



ÚZEMNÍ STUDIE US OPATOVICE Z3 – U POTOKA

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 Z3 – U POTOKA

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 – 662

DATUM:

SRPEN 2023

ZPRACOVALO:

URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.

SPARTAKOVCE 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 : 1 000
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	6
D. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání pozemků vymezených v územní studii	10
F. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	12
G. Podmínky pro technickou infrastrukturu	16
H. Specifikace hodnot a charakteru území a podmínky pro jejich ochranu.....	24
I. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví ...	25
J. Etapizace výstavby	26
K. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie, závěr	26

A. ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie Opatovice Z3 – U potoka (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 Z3 – U potoka“, zpracované pořizovatelem v listopadu 2020.

Předmětem této studie je zpracování podrobnějšího řešení zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV dle platného Územního plánu Opatovice) s označením Z3, 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 na zastavitelnou plochu Z3. Tato zastavitelná plocha je v územním plánu vymezena pro realizaci cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov.

Základním účelem zpracování územní studie je návrh optimálního využití řešených zastavitelných ploch zpracováním jejich podrobnějšího členění (parcelací), návrhem základních prvků výškového a prostorového uspořádání, řešením dopravní obsluhy a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. Po vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti bude tato územní studie sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Hlavním cílem řešení územní studie je 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,
- řešení cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov, pro kterou je vymezena navazující zastavitelná plocha Z9,
- 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.

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 Z3 – U potoka“**, zpracované pořizovatelem v listopadu 2020;
- **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

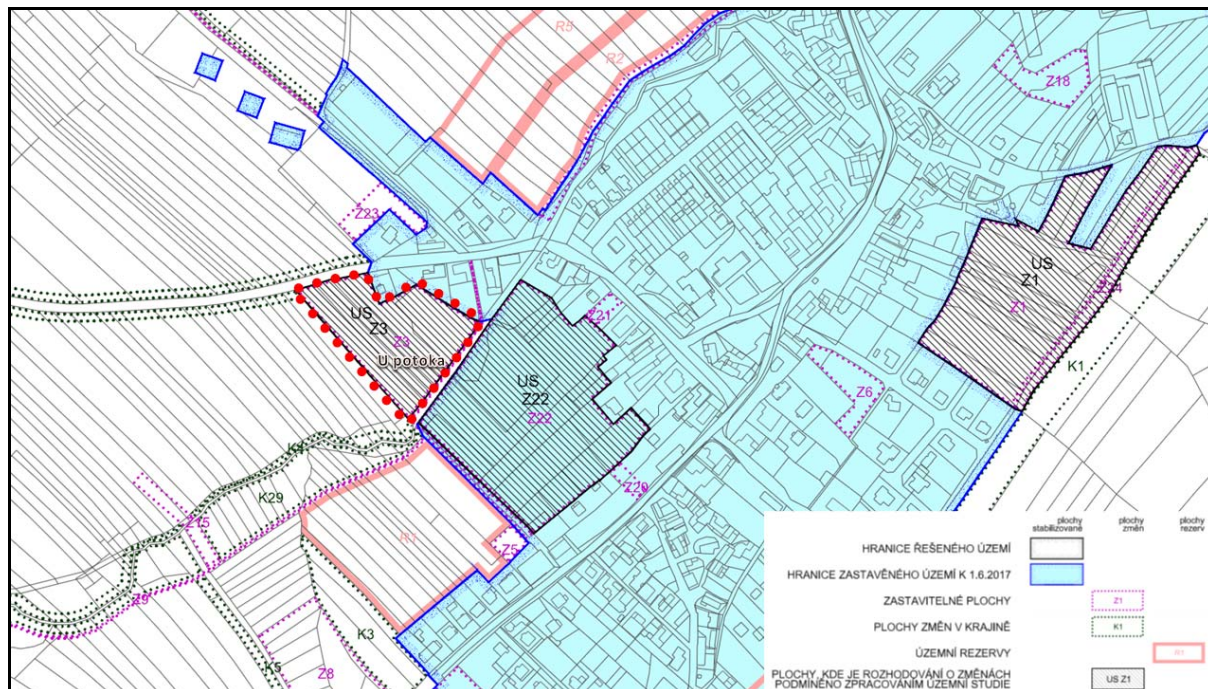
Území řešené územní studií náleží do správního území obce Opatovice, k.ú. Opatovice u Hranic. Lokalita se nachází v jihozápadní části obce při ulici Záhorské (silnici III/4381) na výjezdu z obce ve směru na Paršovice, kde navazuje na současnou zástavbu podél této komunikace.



Řešené území na výřezu mapového podkladu z mapy.cz

Řešeným územím je zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) s označením Z3, pro kterou je v územním plánu stanovena podmínka pro rozhodování v území zpracovat územní studii US Z3 a navazující část zastavitelné plochy DS Z9 (dopravní infrastruktura silniční), kterou je dle zadání požadováno do řešeného území zařadit.

