



ÚZEMNÍ STUDIE „ŠTĚPÁNOV - HORNÍ“

OBEC ŠTĚPÁNOV

ČERVEN 2016

ÚZEMNÍ STUDIE

OBJEDNATEL

POŘIZOVATEL

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
KRAJ
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚP

DATUM

ZPRACOVATEL

Štěpánov - Horní

Obec Štěpánov

Obecní úřad Štěpánov

Olomouc
Olomoucký
KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

ČERVEN 2016

ING. ARCH. ALEŠ PALACKÝ
VENCLÍKOVA 482/63, OSTRAVA, PSČ 700 30
telefon 777 580 504, email ales@palacky.eu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	5
1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ	7
1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ	7
2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	8
2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE	8
2.2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYMEZENÍ PLOCH A ZPŮSOB PARCELACE	8
2.3. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ	9
2.4. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ	11
2.5. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ PARCELY	12
2.6. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA.....	12
2.7. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY	15
3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	15
3.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY	15
3.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ.....	15
3.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ.....	19
3.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	19
4. NÁVRHOVÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ – ÚDAJE VÝŠE NEUVEDENÉ.....	20
4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU	20
4.2. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE	21
4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	22
4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	22
4.4.1. Zásobování pitnou vodou	22
4.4.2. Likvidace odpadních vod	23
4.4.3. Elektrická energie.....	24
4.4.4. Zásobování plynem	25
4.4.5. Telekomunikační rozvody	25
4.4.6. Veřejné osvětlení	25
4.4.7. Likvidace domovního odpadu	25
4.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	25
4.6. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY	26

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ	26
5.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL.....	26
5.2. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	26
5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - způsob vymezení a zpřesnění podmínek	26
5.2.2. Definice stavebních čar	28
5.2.3. Typy objektů a podmínky pro tvar a velikost objektů.....	28
5.2.4. Návrh parcelace	29
5.2.5. Dopravní a technická infrastruktura	29
5.3. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	29
5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	30
5.5. VYHODNOCENÍ STANOVISEK A VYJÁDŘENÍ	30

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

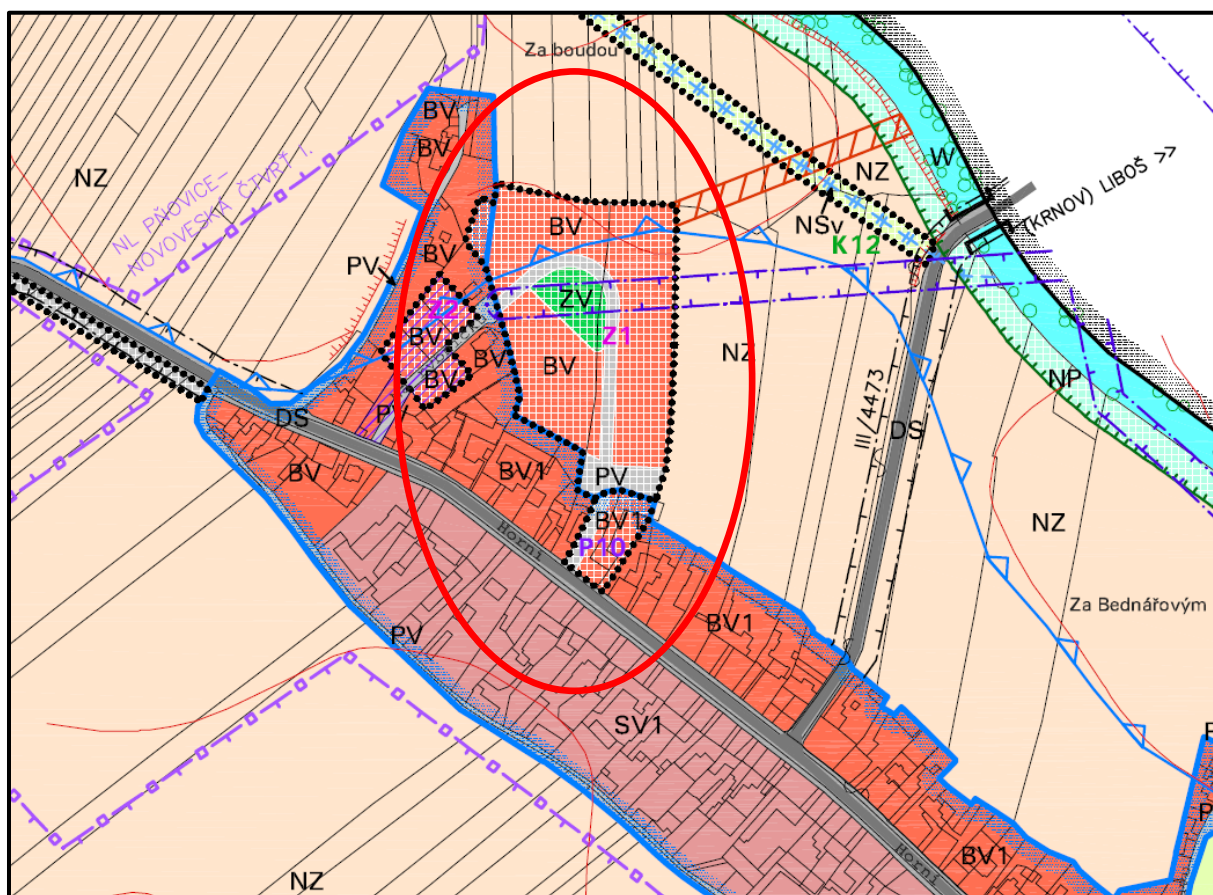
1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Uzemní studie „Štěpánov - Horní“
Objednatel: Obec Štěpánov
Pořizovatel: Obecní úřad Štěpánov
Projektant: Ing. arch. Aleš Palacký, autorizovaný architekt,
Venclíkova 482/63, 700 30 Ostrava
Datum: 6/2016

