje na řešené území ze západu.

V navazující projektové dokumentaci bude dále řešeno:

- Bude řešen konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru - pozemku veřejných prostranství č. 09.
- Komunikace bude výškově trasována tak, aby byl zajištěn (nebyl překročen) max. podélný sklon obytné zóny 8,33%.
- Komunikace bude dimenzována a trasována tak, aby respektovala významný soliterní strom (lípa) a trafostanici.
- Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadu, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.
- Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, dále viz odst. Veřejná prostranství – pohyb pěších, pěší propojení v této kapitole.
- V rámci pozemku veřejného prostranství č. 09 se v rovném úseku doporučuje řešit opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ NA FUNKCI OBSLUHY NAVAZUJÍCÍHO ÚZEMÍ

Navrhované řešení dopravní obsluhy lokality bude mít tyto důsledky na funkci obsluhy navazujícího území:

- Severovýchodní napojení lokality (hlavní vstup do řešeného území) navazuje na stávající místní komunikaci, která prochází stávající zástavbou rodinných domů a je napojena na silnici II/379. S ohledem na malou kapacitu řešeného území (max. 8 RD), se nadměrně **zvýšení intenzity dopravy na této komunikaci nepředpokládá.**
- Západní napojení lokality (vedlejší vstup do řešeného území) navazuje na stávající místní komunikaci, která obsluhuje stávající zástavbu nových rodinných domů a dále pokračuje starší zástavbou v komunikaci nevhodných šířkových parametrů. S ohledem na navržené dopravní řešení se zvýšení intenzity dopravy v tomto úseku stávající místní komunikace nepředpokládá - navržené rodinné domy budou obslouženy z hlavního nápojného bodu a využívání této stávající místní komunikace by bylo nevýhodné. **Naopak vozidla z navazující stávající lokality nových rodinných domů (vč. svozu odpadů) budou s ohledem na vyhovující šířkové parametry využívat navrženou komunikaci (pozemek veřejných prostranství č. 09).**

Dále viz kap. e), odst. Rozmezí výměry stavebních pozemků.

STATICKÁ DOPRAVA

Pro řešení statické dopravy je vymezen pozemek veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz č. 09.

Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavné stání, nad 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavná stání. Na 2 byty o jedné obytné místnosti připadá jedno stání.

Parkovací stání pro návštěvy – rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. Norma uvádí, že na 20 obyvatel rodinných domů je třeba počítat s 1 stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství). Protože lze v lokalitě postavit 8 rodinných domů - cca 22 obyvatel, je nutno dle legislativy pro návštěvy vymežit 1 parkovací stání.

- V rámci pozemku veřejných prostranství č. 09 jsou navržena místa pro parkování návštěv. Stání je orientačně vymezeno při hlavním vstupu do lokality v pruhu vyznačeném překryvnou plochou - vjezdy na pozemky, parkování návštěv, veřejná zeleň o dostatečné šířce (4,0 m). V grafické části je místo pro parkování vyznačeno překryvným symbolem (hvězdičkou) - s ohledem na okrajovou polohu lokality v kontaktu s atraktivní přírodou je uvažováno s vybudováním min. 2 parkovacích stání, která by sloužila i případným turistům.
- V podrobnější dokumentaci lze místo pro umístění parkovacího stání (min. 1 stání) změnit a řešit v rámci pozemku veřejných prostranství č. 09 dle konkrétní situace.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Zpřístupnění krajiny je řešeno v rámci pozemků dopravní infrastruktury – účelové komunikace (č. 12).

V současnosti je řešené území propojeno s krajinou stávající účelovou komunikací, která je pokračováním stávající místní komunikace. Vymezuje lokalitu z východní strany a strmě stoupá do krajiny směrem jižním (vně řešeného území). Účelová komunikace slouží i pro svážení dřeva, které je sváženo z lesních pozemků nacházejících se v krajině západně od lokality (jihovýchodně od lokality je dřevo provizorně skladováno). Další účelová komunikace se nachází západně od lokality v rámci lesních pozemků. Slouží zejména k obhospodařování lesních pozemků a svážení dřeva na výše uvedenou provizorní skládku přes zatravněné pozemky, kde nemá pevné vymezení.

Úkolem řešení bylo, a to zejména z důvodu respektování požadavku obce, vymežit pozemek pro účelovou komunikaci.