Zastavitelná plocha BV Z3 je vymezena na celkem 6 pozemcích, nebo jejich částech, které jsou ve vlastnictví 5 vlastníků. Jde o pozemky, případně části pozemků, parcelních čísel 902/1, 903/3, 904, 905, 906 a 909 v k. ú. Opatovice u Hranic. Tato plocha má výměru 1,230 ha. Část navazující zastavitelné plochy DS Z9 je ve vlastnictví jednoho subjektu; jde o pozemek parc. č. 1626/1 v k. ú. Opatovice u Hranic.



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

Podrobnější přehled pozemků, nacházejících se v zastavitelných plochách BV Z3 a DS Z9 (resp. její dotčené části), včetně jejich výměry, druhu pozemku, způsobu využití a vlastníka, je uveden v následujících tabulkách. Údaje o vlastnickém právu, druhu a výměře pozemků jsou převzaty z Katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (www.cuzk.cz, březen 2023).

Přehled majetkoprávních vztahů v zastavitelné ploše Z3, základní údaje o dotčených pozemcích

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (dle cuzk.cz) / v řešeném území	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
Škrobálek Josef, Záhorská 6, 75356 Opatovice	909	3 253 / 327	orná půda
Číhal Jaromír, Záhorská 5, 75356 Opatovice ¼; Číhalová Eva, Záhorská 5, 75356 Opatovice ¼; Spinedi Marie, Via al Parco 21, 6644 Orselina, Švýcarsko ½	906	1 298 / 1 323	orná půda
Vývoda Ladislav, Hlavní 78, 75356 Opatovice	905	1 132 / 1 158	orná půda
Vinklárková Lenka PharmDr., Záhorská 103, 75356 Opatovice	904	1 171 / 1 132	orná půda
Číhal Martin, Hlavní 1, 75356 Opatovice	903/3	2 325 / 2 352	orná půda
	902/1	3 087 / 3 082	orná půda

Přehled majetkoprávních vztahů v dotčené části zastavitelné plochy Z9, základní údaje o dotčených pozemcích

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (dle cuzk.cz) / v řešeném území	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
Číhal Martin, Hlavní 1, 75356 Opatovice	902/1	3 087 / 11	orná půda
Povodí Moravy, s.p. , Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	1626/1	11 490/558	vodní plocha

Pozn.: Výměry pozemků v katastru nemovitostí se od výměr zjištěných z digitálních podkladů odlišují (!). Rozdíly činí od cca 4 m² po cca 40 m². V dále uváděných tabulkách obsahujících výměry jsou tyto uvedeny dle digitálního podkladu.



Schéma majetkoprávních vztahů v řešeném území se zákresem řešeného území

Území lze z morfologického hlediska klasifikovat jako rovinaté (v klasifikaci ČSN 73 6101) s přirozenými sklony terénu do cca 5 % (maximální hodnota v nejméně příznivé části lokality je cca 3,8 %). Rozmezí nadmořských výšek je cca 289,3 – 295,7 m n. m. Nejnížší bod se nachází při východním okraji lokality (východní okraj pozemku parc. č. 902/1 při Opatovickém potoce), nejvyšší pak při severozápadním okraji řešeného území při silnici III/4381. Srážkové vody z pozemků jsou odváděny ve směru k Opatovickému potoce 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 nezpevněný sediment (nivní sediment při Opatovickém potoku, částečně spraše a sprašové hlíny v severní části lokality). Půdní typ (podle <https://bpej.vumop.cz/>) v nivní části území představuje fluvizem (nivní půdy), v severní části území pak černozem (jde o půdy se střední až nízkou rychlostí filtrace z hlediska hydrologické skupiny). V současné době je území využíváno jako zemědělsky obhospodařovaná půda. Pozemky jsou vedeny v evidenci BPEJ s třídou ochrany I. a III. (dle <https://bpej.vumop.cz/>).

Hlavní dopravní přístup pro motorovou, pěší i cyklistickou dopravu do řešené lokality je v současné době zajištěn ze severu prostřednictvím ulice Záhorské (silnice III/4381). Jde o silnici III. třídy, jejíž trasa zároveň tvoří severní hranici řešené lokality. Území podél tohoto úseku silnice lze považovat za území, nacházející se mimo souvisle zastavěné území obce (dle §30 odst. 3 zák. č. 13/1997 Sb.). Je zde tedy nutno uvažovat s existencí ochranného pásma (nestanoví-li příslušný silniční správní úřad jinak). Dopravní značky IZ4a „Obec“ a IZ4b „Konec obce“ jsou umístěny u rodinných domů č. p. 130 a 236, které se nacházejí podél silnice III/4381 a tvoří hranici zastavěného území obce. Od silnice III/4381 (ulice Záhorské) je také realizován prostup pro pěší, který zpřístupňuje území podél Opatovického potoka. Podél levého břehu potoka je z tohoto prostupu vedena pěšina k západní hranici řešené lokality, kde je následně prostřednictvím provizorní lávky převedena na pravý břeh Opatovického potoka.