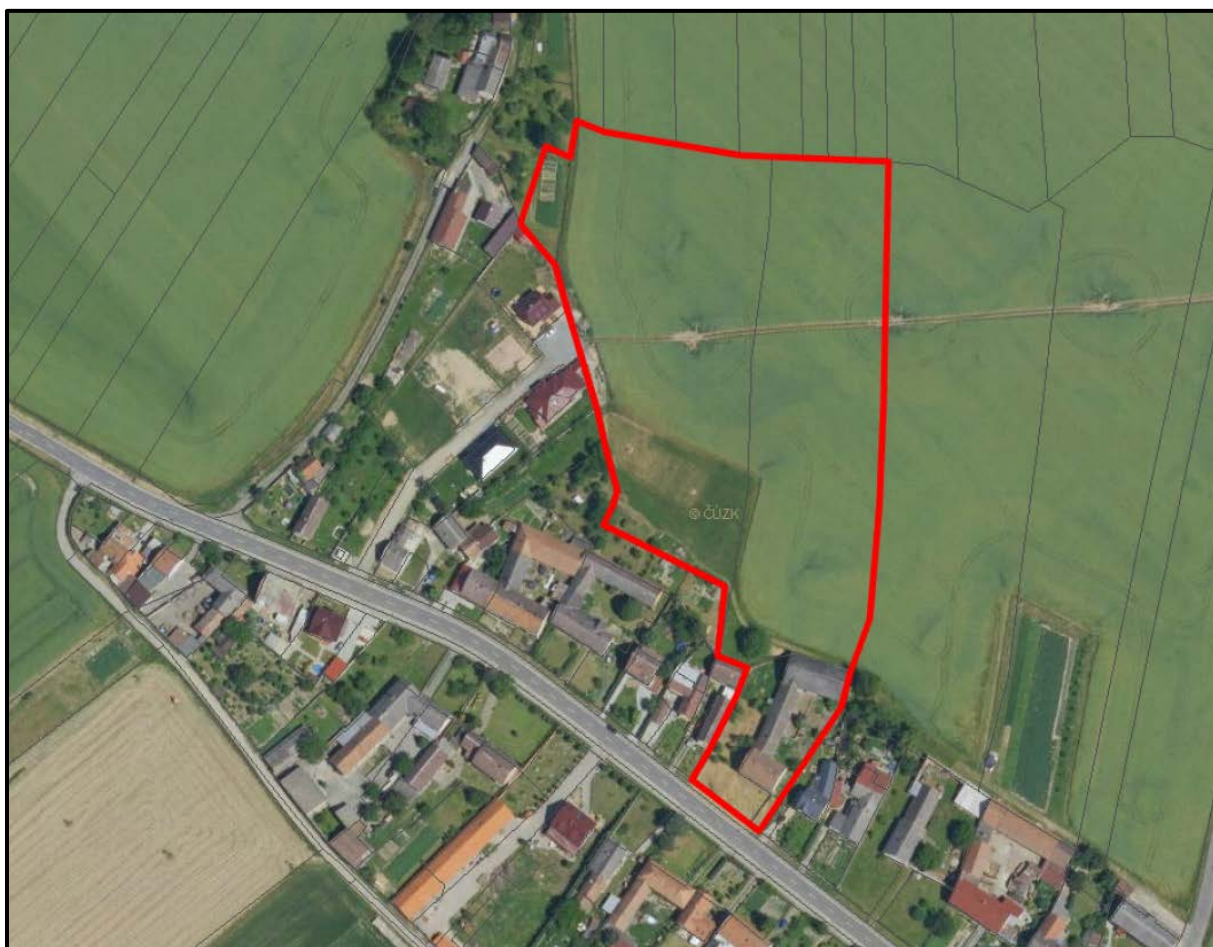
Řešené území

Územní studie řeší území vymezené v Územním plánu Štěpánov jako zastavitelná plocha Z1 a plocha přestavby P10. Řešené území je územním plánem vymezeno k využití pro hlavní nebo přípustnou funkci bydlení a tím, že plocha zastavitelná Z1 je podrobněji členěna na plochy BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské, ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň a PV – plochy veřejných prostranství, plocha přestavby P10 je podrobněji členěna na plochy BV1 - plochy bydlení v rodinných domech venkovské (se zvýšenými nároky na ochranu krajinného rázu a způsobu zástavby) a PV – plochy veřejných prostranství. Řešené území se nachází v části Štěpánov, lokalita Horní. Navazuje na stávající zastavěné území a na další rozvojové plochy – zastavitelné plochy určené pro rozvoj funkcí bydlení. Řešené území má rozlohu 2,29 ha, z toho 2,07 ha (Z1) a 0,22 ha (P10).

Výřez aktuálně platného územního plánu – výkres č. I.B. Hlavní výkres



Schématické vymezení rozsahu řešeného území dle zadání územní studie



MAJETKOVÉ VZTAHY V ÚZEMÍ NA PODKLADU AKTUÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPY

Majetkové vztahy v území k datu 01.06.2016 dle stavu v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Vlastnické právo
1651/103	11023	orná půda	Mgr. Vlk Svatopluk, Horní 50/69, 783 13 Štěpánov
1651/102	9672	orná půda	Mgr. Vlk Svatopluk a Bc. Vlková Milada, Horní 50/69, 783 13 Štěpánov
96	1012	zahrada	Mgr. Vlk Svatopluk a Bc. Vlková Milada, Horní 50/69, 783 13 Štěpánov
95/1	1207	zastavěná plocha a nádvoří	Mgr. Vlk Svatopluk a Bc. Vlková Milada, Horní 50/69, 783 13 Štěpánov

Všechny parcely k.ú. Štěpánov u Olomouce.

Řešené území má rozlohu 22914 m². Ve vlastnictví jednotlivých subjektu je celková výměra / % podíl řešeného území:

- Soukromí vlastníci – fyzické osoby 22.914 m² / 100 %

1.2. PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Územní studie prověřuje možnosti využití řešeného území a definuje způsob jeho efektivního a účelného využití. Řešené území platný územní plán určil k umístění funkcí bydlení venkovského v rodinných domech. Zároveň stanovil podmínky využití území, definoval využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Dále stanovil podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Studie prověřuje tyto podmínky v rámci konkrétního řešeného území, řeší parcelního členění, zajištění pohody bydlení formou návrhu zásad funkční dopravní a technické obsluhy a řešením veřejných prostranství. Celkový ráz území je respektován navrženou koncepcí prostorové organizace území a prostorové regulace staveb.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který slouží k ověření možností a podmínek změn v území a slouží pro rozhodování v území. Stavební úřad při územním řízení vždy porovná navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení k řešení, jež obsahuje územní studie.