- Podél jižního okraje lokality je navržen pozemek dopravní infrastruktury – účelová komunikace (č. 12), který vzájemně propojí stávající účelové komunikace. Pozemek bude sloužit v případě potřeby též k obsluze zahrad navržených pozemků RD a navazujících pozemků v krajině. Pozemek je vymezen v šířce, která umožní zachycení extravilánových vod, viz kap. f)2, odst. Extravilánové vody, eroze.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – POHYB PĚŠÍCH, PĚŠÍ PROPOJENÍ

V současnosti není řešené území se stávající zástavbou a krajinou propojeno chodníkem nebo pěším propojením. Severní okraj řešeného území vymezuje chodník, který zpřístupňuje pozemky stávajících rodinných domů a v současnosti nemá pokračování.

- Pro pohyb pěších v řešeném území je zejména vymezen pozemek veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09), který zprostředkuje napojení pěších směrem do obce. V lokalitě je uvažována obytná zóna, tj. komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Ve vztahu ke stavebním pozemkům je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).
- V severním cípu řešeného území je navržen chodník, pro něhož je vymezen pozemek veřejných prostranství – chodník (č. 11). Chodník je prodloužením stávajícího chodníku, který vymezuje severní okraj řešeného území. Šířka chodníku v úseku, kdy prochází zahradou stávající zástavby, je omezena z důvodu majetkoprávních vztahů na minimum, aby nedošlo k demolici stávajících staveb na soukromých pozemcích. Chodník zprostředkuje pěší propojení řešeného území s urbanizovaným územím severně od lokality a zpřístupní tak navržený prostor s parčíkem – pozemek veřejných prostranství - odpočinek a setkávání (č. 10).
- V jihozápadním cípu řešeného území je podél oplocení pozemku stávajícího rodinného domu navrženo pěší propojení (v grafické části vymezeno překryvnou linií), které umožní propojení mezi pozemkem veřejných prostranství č. 09 a stávající účelovou komunikací (lesní cestou) – umožní přístup pěším do navazujících lesních pozemků.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Značené cyklotrasy neprocházejí řešeným územím, nové nejsou navrženy. Pohyb cyklistů, který je s ohledem na kopcovitý terén minimální, lze řešit v rámci stávajících a navržených pozemků veřejných prostranství a pozemků účelových komunikací.

f)2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V grafické části je zobrazeno ve výkresu 02 Koordinační výkres.

Obsluha lokality technickou infrastrukturou je řešena v rámci pozemku veřejných prostranství - místní komunikace, pěší provoz (č. 09), napojeného na stávající komunikace v nápojném bodu na severovýchodním okraji lokality – hlavní vstup do řešeného území a v nápojném bodu na západním okraji lokality – vedlejší vstup do řešeného území.

Vedení technické infrastruktury je zakresleno pouze informativně. Konkrétní trasování bude řešeno v navazující projektové dokumentaci.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vodovod pro veřejnou potřebu je v majetku obce a je obcí provozován. Zdrojem je JÚ Šebrov – Kateřina – vrt hl. 42,5 m s vydatností 3,0 l/s. Z JÚ je voda čerpána do VDJ 2x150 m³ s max. hladinou 375,00 Šebrov. Odtud do dodávána do rozvodné sítě.

Koncepce řešení:

- Pitná voda pro zásobování lokality bude odebírána z vodovodního systému obce. Lokalita bude napojena ze stávajícího vodovodního řadu dle požadavků správce vodovodu, a bude v maximální možné míře zaokružována.
- Navržený vodovodní řad je trasován ve veřejném prostranství č. 09 tak, aby byly napojeny všechny stavební pozemky. Stavební pozemky budou napojeny přípojkami.
- Vodoměrná šachta bude max. do 2,0 m od hranice pozemku jednotlivých parcel.
- Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude řešeno v navazující projektové dokumentaci.

Potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji je uvažována specifická potřeba vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os} \cdot \text{d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání. Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

- specifická potřeba vody: 120 l/ob. den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5
- Předpokládaný počet obyvatel 22
- $Q_p = 22 \times 0,120 = 2,64 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 2,64 \times 1,5 = 3,96 \text{ m}^3/\text{d}$

Voda pro požární účely:

Dimenze vodovodního řadu bude navržena tak, aby splňovala požadavky na převod požární vody. Umístění nadzemního hydrantu řešit v případě potřeby na pozemcích veřejných prostranství mimo stavební pozemky pro RD.