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 350 m vzdušnou čarou od řešené plochy (přibližně). 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:

- ochranným pásmem silnice III/4381 v severní části řešené plochy.

pozn.: k ochraně silnic III. třídy v řešeném území respektovat mimo souvisle zastavěné území silniční ochranné pásmo podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, které je vymezeno prostorem ohraničeným svislými plochami vedenými do výšky 50 m ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky.

- vzdušným vedením vysokého napětí (VN) 22 kV, které prochází podél západního okraje řešené lokality k distribuční trafostanici 22/0,4 kV, 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.

- středotlakým (STL) plynovodem (resp. ochranným pásmem STL plynovodu) v severní části řešeného území, který zásobuje sousední Paršovice a Rakov.

pozn.: ochranným pásmem plynovodu, podle § 68, odst. (2), zák. č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, který činí u středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.

- územím s archeologickými nálezy

pozn.: řešené území je územím s archeologickými nálezy III. kategorie, tj. 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.
- investicemi do půdy (meliorace) na částech pozemků parc. č. 902/1, 903/3, 904, 905, 906 a 909 (k.ú. Opatovice u Hranic).

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem urbanistické koncepce v řešeném území je zajistit kvalitní podmínky pro bydlení venkovského typu se zajištěním odpovídající dopravní obsluhy 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 podlažími 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 dále 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití. Plochy řešené územní studií zahrnují zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) s označením Z3 a část navazující zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) s označením 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:	- bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	- 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:	- 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:	- 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:	- 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:**
 - 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
 - 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:**
 - zástavba bude respektovat založenou stavební čáru v ul. „Hlavní“
- **plocha č. Z19:**
 - 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 dopravní infrastruktury – silniční (DS) stanovuje územní plán následující podmínky pro jejich využití:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ – DS	
Hlavní využití:	- silniční doprava
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 řešené plochy v souladu s výše uvedenými podmínkami a vymezuje pozemky určené pro výstavbu rodinných domů a pozemky pro výstavbu pozemních komunikací pro motorová vozidla (s parametry dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.).

Prostorová struktura řešené lokality je navržena dle zásad platného územního plánu; zástavba je navržena pouze rodinnými domy (samostatně stojícími), dopravně – urbanistická

koncepte je založena na vybudování páteřní obslužné komunikace, vedené přibližně středem plochy od ulice Záhorské k Opatovickému potoku, kde je ukončena slepě. Toto řešení vychází z projednání variant, kdy byly i prověřovány možnosti propojení mezi řešenou plochou Z3 a navazující zastavitelnou plochou Z22 přes Opatovický potok; výstavbu nového mostního objektu však zástupci obce zamítli jako neekonomické řešení. Páteřní komunikace bude místní obslužnou komunikací funkční skupiny C, případně skupiny D1 a zajistí základní dopravní obslužnost území; na její trasu bude napojena cyklostezka, která je navržena v trase současné pěšiny, vedené podél Opatovického potoka (jde rovněž o záměr územního plánu, pro který je vymezena zastavitelná plocha DS Z9 – cyklostezka Opatovice – Paršovice – Rakov).

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

V rámci urbanistické koncepce je navrženo členit řešenou plochu do tří typů pozemků s rozdílným způsobem využití. V základním principu jde o stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů (stavební pozemky, resp. soubory těchto pozemků) a pozemky pro výstavbu pozemních komunikací pro motorová vozidla (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 8 stavebních pozemků označených č. 1 – 8; jde o pozemky pro výstavbu rodinných domů (stavební pozemky). Stavební pozemky mají rozlohu od cca 1 200 m² po cca 1 361 m², což odpovídá požadavku platného územního plánu na minimální výměru stavebního pozemku, která činí 1 200 m².

- **Pozemky pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. 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 vymezeného veřejného prostranství je ve vyhlášce stanovena větší než požadovaná fyzická šířka samotné pozemní komunikace. Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území je také přihlédnuto k parametrům komunikací požadovanými příslušnou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a k umístění sítí technické infrastruktury v uličním prostoru. Územní studie navrhuje jeden pozemek pro výstavbu pozemních komunikací (dle § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.), který je vymezen pro realizaci páteřní komunikace (hlavní obslužné komunikace) a cyklostezky Paršovice – Rakov (viz také platný územní plán). V části, navržené pro umístění obslužné komunikace, tento pozemek respektuje ustanovení vyhlášky a jeho šířka činí 10 m. 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.