Obsah územní studie

- A. Textová část
- B. Grafická část
 - 1. Hlavní výkres 1:1000
 - 2. Výkres veřejné infrastruktury 1:1000
 - 3. Koordinační výkres 1:1000
 - 4. Výkres limitů území 1:1000

Cíle územní studie

- Návrh funkčního využití území respektující koncepci stanovenou územním plánem
- Návrh koncepce dopravní a technické obsluhy území respektující možnosti území a platné legislativní a technické předpisy vztahující se k dané problematice
- Stanovení zásad prostorového využití území – procenta využití, stavební čáry, nezastavitelná území
- Vymezení veřejných prostranství
- Návrh veřejné zeleně
- Návrh parcelního členění, včetně stanovení závazných a doporučených hranic a velikostí pozemků
- Stanovení zásad prostorové regulace staveb – výška objektů, tvary střech, apod.
- Vytvoření podkladu pro rozhodování v území

1.3. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování územní studie byly použity podklady

- Zadání územní studie „Štěpánov – Horní“
- Katastrální mapa
- Územní plán Štěpánov
- Územně analytické podklady SO ORP Olomouc
- Údaje z katastru nemovitostí – <http://www.cuzk.cz>
- Průzkum území
- Informace správců sítí
- Informace OÚ Štěpánov
- Internetové zdroje – maps.google.com, monumnet.npu.cz, www.nature.cz a další

2. ÚZEMNÍ STUDIE – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2.1. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie určuje jako podstatné a v zásadě závazné

- stanovené základní principy vymezení ploch a způsobu parcelace
- stanovenou základní regulaci, způsob umísťování staveb a využití pozemků
- stanovené zásady hmotového a prostorového uspořádání objektů
- stanovené specifické podmínky
- dodržení minimální výměry veřejně přístupné zeleně uvedené v územní studii
- dodržení zásad dopravního značení pro jednotlivé parcely

Územní studie určuje jako směrné při dodržení zásad stanovených územní studií

- detaily trasování komunikací a jejich šířkové parametry, poloměry, včetně umístění vjezdů na pozemky
- detaily trasování a míst napojení sítí technické infrastruktury

2.2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY VYMEZENÍ PLOCH A ZPŮSOB PARCELACE

- Zpřesnit členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití
 - o plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech - venkovské - standardní
 - plochy a pozemky bydlení v rodinných domech - venkovské - předzahrádky
 - o plochy a pozemky veřejných prostranství
 - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - tvořící součást uličního prostoru
 - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - ostatní
 - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch - tvořící součást uličního prostoru
 - plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch – veřejné zeleně
- Vymezit veřejné prostranství tvořící základní komunikační a obslužnou páteř území
 - o v šířce min. 8 m dle vymezení v grafické části územní studie
- Vymezit veřejné prostranství tvořící doplňkovou komunikační a obslužnou páteř území
 - o v šířce min. 6,5 m dle vymezení v grafické části územní studie – z toho min. 3,5 m s převahou zpevněných ploch tvořících součást uličního prostoru a min. 3 m s převahou nezpevněných ploch tvořících součást uličního prostoru
- Vymezit veřejná prostranství převahou nezpevněných ploch – veřejné zeleně dle vymezení v grafické části územní studie
- Pozemky určené pro využití BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské vymezovat dle těchto zásad způsobu parcelace:
 - o přípustný je tvar pozemku v zásadě pravoúhlý / lichoběžníkový, výrazně protáhlého tvaru s min. poměrem šířky a hloubky pozemku 1:2,5
 - o kratší strana pozemku musí být orientována rovnoběžně s uliční frontou
 - o oddělování sekundární (druhoplánové) řady pozemků není žádoucí – druhá řada zástavby nebo vymezování zahrad se samostatnými vjezdy není v území žádoucí.
- Zásady platné pro vymezování nových pozemků (oddělování, slučování, atd.):
 - o minimální velikost pozemku cca 600 m²

- o maximální velikost pozemku cca 2000 m²
- o možnost zohlednit konkrétní podmínky místa a zbytkové plochy.

2.3. ZÁKLADNÍ REGULACE, ZPŮSOB UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Stavební čáry

- Stavební čáry jsou definovány jako linie vymezující umístění hlavní fasády stavebního objektu (domu, garáže, uzavřených staveb) vzhledem k uliční frontě. V případě staveb se složitým půdorysem se jedná o umístění části fasády objektu vzhledem k uliční frontě, přičemž tato část fasády musí být částí podstatnou, nikoliv dotykovou. Územní studie stanovuje stavební čáry ve vnitřní ploše plochy a pozemků bydlení v rodinných domech a tyto plochy a pozemky v zásadě dělí na plochy a pozemky standardní a plochy a pozemky předzahrádek. Územní studie nevymezuje hranice vnitřní zastavitelnosti pozemku. Vymezení stavebních čar je zakresleno v grafické části studie.
- Stavební čáry jsou v řešeném území stanovené v plochách BV / BV1, a to:
 - o stavební čáry hlavní - v zásadě ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství / uličního prostoru, se zohledněním místních podmínek – viz grafická část.