Ochranná pásma

Řešené území není omezeno ochrannými pásmo stávajícího vodovodu ani ochrannými pásmo vodních zdrojů.

ODKANALIZOVÁNÍ, SRÁŽKOVÉ VODY

V obci je vybudován kanalizační systém, který není vhodný pro odvádění odpadních vod – není vybudována ČOV - odpadní vody jsou kanalizací odváděny po částečném předčištění do recipientu, kterým je vodoteč Šebrovka. Některé nemovitosti mají vybudovány žumpy na vyvážení, ze kterých jsou odpadní vody vyváženy na ČOV Adamov.

Pro odvedení odpadních vod v obci je v platném ÚP navržen nový systém – oddílná kanalizace s napojením na ČOV, která je navržena v k.ú. Svatá Kateřina (v současnosti se zpracovává podrobnější dokumentace). Přebývající dešťové vody budou v obci odváděny povrchovým odtokem a stávající jednotnou kanalizací přebudovanou na dešťovou, do místních recipientů.

Koncepce řešení:

Splaškové vody

- Pro odvedení splaškových vod z jednotlivých stavebních pozemků je navržena stoka splaškové kanalizace, která je trasována v rámci navrženého veřejného prostranství č. 09. Splašková kanalizace je vyspádována k hlavnímu vstupu do lokality, kde bude napojena do splaškové kanalizace ve stávající místní komunikaci.
- Stavební pozemky budou napojeny na splaškovou kanalizaci přípojkami.

Srážkové vody

- Srážkové vody z jednotlivých pozemků RD budou využity a likvidovány přímo na jednotlivých pozemcích RD. Řešení utrácení dešťových vod dle platné legislativy (Vodní zákon) je v US podpořeno definováním intenzity využití stavebních pozemků (index zastavění je stanoven max. 25% a index zeleně min. 40 %).
- Srážkové vody z veřejných prostranství budou zasakovány přímo v pozemcích veřejných prostranství a přebývající srážkové vody budou odvedeny navrženým kanalizačním řadem pro dešťovou kanalizaci v rámci navrženého pozemku veřejných prostranství č. 09. Trasa dešťové kanalizace naváže na trasu kanalizace ve stávající místní komunikaci.

Výpočet množství odpadních vod:

- Odpovídá cca potřebě vody, viz výše.

EXTRAVILÁNOVÉ VODY, EROZE

Pro eliminaci účinků extravilánových vod a eroze z navazující krajiny a zvýšení retenční schopnosti území, je navrženo:

- V jihozápadním cípu řešeného území je vymezen pozemek krajinné zeleně č. 14 (prostor pro suchý poldr). Poldr bude sloužit pro zachycení extravilánových vod, které ohrožují lokalitu z navazujících svažité lesních pozemků. Prostor pro poldr využívá stávající údolní svodnici s náletovou zelení (původně úvozová cesta). Přebývající extravilánové vody budou zaústěny do navržené dešťové kanalizace. Řešení vyplyne až z navazující projektové dokumentace
- Podél jižního okraje lokality je navržen pozemek dopravní infrastruktury – účelová komunikace č. 12, Pozemek je vymezen v šířce, která umožní vybudování opatření na zachycení extravilánových vod z navazující svažité krajiny, např. zasakovací příkop, zatravněný průleh (v grafické části orientačně zakresleno překryvnou linií v pozemku č. 12). Na jihozápadním okraji lokality bude zasakovací příkop zaústěn do suchého poldru (pozemek č. 14) a dále do navržené dešťové kanalizace; na jihovýchodním okraji lokality bude zaústěn do pozemku krajinné zeleně (pozemek č. 15) vymezeného v souběhu se stávající účelovou komunikací a dále do navržené dešťové kanalizace. Konkrétní řešení vyplyne až z navazující projektové dokumentace.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Vedení VN prochází obcí Šebrov ve směru západ - východ. Trafostanice v obci jsou sloupové 22/0,4 kV, napájené volným vedením, jejich celkový počet je cca 5. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům na zajištění odběrů.