E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ 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 a oplocení.

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. 501/2006 Sb., resp. pozemků pro výstavbu pozemních komunikací, vymezených touto územní studií). Uliční čára je rovněž navržena podél silnice III/4381, kde respektuje zejména odvodňovací zařízení podél její trasy (příkopy). Uliční čára je zároveň stavební čarou pro realizaci oplocení, nepřekročitelnou ve směru do veřejného prostranství. Oplocení je vhodné umísťovat na hranici veřejného prostranství (jakéhokoli 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 odstupech 5 m od hranice uliční čáry, přiléhající k páteřní obslužné komunikaci a 3 m od hranice uliční čáry přiléhající k navržené trase cyklostezky. Od silnice III/4381 je stavební čára vymezena na hranici ochranného pásma STL plynovodu Opatovice – Paršovice. 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), případně od hranice ochranného pásma vybraných sítí nebo zařízení technické infrastruktury.

Vnitřní stavební čáry jsou vymezeny ve vzdálenosti 4 metry od hranic jednotlivých dílčích stavebních pozemků (ty jsou považovány za doporučené). 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). Vnitřní stavební čáry rovněž respektují současné ochranné pásmo vzdušného vedení VN 22 kV. Toto vedení je sice navrženo k přeložení, nicméně časové hledisko realizace přeložky nelze spolehlivě odhadnout. Do doby realizace přeložky do zemního kabelu je tedy nutno respektovat ochranné pásmo, resp. vnitřní stavební čáru.

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 navržena v hodnotě 1 200 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. Tato 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 touto studií stanovena na maximálně na 1 NP obvyklé konstrukční výšky, včetně možnosti realizace podkroví pro bydlení. Tato regulace je stanovena s ohledem na stanovené podmínky pro využití plochy BV Z3 v územním plánu a rovněž s ohledem na typ a výškové uspořádání 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 ze severu prostřednictvím ulice Záhorské, resp. silnice III/4381 (z této komunikace však není do řešeného území vybudován žádný sjezd). Pro pěší je území přístupné z prostupu mezi rodinnými domy č. p. 102 a 103, vedeného od ulice Záhorské (jde pouze o provozně zpevněnou zatravněnou pěší komunikaci) a z jihu prostřednictvím lávky přes Opatovický potok. Komunikace pro běžný provoz (polní cesty, pěší komunikace) se v řešeném území nenacházejí.

Kvalitu dopravní obsluhy řešeného území hromadnou dopravou lze hodnotit jako velmi 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 350 m vzdušnou čarou od řešené plochy. Počet spojů je však 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. Tuto koncepci lze shrnout do tří bodů:

- hlavní dopravní přístup do řešeného území bude realizován ze silnice III/4381 prostřednictvím uslepené komunikace; tento návrh vychází z projednání variantních řešení, kdy propojení mezi řešenou plochou Z3 a navazující zastavitelnou plochou Z22 přes Opatovický potok prostřednictvím nového mostu bylo shledáno z ekonomického hlediska jako nereálné. Navržené řešení dopravní obsluhy slepou ulicí navíc vytvoří předpoklady pro realizaci dopravně zklidněné lokality bez zbytných průjezdů motorových vozidel.
- bude řešena návaznost a propojení na uvažovanou cyklostezku Opatovice – Paršovice – Rakov, koncepčně řešenou v územním plánu v zastavitelné ploše DS Z9.
- provoz chodců a cyklistů bude řešen 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.

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

Dopravní obsluha řešeného území motorovou dopravou bude zajištěna z ulice Záhorské (silnice III/4381), která je vedena podél severní hranice řešeného území, a to prostřednictvím nové místní komunikace. Vedení její trasy je navrženo přibližně středem řešené plochy od silnice III/4381 k Opatovickému potoku a lze ji tedy považovat za páteřní komunikaci řešeného území. Zapojení do silnice III/4381 je navrženo bezprostředně za hranicí současné zástavby (při hranici pozemku rodinného domu č. p. 130; pozemek parc. č. 903/2); jde o stykovou křižovatku bez usměrnění dopravních proudů (vzhledem k nízkým intenzitám dopravy). V budoucí křižovatce byly předběžně územní studií ověřeny rozhledové poměry pro maximální dovolené rychlosti. Vzhledem k tomu, že dopravní značky IZ4a „Obec“ a IZ4b „Konec obce“ jsou umístěny u rodinných domů č. p. 130 a 236 v bezprostřední blízkosti navržené křižovatky, jsou uvažovány rychlosti 50 km/h vpravo (směr do obce) a 90 km/h vlevo (směr na Paršovice). V rozhledovém trojúhelníku vpravo se nachází keře a samostatně stojící strom, vlevo je rozhledový trojúhelník bez překážek.