Umísťování staveb

- Je definován princip souvislé uliční fronty:
 - o umísťování objektů staveb hlavních zásadně na souvislé neuskakující (uliční) stavební čáře
 - o maximální míra využití šíře pozemku z hlediska velikosti objektu umístěného na (uliční) stavební čáře
 - o v zásadě přípustná zástavba řadovými objekty nebo samostatnými skupinami objektů (jeden objekt stavby hlavní + stavby doplňkové) evokujícími princip souvislé uliční fronty
- Objekty staveb pro bydlení / smíšené bydlení (stavby hlavní) se umísťují na pozemcích výhradně tak, aby jejich hlavní fasáda byla umístěná na stavební čáře hlavní
- Objekty staveb doplňkových (garáže, hospodářské budovy, apod.) se v zásadě umísťují:
 - o způsobem integrovaným do hlavního objektu a ve vnitřních plochách pozemků
 - o preferuje se kontaktní spojení se stavbou hlavní a pozice při jedné straně pozemku
 - o primárně ve vnitřním prostoru stavební parcely / pozemku, a to jako objekty stavebně související s objektem stavby hlavní, výjimečně jako objekty samostatné umístěné ve střední, nebo zadní části parcely / pozemku
 - o na hlavní stavební čáře jen pokud jsou tyto stavebně spojené s objektem stavby hlavní a pokud jejich šířkový průmět uliční fasády vůči stavební čáře hlavní nebude větší než 1/3 průmětu stavby hlavní; odstup fasády těchto objektů od stavební čáry hlavní směrem do zadní části parcely / pozemku je možný, max. však do vzdálenosti cca 2 m
- V plochách vymezených stavební čarou hlavní a veřejným prostranstvím nelze umísťovat výše uvedené stavby, nebo stavby jim obdobné. V těchto plochách lze umístit jen oplocení, zpevněné plochy a stavby podzemní projevující se na povrchu jako plocha zeleně nebo plocha zpevněná
- V plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch lze umísťovat stavby komunikací, odstavňových a parkovacích ploch, zpevněných ploch, mostků a propustků, technické infrastruktury související s obsluhou území a stavby jim obdobné, dále přeložku vedení VN (podzemní kabelové vedení) a dopravní značení

- V plochách veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch lze umísťovat stavby chodníků, pěších a cyklistických stezek, zpevněných ploch sloužících potřebám denní rekreace obyvatel, mostků a propustků, technické infrastruktury související s obsluhou území a stavby jim obdobné, dále přeložku vedení VN (podzemní kabelové vedení) a apod.

Využití pozemků – zpřesnění podmínek

- plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské - standardní

- o Hlavní využití pozemky a stavby pro individuální bydlení v rodinných domech (RD);
- o Přípustné využití stavby související s bydlením individuálním – garáže jako součást staveb pro bydlení (včetně přístaveb) do velikosti dvou vozidel pro jeden RD, přístřešky pro parkování vozidel, altány, bazény, skleníky a stavby pro uskladnění hosp. výpěstků; zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavování a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku; zahrady a plochy zeleně; dětská hřiště, maloplošná hřiště; nezbytná technická infrastruktura, vč. domovních přípojek; oplocení;
- o Podmíněně přípustné využití drobná výroba a služby, občanská vybavenost a drobná živočišná výroba ve formách a provozech nerušících a respektujících hlavní funkci bydlení v rodinných domech a nevyžadující stanovení hygienických a ochranných pásem; zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše;
- o Nepřípustné využití stavby, zařízení a využití, jejichž nepřipustnost je stanovena územním plánem;
- o Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti pozemku 50 %;

- plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské - předzahrádky

- o Hlavní využití pozemky pro individuální bydlení v rodinných domech (RD) s omezeným využitím;
- o Přípustné využití zpevněné plochy a chodníky, včetně míst pro odstavování a parkování osobních vozidel na vlastním pozemku; zahrady a plochy zeleně; nezbytná technická infrastruktura, včetně domovních přípojek; oplocení;
- o Podmíněně přípustné využití dětská hřiště a součástí maloplošných hřišť bez staveb narušujících charakter prostředí;
- o Nepřípustné využití stavby nadzemních objektů výše neuvedené; stavby, zařízení a využití, jejichž nepřipustnost je stanovena územním plánem;
- o Zastavěnost území maximální procento zastavěnosti pozemku 75 %;

- plochy a pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

- o Hlavní využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně;

- o Přípustné využití stavby a zařízení dopravní infrastruktury – místní obslužné komunikace, chodníky, cyklostezky, parkovací stání, zpevněné plochy, sjezdy a nezbytné dopravní manipulační plochy; dopravní značení; liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek; travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území;
- o Nepřípustné využití stavby a zařízení pro reklamu; ostatní stavby a zařízení jiné, než výše uvedené;
- o Zastavěnost území procento zastavěnosti není stanoveno
- **plochy a pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch**
 - o Hlavní využití veřejně přístupné plochy a pozemky určené primárně pro veřejné zeleně;
 - o Přípustné využití stavby a zařízení dopravní infrastruktury - chodníky, cyklostezky, sjezdy a nezbytné dopravní manipulační plochy; dopravní značení; liniové trasy, stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně domovních přípojek; travnaté plochy a zeleň, mobiliář veřejných prostranství, včetně přístřešků, informačních tabulí a ploch sloužících denním potřebám obyvatel dotčeného území;
 - o Nepřípustné využití stavby a zařízení pro reklamu; ostatní stavby a zařízení jiné, než výše uvedené;
 - o Zastavěnost území procento zastavěnosti není stanoveno

2.4. ZÁSADY HMOTOVÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ

- Půdorysná stopa objektů
 - o pravoúhlá, vycházející z obdélníkového půdorysu a s možností půdorysu ve tvaru L, nebo výjimečně půdorysu čtvercového,
 - o preferuje se hlavní objekt s obdélníkovým půdorysem s delší stranou umístěnou na stavební čáře hlavní,
 - o preferuje se umístění doplňkových staveb hmotově navazujících na objekt hlavní ve směru kolmém s navazujícím pokračováním dalších doplňkových staveb – evokace nádvoří, atria, původního způsobu zástavby (tvary do L),
 - o umísťování staveb doplňkových též způsobem uvedeným v bodu 2.2.
 - o půdorysné stopy lomené, šikmé, zaoblené či kruhové neodpovídají charakteru tradiční zástavby v území a jako takové jsou v území nežádoucí
- Výška objektů, tvary střech
 - o Jednotná výšková hladina - výšková hladina staveb z hlediska uličního pohledu v zásadě jednotná, stavby ve vnitřních plochách pozemků nepřevyšují výškovou hladinu uličních staveb;
 - o Doporučená max. výška objektů
 - stavby hlavní 1 NP + podkroví, resp. 2 NP s ustupujícím podlažím
 - ostatní stavby 4,5 m (výška hřebene, nejvyššího bodu atikové římsy)
 - max. přípustná výška dle územního plánu 2 NP + podkroví jen v odůvodněných případech;
 - o Doporučený tvar střechy – střecha sedlová se sklonem 35° až 45° – u objektu hlavního s podélnou osou rovnoběžnou se stavební čarou hlavní;