Do severní části řešeného území zasahuje nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo s kratší odbočkou do sloupové trafostanice TS 320632 Šebrov „Zahuštění“ v blízkosti hlavního vstupu do řešeného území. Trafostanice byla vybudována v rámci pozemku stávající účelové komunikace. V územní studii je tento pozemek zahrnutý do rozvojového pozemku veřejných prostranství č. 09 a trafostanice se nachází na jeho hraně. V rámci pozemku č. 09 bude v tomto prostoru trasována komunikace o šířce min. 3,5 m tak, aby byla co nejvíce oddálena od trafostanice a přitom respektovala blízký významný strom (mezi trafostanicí a stromem je prostor o šířce cca 7,5 m, což není s ohledem na vytvoření odstupu komunikace od trafostanice a s ohledem na zachování kvality prostředí významného stromu optimální). Případné přeložení trafostanice (vyplyne z navazujících řízení) je možné řešit v rámci navazujícího pozemku veřejných prostranství č. 10.

Předpokládaná bilance odběru elektrické energie:

V lokalitě lze situovat 8 objektů (rodinné domy), stupeň elektrizace „C“. Předpokládaný soudobý příkon jednoho objektu bude 15 kW.

Součet pro lokalitu	120 kW
Koeficient současnosti s ohledem na možné požadavky kategorie „A“ a „B“	0,7
Součet pro lokalitu	84 kW

Koncepce řešení:

- Jsou navrženy rozvody podzemního vedení NN, napojené na stávající rozvody NN a stávající sloupové trafostanice.
- Posouzení kapacity trafostanice ve vztahu k rozvojové lokalitě Sádek a její případné přemístění vyplýne až z navazující projektové dokumentace dle požadavku správců sítí.

Ochranná pásma

Severní okraj řešeného území limituje trasa nadzemního vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo je vymezeno 10 m od krajního vodiče (v souladu s ÚAP) a zasahuje do rozvojových pozemků č. 01, 02, 09, 10, 11. Vedení a ochranné pásmo je zakresleno ve výkresu 02 Koordinační výkres. Ochranné pásmo je respektováno vymezením stavební hranice u pozemků č. 01, 02. V ochranném pásmu VN a ve vazbě na něj je navržen parčík, v rámci něhož se s nadzemními objekty neuvažuje.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V části Šebrov jsou vybudovány STL plynovody.

Koncepce řešení:

- Lokalita bude plynofikována – bude napojena ze stávajícího STL plynovodu, a to v místě hlavního (případně vedlejšího) vstupu do řešeného území.
- STL plynovod naváže na plynovod stávající a bude rozveden v rámci pozemku veřejných prostranství č. 09 tak, aby obsloužil všechny stavební pozemky. V grafické části je zakresleno napojení z hlavního vstupu do řešeného území. Není vyloučeno napojení z vedlejšího vstupu do území, což prokáže až podrobnější dokumentace.
- Pro vytápění lze kromě plynu využít el. energii a obnovitelné zdroje, např. dřevo, solární energii, tepelná čerpadla,...

SPOJE

- Řešené území bude napojeno na stávající slaboproudé rozvody, které budou rozvedeny v rámci rozvojového pozemku veřejných prostranství č. 09.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

- Svítidla VO budou umístěna na parkových sloupech a připojena z nového vedení VO, které bude trasováno v navrženém pozemku veřejných prostranství č. 09 v souběhu s vedením NN.
- V případě potřeby bude veřejné osvětlení rozšířeno i na pozemky veřejných prostranství - odpočinek a setkávání č. 10.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Stávající systém nakládání s odpady v obci včetně odpadu nebezpečného bude rozšířen i na řešené území.
- Rodinné domy – každý objekt bude mít svoji nádobu umístěnou na vlastním pozemku.
- V severovýchodní části lokality je v rámci navrženého pozemku veřejných prostranství č. 10 umístěno sběrné místo pro kontejnery na tříděný odpad (v grafické části znázorněno překryvným symbolem). V případě potřeby lze v rámci navržených pozemků veřejných prostranství toto umístění změnit, případně doplnit, což podmínky využití pozemků veřejných prostranství umožňují jako související technickou infrastrukturu.

g) PODMÍNKY OCHRANY KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Navržený pozemek veřejných prostranství – místní komunikace, pěší provoz č. 09 zasahuje do významného solitérního stromu – lípy.