Z hlediska stavebně – technického je nová komunikace pro dopravní obsluhu řešena jako místní komunikace funkční skupiny C (dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací). Této funkci odpovídá navržené šířkové uspořádání komunikace; je navrženo jako dvoupruhové v typu MO2 10/6/30 s šířkou vozovky 5,5 m mezi zvýšenými obrubami. Délka komunikace je cca 105 m a ukončena je úvratovým obratištěm, navrženým pro střední nákladní automobily (vozidla pro svoz odpadu, hasičská vozidla např.). 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).

Alternativou v šířkovém uspořádání je řešení formou obytné zóny; 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 9 m. Průjezd zvolených směrodatných vozidel (vozidla pro svoz odpadu) byl předběžně ověřen dle příslušných technických podmínek (TP 171).

Souvisejícím záměrem, který má na dopravní obsluhu řešené lokality vliv, je v územním plánu uvažovaný návrh cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov. Pro tento záměr je v územním plánu vymezena zastavitelná plocha DS Z9, jejíž část, přiléhající k zastavitelné ploše Z3, je také součástí řešeného území. Plocha Z9 je převážně situována na pozemku parc. č. 1626/1, který je evidován jako vodní plocha, v jejímž rámci je situováno koryto Opatovického potoka. V územní studii je zastavitelná plocha DS Z9 respektována. Samotná

trasa cyklostezky je však navržena mimo pozemek 1626/1, a to do navazující zastavitelné plochy Z3; je také doporučeno řešit tuto komunikaci jako stezku pro smíšený provoz cyklistů a chodců. Zastavitelnou plochu Z9 je navrženo využít pro související úpravy při realizaci stezky (tedy zeleň, zpevnění a ochrana břehu Opatovického potoka, osvětlení apod.). Mimo řešené území trasa cyklostezky respektuje vymezenou zastavitelnou plochu DS Z9. Předběžně je uvažováno s šířkou cyklostezky v hodnotě 2,5 m (nepředpokládá se provoz cyklistů vyšší než 100 cyklistů/h), což přibližně odpovídá prostorovým možnostem pozemku, který navazuje na řešenou lokalitu ve směru k ulici Záhorské (jde o pozemek parc. č. 810/6, v jehož rámci je v současné době situován provozně zpevněný pěší prostup). Na trasu cyklostezky je z páteřní obslužné komunikace navržena spojovací stezka v šířce 2 m.

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 s obcí 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 páteřní komunikaci řešeného území spojovací stezkou. V místě křížení cyklostezky s Opatovickým potokem je navržena nová lávka pro chodce a cyklisty (přibližně v místě současné lávky).

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 350 m vzdušnou čarou od řešené plochy (cca 450 m po komunikacích). 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 ve 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)
páteří komunikace	105	715
spojovací chodník k cyklostezce	28	57
cyklostezka	114*	290*
celkem	683	3 910

* Pouze v řešeném území

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 8 pozemků pro rodinné domy (s průměrnou obydleností 3,1 obyvatel na 1 rodinný dům dle údajů ČSÚ).

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	1,230
5	počet rodinných domů (RD)		RD	počet RD	8
	průměrný počet obyvatel na jeden RD		OB	obyvatel	3,1
6	Výchozí ukazatel území		U	obyvatel	25
7	1 výchozí ukazatel území		1 U	obyvatel	25
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	33 63
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 1,5 cesty/obyv. osobním 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 obyv./byt).			
12	Intenzita dopravy po úpravě vlivem urbanistických podmínek (po zaokrouhlení)		I	voz/den	44
13	Vliv sdílené dopravy			neuplatní se	
14	Intenzita dopravy na vjezdu		I	voz/den	44
15	Vliv přetažené dopravy			neuplatní se	
16	Nárůst intenzity dopravy na okolních komunikacích		I	voz/den	44

Přínos lokality z hlediska intenzit dopravy je odhadnut na cca 44 os. voz/den v jednom směru (v obou směrech pak 88 voz/den). Denní variace dopravy jsou dle následující tabulky. Ve špičkové hodině mezi 17 – 18 hodinou se očekává průjezd cca 7 voz/h v obou směrech (4 vozidel na vjezdu do lokality a cca 3 na výjezdu).