- o Přípustný tvar střechy – střecha pultová se sklonem 35° – 45°, střecha stanová se sklonem 35 – 40°, střecha plochá při řešení objektu s ustupujícím podlažím,
- Oplocení
 - o Oplocování pozemků veřejných prostranství není přípustné
 - o Oplocování pozemků v plochách BV je přípustné za těchto podmínek:
 - Maximální výška oplocení 1,8 m
 - Zajištění průchodnosti pro drobné živočichy
 - Oplocení se umísťuje hranici stavebního pozemku, umístění oplocení na stavební čáře je přípustné
- Další podmínky
 - o Povrchy komunikací
 - Parkovací stání – živičný povrch, asfaltobeton, dlažba;
 - Chodníky, cyklostezky – dlažba;
 - Sjezdy na pozemky – dlažba, štěrk, zatravnovací dlažba;
 - o Parkovací stání - v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch je přípustné umístění parkovacích stání (v přímé vazbě na komunikaci);
 - o Vsakování dešťových vod - v plochách pro bydlení individuální je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení;
 - o Terénní úpravy - v území nejsou přípustné terénní úpravy, které by vytvářely pohledové bariery v území nebo které by měnily odtokové poměry v území;

2.5. SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ PARCELY

- skupina pozemků parc. č. 1651/102 a 1651/103 (vše k.ú. Štěpánov u Olomouce) – v rozsahu územní studií vymezených stavebních parcel 7 až 12 a 24
 - o využití pozemků je podmíněno zajištěním ochrany před důsledky povodní, a to buď realizací protipovodňových opatření (hrází) podél potoka Oskava nebo vybudováním protipovodňové betonové zdi na hranici pozemků – viz vymezení v grafické části
- pozemek parc. č. 1651/103, k.ú. Štěpánov u Olomouce – v rozsahu územní studií vymezené parcely 24
 - o parcelu 24 lze vymezit samostatně, a to v minimální šíři 3 m nebo ji lze začlenit do sousední stavební parcely, pokud bude splněná podmínka zatížení dotčené parcely břemenem pro účel vybudování a údržby stoky dešťové kanalizace v minimální šíři pásu 3 m ve shodném vymezení s parcelou 7 dle grafické části územní studie
- pozemek parc. č. 95/1, k.ú. Štěpánov u Olomouce – na pozemku lze umístit
 - o samostatně stojící objekt shodné uliční půdorysné stopy se stávajícím objektem, s hlavní fasádou na stavební čáře

2.6. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Veřejná prostranství

- Minimální povinně udržitelný rozsah ploch veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch 1145 m² po odečtení komunikací a zpevněných ploch;
- Umísťování reklamních staveb a zařízení, zařízení pro alternativní výrobu elektrické energie a dalších staveb a zařízení narušujících krajinný ráz nebo zvyšujících dopravní rizika v plochách a na pozemcích veřejných prostranství není přípustné;

Dopravní infrastruktura a sjezdy na pozemky

- Dopravní obsluhu ploch a pozemků
 - o řešit páteřní komunikací (místní obslužná komunikace) vedenou v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch s jedním napojením na ul. Horní (přes parcelu č. 96, k.ú. Štěpánov u Olomouce)
 - o řešit páteřní komunikací (místní obslužná komunikace) směrově nedělenou
 - obousměrnou v úseku ul. Horní – stavební parcela / pozemek 08
 - jednosměrnou v úseku podél stavebních parcel / pozemků 13 až 16 (parcela / pozemek 22)
 - alternativně dle projektu podél stavebních parcel / pozemků 08 až 12
- Odstavování vozidel
 - o výhradně na vlastním pozemku;
- Parkování vozidel
 - o přednostně řešit na vlastních pozemcích;
 - o je přípustné na pozemcích veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch za předpokladu, že v rámci projektu bude dodržena příslušná ČSN; možné umístění parkovacích stání podél páteřní komunikace je vyznačeno v grafické části;
- Pěší a cyklistická doprava
 - o Vybudování samostatných komunikací pro pěší a cyklisty mimo plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch se nepředpokládá;
- Dopravní značení
 - o osadit silnici výjezd z řešeného území (křižovatka s ul. Horní) dopravní značkou P6 „Stůj, dej přednost v jízdě“;
- Podrobné řešení dopravní infrastruktury a sjezdů bude předmětem následné projektové dokumentace;

Technická infrastruktura a přípojky

- Základní zásady
 - o budování přípojek přes sousední pozemky není přípustné, s výjimkou případů navržených územní studií;
 - o náhrada navržených, ale dosud nevybudovaných tras technické infrastruktury přípojkami není přípustná, dočasné řešení do doby realizace tras technické infrastruktury může schválit stavební úřad za předpokladu smluvního zajištění uvolnění dočasné trasy / přípojky investorem / povinnou osobou na základě výzvy;
 - o změna místa a způsobu napojení, připojení, umístění transformační stanice, apod. v plochách mimo řešené území je možná za předpokladu dodržení principů obsluhy řešeného území a zajištění dostatečné kapacity pro veškeré navržené / předpokládané záměry;
 - o nové řady, sítě, rozvody médií, včetně přípojek a staveb souvisejících budou řešeny dle podmínek správců sítí
- Zásobování pitnou vodou
 - o zajistit z navrženého vodovodního řadu vedeného v ploše veřejného prostranství podél páteřní komunikace v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací;
 - o řešit napojením na vodovodní řad v ul. Horní;
- Likvidace odpadních vod – splaškové vody
 - o likvidovat navrženou splaškovou kanalizací tlakovou zaústěnou do stok kanalizační soustavy v ul. Horní;
 - o do doby realizace splaškové kanalizace likvidovat
 - formou žump umístěných na vlastních pozemcích s pravidelným vývozem;
 - formou lokálních čističek jen za předpokladu prokázání vsaku vypouštěných vod na vlastním pozemku bez dotčení okolních pozemků nebo prokázání a

zajištěním odvodu do blízkých vodotečí při dodržení hygienických předpisů a požadavků;