- v navazujících řízeních řešit trasování komunikace v rámci pozemku s ohledem na zachování

významného stromu

h) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Rozvojové pozemky pro bydlení v rodinných domech se nachází z dosahu negativních vlivů narušujících životní prostředí – výroby, dopravy, sportu,... Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešeno zejména plynem, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

Dle platného ÚP pro řešené území platí:

- realizace navrhované zástavby je podmíněna předchozí realizací kanalizace se zaústěním na centrální čistírnu odpadních vod. Do doby realizace v ÚP navrženého řádného odkanalizování je možná likvidace odpadních vod žumpami nebo domácími ČOV s napojením na trvale zvodnělou vodoteč

ch) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Platný územní plán v řešeném území nevymezuje VPS nebo VPO pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. ÚS VPS nebo VPO nenavrhuje.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Do řešeného území nezasahují veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství vymezené v platném ÚP pro uplatnění předkupního práva: V ÚS nejsou tyto VPS nebo veřejná prostranství vymezeny.

i) ZÁMĚRY ŘEŠENÉ V ÚS SÁDEK VYVOLÁVAJÍCÍ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚS Sádek je zpracována v souladu s platným ÚP, viz kap. b) Vyhodnocení souladu územní studie s platným územním plánem.

Nesoulad, který se týká podmínek stanovených v platném ÚP pro ochranu lesa, je řádně zdůvodněn. Mírnější výjimka pro zastavění stavebních pozemků, do kterých zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa, byla dohodnuta na pracovním jednání, viz kap. l)1. Zápis z pracovního jednání ze dne 16. 10. 2019. Platný ÚP definuje, že stavby nebudou umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesních pozemků. Pro pozemky 01 a 06 vymezených v ÚS na východním okraji řešeného území, byla dohodnuta vzdálenost 18 m od hranice lesních pozemků (zobrazeno v grafické části) za podmínky, že RD a garáže budou situovány až za touto vzdáleností.

j) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Územní studie je řešena v souladu s platným ÚP, dále viz kap. b), kap. i).

Požadavky zakotvené v Zadání jsou splněny, nebo řešeny takto:

vymezení řešeného území

Hranice řešeného území zahrnuje rozvojové plochy z platného ÚP v souladu se zadáním - plochu pro bydlení Z7, plochu veřejných prostranství pro obsluhu území a pro setkávání a odpočinek Z21, nerealizovanou část plochy veřejných prostranství pro obsluhu území Z41 (obsluhující téměř využitou plochu bydlení Z6) a zahrnuje část zastavěného území – pozemky dosud nezastavěných zahrad, v platném ÚP vymezených pro bydlení. Dále viz kap. a), odst. Vymezení řešeného území.

Jižní část řešeného území je rozšířena do krajiny z důvodu řešení přístupu do lesních pozemků a z důvodu řešení problematiky extravilánových vod, viz kap. f)1., odst. Hospodářská doprava; kap. f)2, odst. Odkanalizování, srážkové a extravilánové vody.

koncepte rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepte a koncepte uspořádání krajiny

ÚS řeší obytnou strukturu tak, aby byla realizovatelná. Urbanistická koncepte řešení lokality byla ovlivněna zejména požadavkem obce na extenzivní využití lokality z důvodu zabránění většího zvýšení nárůstu dopravy na stávajících místních komunikacích; dále požadavkem na respektování max. možného sklonu komunikací 8,33% a min. šířky veřejných prostranství min. 8 m. V lokalitě lze situovat max. 8 rodinných domů (cca 22 obyvatel) při respektování prostorového uspořádání navrženého v platném ÚP. Lokalita je doplněna pozemkem pro odpočinek a setkávání. Je vymezeno místo pro kontejnery na tříděný odpad. Dále viz kap. b)1. Koncepte rozvoje, urbanistická koncepte; kap. f)1. Dopravní infrastruktura, veřejná prostranství, f)2. Technická infrastruktura.

ÚS řeší funkční a prostorové uspořádání lokality, viz kap. d), kap. e) a zabývá se ochranou hodnot území, viz kap. g). ÚS řeší koncepti uspořádání krajiny včetně extravilánových vod; řešením jsou respektovány podmínky ochrany krajinného rázu definované v platném ÚP, viz kap. c)2. ÚS není ve shodě s požadovanou dolní hranicí výměry stavebních pozemků 1000 m² – je odůvodněno v kap. e), odst. Rozmezí výměry stavebních pozemků.

koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

ÚS řeší napojení lokality na dopravní infrastrukturu dle platného ÚP. ÚS je řešena dle platné legislativy a se zohledněním širších souvislostí; řeší obsluhu jednotlivých stavebních pozemků dle příslušných norem; řeší dopravu v klidu; řeší obsluhu krajiny, dále viz kap. f)1.