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	44	88
vozidel za špičkovou hodinu v čase 8 – 9 h	3	5
vozidel za špičkovou hodinu v čase 17 – 18 h	3	7

Denní variace dopravy z řešené lokality

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	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2	2
výjezd	0	0	0	0	1	2	3	3	3	3	2	2
celkem	1	1	1	1	1	2	4	4	5	5	5	4
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	2	3	3	3	3	4	4	3	3	2	1	1
výjezd	2	2	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1
celkem	5	5	5	6	6	7	6	5	4	3	2	1

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. 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 8 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 25 osob. Spotřebu vody lze pak odhadnout následovně:

- průměrná denní potřeba vody Q_p pro obyvatele činí (dle prognózy) 25 obyv. x 130 l/os/den = 3 250 l/den = 3,3 m³/den = 0,04 l/s,
- maximální denní potřeba $Q_{d,max}$ při koeficientu denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,3$ činí 0,05 l/s,
- maximální hodinová potřeba vody $Q_{h,max}$ při koeficientu hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$ činí 0,09 l/s.

Předpokládá se, že navrhovaná zástavba rodinných domů bude realizována v nadmořské výšce cca 289,3 – 295,7 m n. m. Zásobování pitnou vodou je řešeno z vodojemu Opatovice (s maximální hladinou 363,5 m n. m.), ze stávajícího vodovodního řadu, vedeného v ulici Záhorské. Podle vyhlášky č. 428/2001 Sb. činí maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě 0,6 MPa, minimální hydrodynamický přetlak v rozvodné síti při zástavbě do dvou nadzemních podlaží pak musí být v místě napojení přípojky nejméně 0,15 MPa. V dalších stupních projektové dokumentace musí být tlakové poměry (zejména maximální přetlak) prověřeny podrobněji s ohledem na výškové situování jednotlivých staveb a jejich podlažnost.

Vodovodní řad pro řešenou lokalitu bude následně realizován v uličním prostoru navržené komunikace. 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).

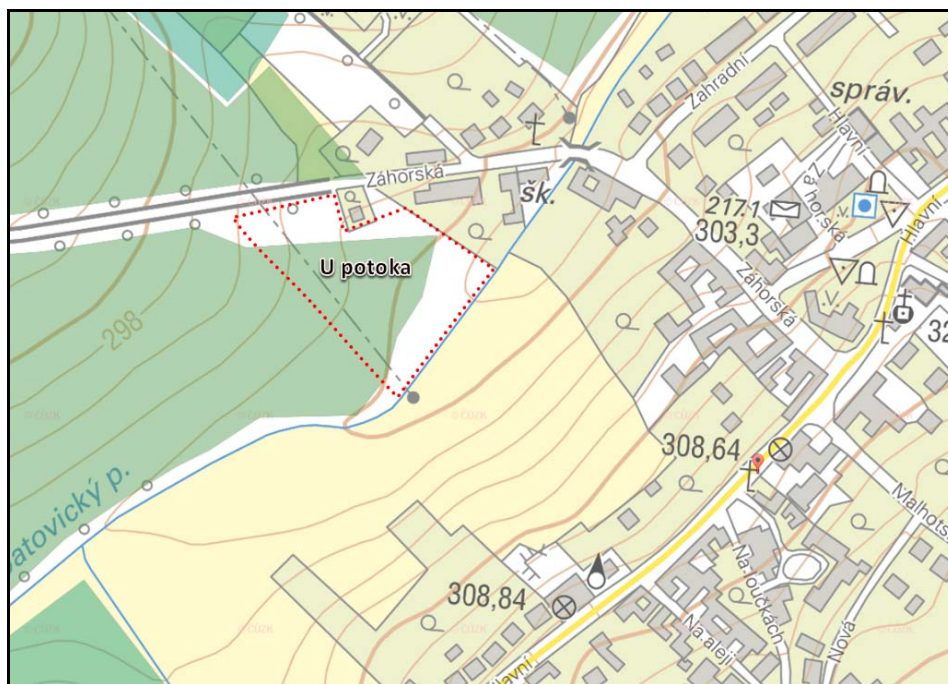
Územní studie navrhuje odkanalizování lokality přes novou splaškovou kanalizaci, řešenou v uličních prostorech navržené komunikace. Severní část řešeného území bude odkanalizována do jednotné kanalizace, vybudované v ulici Záhorské; jižní část budoucí zástavby bude odkanalizována do stávající kanalizace, která je vedena jižně za Opatovickým potokem (v zastavitelné ploše BV Z22). Nová kanalizace je předběžně 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 25 (to odpovídá 25 EO).

Průměrná denní potřeba vody Q_p pro obyvatele dle prognózy územní studie činí cca 3,3 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, které je doplněno provedenými melioracemi na částech pozemků parc. č. 902/1; 903/3; 904; 905; 906 a 909 (k.ú. Opatovice u Hranic). Dle Informačního systému melioračních staveb (dostupné na <https://meliorace.vumop.cz/>) jde o odvodňovací systém vybudovaný v roce 1972. Meliorace jsou pravděpodobně zaústěny do Opatovického potoka.