- Likvidace odpadních vod – dešťové vody
 - o vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků, soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů
 - likvidovat vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí – je stanoven požadavek na 80% retenci srážkových vod;
 - přebytečné vody odvádět příkopem nebo stokou dešťové kanalizace mimo řešené území (viz grafická část);
 - o vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny z území navrženou dešťovou kanalizací;
 - o v rámci projektových dokumentací prokázat schopnost území pojmout dešťové vody v požadovaném množství;
- Zásobování elektrickou energií
 - o stávající vedení VN 35 kV procházející řešeným územím přeložit v úseku dle zákresu v grafické části územní studie;
 - o v rámci překládaného úseku uložit vedení pod úroveň terénu – podzemní kabelové vedení;
- Zásobování plynem
 - o zásobování nových lokalit zajistit rozšířením stávající sítě STL plynovodu – viz návrh trasy DN 63
- Telekomunikační rozvody
 - o Stávající telekomunikační vedení procházející územím je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho zrušení ani přemístění;
 - o Nová telekomunikační vedení nejsou předpokládána;
- Veřejné osvětlení (VO)
 - o systém veřejného osvětlení napojit na stávající VO v místní části obce;
 - o rozvody VO řešit jako kabelové podzemní v plochách veřejných prostranství, a to souběžně s ostatními liniovými trasami;
 - o umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie - budou řešeny v rámci příslušné projektové dokumentace;
- Likvidace domovního odpadu
 - o provádět shodným systémem používaným pro celou obec;
 - o jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob vyvážených specializovanou firmou dle platného harmonogramu sběru odpadu;
 - o případnou budoucí potřebu umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je řešit v rámci ploch veřejných prostranství;

Protipovodňová opatření

- zajistit ochranu před důsledky povodní realizací protipovodňových opatření (hrází) podél potoka Oskava dle vymezení v územním plánu;
- alternativně vybudovat lokální protipovodňová opatření:
 - o protipovodňové betonové zdi na hranici pozemků – viz vymezení v grafické části studie;
 - nebo
 - o stavebně technická opatření u objektů chráněných před zátopou formou umístění horní výškové úrovně nosné konstrukce podlah a horních hran anglických dvorků nad 224,17 m n. m.;

2.7. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- Jako součást veřejné zeleně trvale udržet travnaté plochy vymezené v rámci uličního profilu
 - pro tyto plochy platí:
 - o travnaté plochy zásadně neslouží k odstavování vozidel;
 - o travnaté plochy lze alternativně koncipovat jako plochy s výsadbou kvalitních travnatých osiv nebo jako plochy oseté luční směsí (přitom platí podmínka maximální výšky rostlin 80 cm – bezpečnostní hledisko související s přilehlou silniční dopravou a hledisko estetické, pohledové aspekty);
- Jako součást veřejné zeleně koncipovat centrální plochu zeleně – veřejné prostranství s převahou nezepevněných ploch - v rámci něhož lze realizovat kvalitní výsadbu zvyšující hodnotu území;

3. STÁVAJÍCÍ STAV, VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

3.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, ZADÁNÍ, VYMEZENÍ LOKALITY

Územní studie je zpracovaná na základě rozhodnutí obce Štěpánov a projeveného zájmu soukromého investora. Část území řešeného studií je územním plánem definována jako území, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Bez této studie by investor – majitel pozemků nemohl tyto využívat pro vymezený účel. Podkladem pro zpracování územní je zadání územní studie „Štěpánov – Horní“ zpracované Magistrátem města Olomouce v únoru 2016.

3.2. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ, CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, LIMITY ÚZEMÍ

Základní předpoklady

Území se nachází ve Štěpánově v části Štěpánov, Horní, navazuje na současné zastavěné území, které je souvislým pokračováním zástavby v místní části. Území navazuje na stávající zastavěné území, na zástavbu rodinných domů. Stávající využití území je hospodářské, jedná se převážně o zemědělskou půdu v katastru nemovitostí vedenou jako orná půda a zahrady. Plochy zemědělské půdy jsou součástí ucelených zemědělských pozemků. V rámci řešeného území je na pozemku parc. č. 95/1 umístěn objekt rodinného domu s doprovodnými objekty.

Území, pro které je zpracovaná územní studie, je typickým rozvojovým územím na okraji obce vhodným k zástavbě a rozvíjení funkcí bydlení. Jedná se o v zásadě rovinné území bez výrazných omezení nacházející se v ploše s dobrou dopravní a technickou obslužností.

Urbanistické a krajinné aspekty

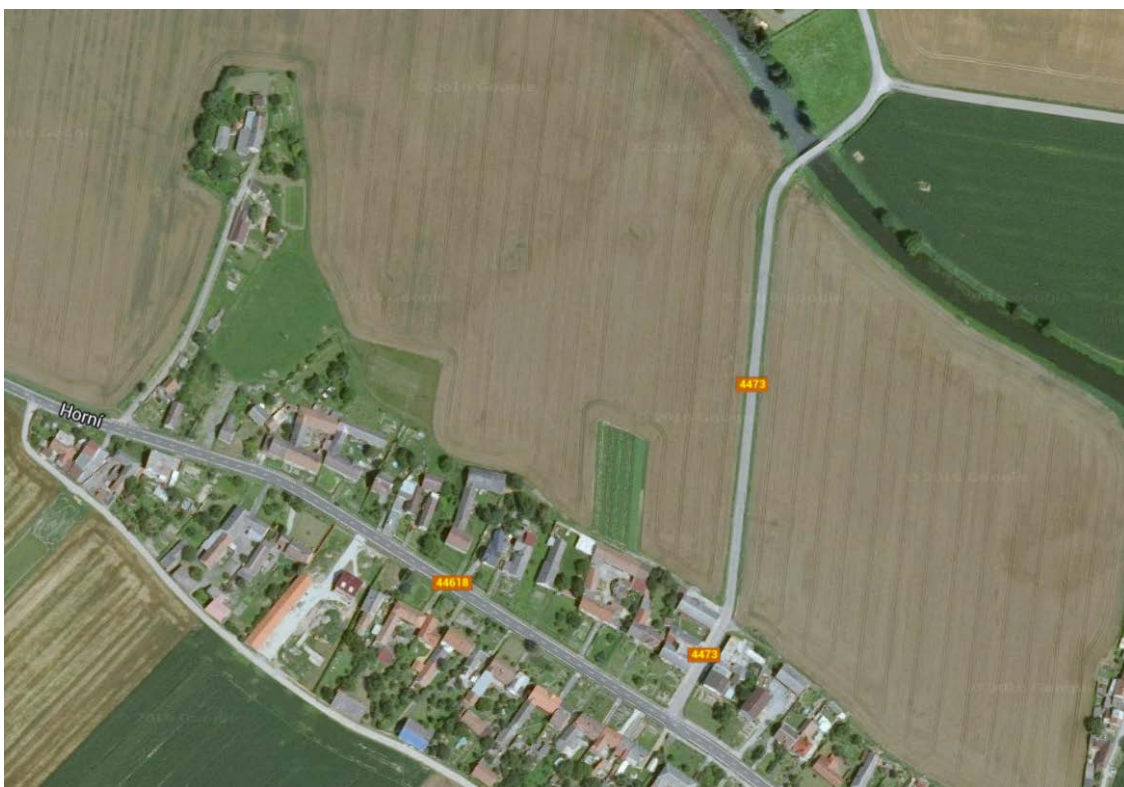
Řešené území se nachází na okraji místní části Štěpánov. Jedná se převážně o plochy polí a zahrad mezi stávajícím zastavěným územím a potokem Oskavou. Z hlediska současné parcelace nelze, s výjimkou parcel souvisejících s ul. Horní, dovodit žádné zásadní historické souvislosti.