ÚS řeší napojení lokality na technickou infrastrukturu včetně řešení odvedení splaškových vod a utrácení dešťových vod, řeší extravilánové vody, respektuje ochranná pásma stávajících vedení technické infrastruktury, dále viz kap. f)2.

ÚS řeší dopad navrhovaného řešení na dopravní obsluhu navazujícího území a dopad napojení lokality na technickou infrastrukturu v širších souvislostech, viz kap. f)1., odst. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného dopravního řešení na funkci obsluhy navazujícího území.

stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

V rámci řešení územní studie jsou ve shodě s platným ÚP vymezeny Pozemky pro bydlení v rodinných domech, Pozemky veřejných prostranství, pozemky dopravní infrastruktury; dále na základě podrobnějšího řešení je lokalita doplněna o Pozemky krajinné zeleně, Pozemky zeleně ochranné a izolační, pro něž jsou v ÚS podrobněji rozvedeny podmínky využití, dále viz kap. d).

Ve shodě s platným ÚP jsou definovány podmínky prostorového uspořádání ochrany krajinného rázu, doplněné o podrobnější prostorové regulace (stavební čáru, stavební hranici, tvar a sklon střech,...), dále viz kap. e).

návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Územní studie nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nad rámec platného ÚP, dále viz kap. ch).

návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Územní studie nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, dále viz kap. ch).

pokud je to účelné, vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

ÚS Sádek je řešena tak, aby zohlednila vazby na navazující území. Na tyto vazby byl brán ohled již při vymezení řešeného území. Dále viz kap. a), odst. Širší vztahy, pododst. Vazby řešeného území na navazující a sousední sídelní strukturu.

stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

S ohledem na malý rozsah řešeného území a jeho charakteristiku není etapizace navržena.

Textová část

Vodítkem pro obsah textové části byla příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (obsah regulačního plánu – textová část).

Grafická část

Hlavní výkres

Hlavní výkres je zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000 s identifikací jednotlivých pozemků - soupis pozemků zasahujících do řešeného území je uveden v textové části, kap. d).

Návrhy dopravní a technické infrastruktury byly konfrontovány se zaměřením polohopisu a výškopisu, pořizeném obcí v roce 2021.

Výkres obsahuje urbanistickou koncepci, funkční a podrobnější prostorové uspořádání s tím, že výška staveb je uvedena pouze v textové části.

Koordinační výkres

Koordinační výkres vychází z hlavního výkresu a je doplněný o jevy dle ÚAP 2020 poskytnuté MěÚ Blansko (limity využití území vč. nositelů limitů) a návrhy tras technické infrastruktury.

k) DEFINICE POJMŮ, ZKRATEK

Pro potřeby ÚS byly vymezeny tyto pojmy:

Vedlejší stavba – tvoří příslušenství ke stavbě hlavní nebo doplňuje užívání pozemku; není určena k hlavnímu využití pozemku, např. sklad nářadí, dílna, stavba pro podnikatelskou činnost, garáž, přístřešek, pergola, altán, skleník, bazén, skleník,...

Hlavní stavba - objemově dominantní stavba na pozemku sloužící k hlavnímu využití pozemku - stavba rodinného domu.

Index zastavění - udává se v %, je dán podílem celkové zastavěné plochy nadzemními stavbami (hlavní stavbou, vedlejšími stavbami a zpevněnými pozemky) k celkové výměře stavebního pozemku.

Index zeleně - udává se v %, je dán podílem zeleně (zahrada okrasná / užitková) k celkové ploše stavebního pozemku.

Pozemek – pozemkem jsou myšleny jednotlivé pozemky – např. pozemky pro bydlení v rodinných domech, pozemky veřejných prostranství,...

RD – rodinný dům

Stavby – pojmem stavby myšleny hlavní stavby a vedlejší stavby.

Uliční prostor – je tvořen pozemky veřejných prostranství, jimiž procházejí obslužné komunikace. Je vymezen ploty pozemků rodinných domů.