Rozsah provedených meliorací dle Informačního systému melioračních staveb

V řešeném území se podél jeho severovýchodní hranice (na hranici pozemku parc. č. 902/1) nachází provizorní odvodňovací příkop, který je zaústěn přímo do Opatovického potoka. Tento příkop zřejmě zachytává dešťové srážky z přilehlých zemědělských pozemků.



Otevřený záchytný příkop podél severovýchodní hranice řešeného území (pohled od Opatovického potoka)

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 nezpevněný sediment; nivní sediment při Opatovickém potoku a částečně spraše a sprašové hlíny v severní části lokality. Půdní typ v nivní části území představuje fluvizem, v severní části území pak černozem. Tyto půdy jsou charakteristické střední až nízkou rychlostí filtrace z hlediska hydrologické skupiny. Přítomnost spraší a půd s nižší schopností filtrace odpovídá také zařazení lokality do kategorie tzv. potenciálního vsaku (viz https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll), která je nevhodná pro realizaci vsaku prostřednictvím technických opatření (vsakovací rýhy se štěrkem, vsakovací bloky, šachty apod.). Potenciálně vhodnými opatřeními jsou přírodě blízká opatření jako plošné vsakování přes půdní profil nebo technické prvky (drenážní nebo zatravnovací dlažby, jiné propustné povrchy).

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

- Dostatečná propustnost půdy (viz 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 je množství srážkových vod odhadnuto na cca 50 l/s, tedy cca 0,05 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 této 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 štěrku.

Dešťové vody ze soukromých pozemků rodinných domů (střech objektů a zpevněných ploch v zahradách rodinných domů) 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 8 l/s (0,008 m³/s) z páteřní komunikace a cca 3 l/s (0,003 m³/s) ze spojovací stezky a cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov (úsek v řešeném území); uvažována je periodičita deště 1 a do výpočtu jsou zahrnuty pouze nové zpevněné plochy komunikací z asfaltobetonu. 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, málo frekventovaná parkoviště osobních aut nebo málo frekventované pozemní komunikace a příjezdy k domům) považována za nízkou. Možnosti odvodnění vozovek mají širokou variabilitu řešení. Tato územní studie navrhuje využití více opatření (tzv. řetězení opatření) HDV.

U obslužné komunikace je navrženo odvádět povrchové vody do navržené dešťové kanalizace, která bude zaústěna do Opatovického potoka. Doplnkově bude také zajištěno povrchové vsakování do přilehlých zelených pásů, kde bude vsak zajištěn přes souvislou zatravněnou humusovou vrstvu. V tomto případě je nutno zajistit mezery mezi obrubami podél komunikací, pokud budou realizovány. Pro zamezení stékání povrchových srážkových vod ze silnice III/4381 je doporučeno vjezdu do lokality realizovat odvodňovací žlab; pod navrženou komunikací bude nutno v místě křižovatky realizovat propustek.

U ostatních komunikací je navrženo odvodnění prostřednictvím povrchového vsakování (do zelených pásů), kde bude vsak zajištěn přes souvislou zatravněnou humusovou vrstvu. V tomto případě je rovněž nutno zajistit mezery mezi obrubami podél komunikací, pokud budou realizovány.

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 blízkosti řešeného území, za jeho jižní hranicí při Opatovickém potoku, je situována DTS (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 (8 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 2 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 (6 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 balance v rámci územní studie neuvažuje).

Celkové zatížení bytové sféry je takto stanoveno na přibližně 35 kW (přibližně 41 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 8 (po cca 30 m jako svítidla jednostranná), což znamená celkem zatížení cca 0,8 kW (přibližně 1 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 transformátor s vyšším výkonem. Novou DTS tedy územní studie nenavrhuje; navrženo je výkonově posílit stávající trafostanici (doporučeno 400 kVA).

Stávající vzdušné vedení VN 22 kV je navrženo v úseku, procházejícím řešeným územím, přeložit do zemního kabelu. Jeho trasa je navržena podél silnice III/4381, nové páteřní komunikace a navržené cyklostezky.

Z DTS Pod KD (T4 dle ÚP) bude rozšířena kabelová síť nízkého napětí (NN) v jednotné dimenzi (např. AYKY 3 x 120 + 70). Nová kabelová síť bude trasována v podél cyklostezky a následně v uličním prostoru navržené páteřní komunikace. Kabelovou síť řešeného území je také navrženo propojit na stávající síť NN, která je ukončena na ulici Záhorské. 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 ulice Záhorské a prochází přímo severní částí řešeného území. Jde o plynovod zásobující sousední Paršovice a Rakov.

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; pro řešenou lokalitu bude realizován nový STL plynovod z ulice Záhorské, který je navrženo řešit v uličním prostoru navržené páteřní komunikace.