ÚP – územní plán

ÚS – územní studie

Zpevněné pozemky – části pozemků, např. vjezdy, chodníky, odstavná a parkovací stání, terasy, schodiště, kde jsou provedeny zpevněné povrchy (např. asfaltové, betonové,...). Za zpevněnou plochu nemusí být považována ta část pozemku, která je zpevněna snadno rozebíratelným povrchem (např. dlažba uložená bez podloží nebo v podloží z písku), nebo je zpevněna rozprostřením materiálů a příp. zhutněním (štěrk, drt), umožňující vsakování.

I) PŘÍLOHY

I)1. ZÁPIS Z PRACOVNÍHO JEDNÁNÍ ZE DNE 16. 10. 2019

Pracovní jednání nad rozpracovanou **Zastavovací studií pro rozvojovou lokalitu Sádek na západním okraji části obce Šebrov zahrnující rozvojové plochy z ÚP Z7 a Z21** (dále jen Zastavovací studie), se konalo na Městském úřadě Blansko, odboru ŽP, oddělení lesního hospodářství, ochrany přírody a zemědělství, za přítomnosti pracovníků úřadu, starosty obce a zhotovitele ÚS.

V platném ÚP je v rozvojové lokalitě Sádek navržena plocha pro bydlení Z7 (Plochy bydlení v rodinných domech – BI). Do rozvojové plochy Z7 zasahuje limit vzdálenost 50m od okraje lesa (dále jen OP lesa), čímž využití plochy značně omezuje. Lesní pozemky vymezují východní okraj rozvojové lokality Sádek a jsou od ní odděleny účelovou komunikací.

Pro rozvojové plochy, do nichž zasahuje OP lesa, je v platném ÚP stanovena podmínka:

- stavby nebudou umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od hranice lesních pozemků
- mezi plochami lesními a rozvojovou plochou, např. vymezenou oplocením, ponechat volný pruh o šířce min. 4m

Závěr z pracovního jednání

Bylo dohodnuto, že pro tuto konkrétní rozvojovou lokalitu bydlení v rodinných domech Z7 lze řešit ještě mírnější výjimku, která by umožnila realizovat stavby rodinných domů a garáží ve vzdálenosti minimálně **18 m** od okraje lesních pozemků (p.č. 484, k.ú. Šebrov) s tím, že v 18 ti metrovém pásmu je realizace RD a garáží nepřípustná. Ostatní vedlejší stavby, např. přístřešky, altány, kůlny, lze směrem k lesním pozemkům realizovat pouze se souhlasem státní správy. Důvodem zmírnění omezujících podmínek je skutečnost, že se jedná o lesní pozemek, který je samostatnou úzkou enklávou bez jakékoliv návaznosti na souvislé lesní pozemky.

Díky této nové podmínce bude možno jednotlivé stavební pozemky v rozvojové ploše vymežit o přibližně stejné výměře a využít je rovnoměrně.

Zastavovací studie bude podkladem pro změnu ÚP, stejně tak zmírňující podmínky, výše definované pro rozvojovou plochu pro bydlení Z7.

V Brně dne 21. 10. 2019

m) FOTODOKUMENTACE



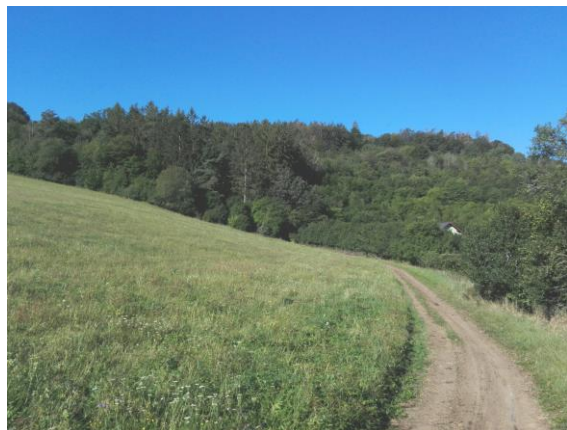
1. Pohled na řešené území od jihovýchodu



2. Severovýchodní část řešeného území s významným stromem, vymezený stávající zástavbou



3. Pohled na hlavní vstup do řešeného území (od jihu)



4. Stávající provizorní účelová komunikace sloužící pro přístup k lesním pozemkům a svozu dřeva, vymezuující jižní okraj řešeného území



5. Pohled na řešené území od jihu – západní část řešeného území vymezená zástavbou nových RD



6. Pohled na vedlejší vstup do řešeného území (od severu)