Pro potřeby balance spotřeby plynu se uvažuje scénář zohledňující aktuální stav v obci, kdy se předpokládá komplexní plynofikace, tzn. že plynu je využíváno pro vaření, vytápění a ohřev užitkové vody, u cca 6 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 11 m³/h jako běžná hodinová potřeba. Roční potřebu lze odhadnout na cca 19,2 tis. m³/rok. Tuto uvažovanou potřebu plynu se navrhuje zajistit rozšířením středotlaké plynovodní sítě do řešené plochy, a to z plynovodu, vedeného podél ulice Záhorské. 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 cca 3:1 (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 podél ulice Záhorské (do Paršovic).

Do řešeného území se navrhuje rozšíření telekomunikační a datové sítě (zejména pro vysokorychlostní internet). Nová vedení budou uložena v uličním prostoru navržené páteřní komunikace (v zeleni), jejich napojení se předpokládá ze stávajících telekomunikačních kabelů vedených podél ulice Záhorské. 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 8, umístěných jednostranně po cca 30 m. Důraz by měl být kladen především na řádné osvětlení vstupů do území, jako jsou prostory napojení na stávající komunikaci a obratiště.

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 350 m od přibližného středu řešené lokality. 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 nejsou přímo navržena žádná stanoviště kontejnerů, doporučeno je však tyto realizovat v místě navrženého obratiště (vpravo ve směru k Opatovickému potoku, případně v místě připojení spojovací stezky). Místa pro sběr by měla být opatřena zpevněnou plochou pro umístění kontejnerů na separovaný odpad navazující na komunikaci, o rozměrech např. 3 x 3 m, což umožní umístění min. 3 kontejnerů. Doporučeno je tato místa oplořit vhodným typem oplocení (např. kovovým plotem s výplní, tzv. tahokov).

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

Území je v současné době nezastavěné, z hlediska územních podmínek (morfologického) jde o rovinaté území s přirozenými sklony terénu do 5 %. V současné době je využíváno jako zemědělsky obhospodařovaná půda. Pozemky jsou vedeny v evidenci BPEJ s třídou ochrany I. a III. (dle <https://bpej.vumop.cz/>). Pozemky určené k plnění funkcí lesa se v řešené ploše ani v její blízkosti nenacházejí.

V řešeném 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.



Koryto Opatovického potoka (vlevo pohled od východního okraje řešeného území; vpravo pohled od západního okraje řešeného území)

V zájmu ochrany Opatovického potoka je navržen dílčí posun uvažované trasy cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov do zastavitelné plochy Z3.

Do vodního toku jsou zaústěny meliorace, které jsou vybudovány v řešeném území na částech pozemků parc. č. 902/1, 903/3, 904, 905, 906 a 909 (k.ú. Opatovice u Hranic). Meliorace jsou sice již na hranici své životnosti (uváděna je životnost cca 30 – 50 let), nicméně je doporučeno v řešeném území před započítáním výstavby provést opatření, zajišťující funkci realizovaného zemědělského odvodnění v jeho zbývajících částech mimo řešenou plochu (v řešené ploše je doporučeno meliorace odstranit).

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 převládající 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).

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 provedeno dělení pozemků s důrazem na vymezení pozemku veřejného prostranství pro výstavbu veřejně přístupných pozemních komunikací (dle § 20 odst. 4 a § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.). Cílově je vhodné tento pozemek získat do majetku obce Opatovice.
- Ve II. 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 III. etapě bude realizována výstavba rodinných domů.

Za nezávislou na etapizaci výstavby lze považovat realizaci cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov a přeložku vzdušného vedení VN (tato přeložka není podmínkou pro výstavbu v řešené lokalitě; v případě, že nebude realizována, budou respektovány podmínky vlastníka a provozovatele této technické infrastruktury).

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

Textová část územní studie obsahuje 31 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 : 1 000
7. Charakteristické řezy veřejných prostranství	1 : 100

Územní studie „US Opatovice Z3 – U potoka“ 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.

Po schválení pořizovatelem budou údaje o územní studii vloženy do evidence územně plánovací činnosti; Územní studie „US Opatovice Z3 – U potoka“ 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 Z3 a části navazující zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) s označením Z9, která je v územním plánu vymezena pro realizaci cyklostezky Opatovice – Paršovice – Rakov. Zpracovaná územní studie navrhuje způsob dopravního napojení a řešení technické infrastruktury, včetně návazností na okolní území; toto řešení je třeba chápat jako orientační, které bude upřesněno podrobnější projektovou dokumentací.

Územní studie rovněž navrhuje etapizaci výstavby, která představuje logický sled kroků, nezbytných pro realizaci rodinných domů v řešené lokalitě. Za nezávislý záměr na etapizaci výstavby lze považovat cyklostezku Opatovice – Paršovice – Rakov, u které není znám časový horizont realizace. Navržená přeložka vzdušného vedení VN není podmínkou pro realizaci rodinných domů.