V současné době je v území umístěn 1 objektů bydlení. Ten je územně stabilizovaným prvkem s požadavkem zachování jeho objemového řešení. Jedná se o objekt čp. 51, parc. č. 95/1 – rodinný dům, dvoupodlažní, hlavní / uliční fasáda rovnoběžná se silnicí, střecha sedlová s osou u hlavního objektu rovnoběžnou se silnicí, doplňkové stavby navazují kolmo na hlavní objekt a vytváří pro území tradiční dvůr, odstup uliční fasády od pozemku silnice cca 14 m, od vozovky cca 17 m.

Využití území, urbanistické a krajinné aspekty dokumentují následující obrázky:



Průmět katastrální mapy s ortofotomapou (snímkování před rokem 2015), zdroj: www.cuzk.cz



Ortofotomapa – zdroj: Google.com

Limity území a omezení

Vlastní řešené území limitováno trasou VN 35 kV s ochranným pásmem 10 m na každou stranu od okraje krajního vodiče. Tento limit je z hlediska budoucího využití území zásadní a výrazně omezující. Jako vhodné řešení se jeví přeložení nadzemního vedení do podzemní kabelové trasy.

Severní část území je limitována územím zátopy v roce 1997. Území je nutné chránit protipovodňovými opatřeními.

Řešené území tvoří z velké části orná půda, a to orná půda ve třídě ochrany II. Zábor ZPF byl řešen již na úrovni územního plánu, z hlediska zpracování studie tedy není podstatný.

Způsob využití území stanovený Územním plánem Štěpánov

Územní plán Štěpánov vymezuje řešené území jako zastavitelnou plochu Z1 a plochu přestavby P10. Řešené území je územním plánem vymezeno k využití pro hlavní nebo přípustnou funkci bydlení s tím, že plocha zastavitelná Z1 je podrobněji členěna na plochy BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské, ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň a PV – plochy veřejných prostranství, plocha přestavby P10 je podrobněji členěna na plochy BV1 - plochy bydlení v rodinných domech venkovské (se zvýšenými nároky na ochranu krajinného rázu a způsobu zástavby) a PV – plochy veřejných prostranství. – viz výřez aktuálně platného územního plánu – výkres č. I.B. Hlavní výkres, kapitola 1.1. Identifikační údaje / Řešené území.

V kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu územní plán stanovuje pro celé správní území obce Štěpánov, tedy i pro řešené území zejména tyto podmínky:

- a) Při změnách v území bude v co největší možné míře chráněna a rozvíjena hodnotná tradiční struktura zástavby, zejména:
 - typická velikost a proporce pozemků staveb a jejich postavení vůči veřejnému prostranství vytvářející řadovou strukturu zástavby,
 - kompaktní způsob umísťování staveb využívající koordinované umísťování na společné hranici se sousedními pozemky zajišťující větší využití území a lepší životní podmínky (soulad, závětrí, klid),
 - kompoziční urbanistické principy vytvářející jedinečná veřejná prostranství (náves, prvky ukončující pohledy v ulicích, na nárožích, pohledové uzavírání prostorů návsi a veřejných prostranství atd.).
- b) Výška umísťovaných staveb – pokud není pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno uvedeno jinak – nepřekročí max. možnou výšku rod. domu - tj. 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovní.
- c) Pro plochy BV/BV1 - plochy bydlení v rodinných domech venkovské stanovuje (v řešeném území)
Využití hlavní:
 - bydlení v rodinných domechVyužití přípustné:
 - pozemky staveb bytových domů
 - pozemky staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury, které svým provozem nesnižují pohodu bydlení v ploše
 - pozemky staveb občanského vybavení komerčního typu cca 1000 m² pozemku, které svým provozem nesnižují pohodu bydlení v ploše
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - dětská hřiště, maloplošná hřiště
 - související dopravní a technická infrastruktura

Využití podmíněně přípustné

- pozemky staveb pro řemesla a živnosti, jen pokud svým provozem nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v ploše

Využití nepřípustné:

- umístování pozemků staveb nebo změny jejich využití, které nejsou v souladu a nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby a skladů dopravní plochy a stavby pro odstavování nákladních vozidel, autobusů, těžké stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- při změnách v plochách BV1 bude respektována a udržována a rozvíjena urbanistická struktura zástavby daná historickou parcelací, orientací pozemků staveb i staveb samostatných vůči veřejnému prostranství i vůči sousedním pozemkům
- při změnách v plochách BV bude respektován a dále rozvíjen pro obec typický způsob zastavění buď kompaktní řadovou zástavbou, nebo podobně do sevřených řad uspořádaných pozemků staveb rodinných domků.
- výšková hladina zástavby je stanovena jako max. možná výška rodinného domu t.j. dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní.

d) Pro plochy PV - plochy veřejných prostranství stanovuje

Využití hlavní:

- veřejně přístupné uliční prostory a návsi v zastavěném území a zastavitelných plochách nebo veřejně přístupné prostory pro komunikace a cyklostezky v nezastavěném území

Využití přípustné:

- veřejná a doprovodná zeleň, aleje a stromořadí
- parkování osobních automobilů
- komunikace pro pěší a cyklisty
- prvky drobné architektury, uliční a parkový mobiliář
- související technická infrastruktura

Využití nepřípustné:

- oplocování pozemků
- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím plochy, nebo které by omezovaly její hlavní využití

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- veřejné komunikační prostory PV vyznačené v zastavěném území a zastavitelných plochách jako plochy změn budou splňovat alespoň minimální šířkové parametry pozemků veřejných prostranství, pokud obsahují vozidlovou komunikaci zajišťující jediný přístup k rodinným nebo bytovým domům
- veřejné komunikačních prostory v zastavitelných plochách Z1, Z4 a Z8 a v přestavbové ploše P9 budou stanoveny v územních studiích, jejichž zpracováním je rozhodování o změnách v těchto plochách podmíněno

e) Pro plochy ZV - plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně stanovuje

Využití hlavní:

- parkové a sadovnické úpravy

Využití přípustné:

- parkový mobiliář, chodníky a plochy pro pěší
- dětská hřiště
- pozemky staveb, které jsou nezbytné pro hlavní využití plochy
- nezbytné průchody technické infrastruktury

Využití nepřípustné:

- oplocování pozemků
- plochy a pozemky staveb kromě přípustných

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- zastavěné pozemky a zpevněné plochy nepřekročí 20% z každé plochy ZV
- zástavba bude max. jednopodlažní

3.3. ŠIRŠÍ VAZBY, ZÁMĚRY V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ

Řešené území je platným územním plánem vymezeno jako plocha zastavitelná BV a plocha přestavby P10 vymezené pro využití BV / BV1 – plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Žádné další záměry v území nejsou sledované.

3.4. STAV DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Řešené území je obslouženo silnicí III / 44618 – ul. Horní vedoucí podél jižní hranice řešeného území. Předpokládá se obsluha nové zástavby z této silnice, která je kapacitně dostačující a na které se nevyskytují žádné zásadní dopravní závady vylučující napojení území. Stav, kapacita a prostorové poměry místních komunikací je nutné řešit komplexně pro celé dotčené území.

Technická infrastruktura

Elektrická energie

Územní plán řeší obsluhu území ze stávající transformační stanice OC_4243/Štěpánov - 418(OC) - Nověská situované jihozápadně od řešeného území u ul. Horní, u níž se předpokládá dostatečná kapacita k napojení další zástavby. Napříč řešeným územím vede trasa vzdušného vedení VN 35 kV s ochranným pásmem 2x10 m.

Telekomunikace

Řešené území není dotčeno telekomunikačními kabelovými sítěmi.

Zásobování plynem

Řešené území lze napojit na plynovodní síť STL plynovod PE DN 63 v ul. Horní.

Vodovodní řad

Řešené území lze napojit na vodovodní řad PVC DN 100 trasovaný v ul. Horní.

Kanalizace

Řešené území lze napojit na tlakovou splaškovou kanalizaci DN 75 trasovanou v ul. Horní. Likvidaci dešťových vod je nutné v maximálním objemu řešit vsakem na vlastních pozemcích. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dešťové kanalizace odvádějící dešťové vody z území do potoka Oskava.

Stávající tlaková kanalizace v ul. Horní je kapacitně nedostačující, zkapacitnění kanalizace a ČOV se předpokládá v letech 2017 – 2019. Lokalitu lze na tlakovou kanalizaci a ČOV napojit až po realizaci tohoto kroku.

4. NÁVRHOVÁ STUDIE VYUŽITÍ ÚZEMÍ – ÚDAJE VÝŠE NEUVEDENÉ

4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU

Územní studie prověřila možnosti využití území a jako nejvhodnější řešení vycházející z platného územního plánu, z tradiční zástavby obce, z limitů a možností dopravní a technické obsluhy navrhuje řešení navazující na existující zástavbu, respektující vymezení ploch provedené územním plánem, tradici uličních linií a staveb v území. Územní studie zpřesňuje vymezení ploch stanovené územním plánem, respektuje stanovenou urbanistickou koncepci, řeší dopravní a technickou obsluhu území a vymezuje závazné plochy veřejných prostranství.

Je navržena zástavba podél páteřní komunikace a centrálního veřejného prostoru (veřejné zeleně). Páteřní komunikace vychází z ul. Horní přes pozemek parc. č. 96 (k.ú. Štěpánov u Olomouce), obloukem se napojuje na pozemek parc. č. 76/2, se kterým však není dopravně propojena z důvodů nesouhlasu majitele dotčeného pozemku s tímto řešením. V severovýchodním segmentu řešeného území je tato páteřní komunikace propojena s pozemky východně od řešeného území, z důvodu zajištění obslužnosti pozemků zemědělské výroby. Centrální část řešeného území je vyhrazena veřejné zeleni s denní rekreační funkcí – plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně.

Navržené parcelní členění dělí území na plochy bydlení v rodinných domech venkovské a plochy veřejných prostranství. Celkem je vymezeno 27 pozemků / parcel, z nichž 18 nově vymezených zastavitelných ploch / pozemků je určeno k zástavbě rodinnými domy. Plochy veřejné byly vyčleněné mezi silnicí III / 4476 a plochami bydlení. Navrženo je členění ploch závazné a směrné (doporučené). Pro závazné členění jsou vymezené závazné hranice pozemků / ploch v grafické části znázorněné plnou čarou. Pro směrné (doporučené členění) je v grafické části použita čára přerušovaná. Pro směrné členění platí princip možných korekcí a možné změny vnitřního členění ploch při dodržení zásad a principů stanovených územní studií.

Zástavba v území je navržena tak, aby v maximální možné míře respektovala tradici obce. Přitom však rovněž respektuje determinace v území.

Je navržena zástavba rodinnými domy, jejichž uliční fasáda bude umístěna zásadně na vymezené stavební čáře. Pro vymezené stavební parcely platí, že na nich lze umístit vždy jeden samostatný rodinný dům za podmínek dále uvedených. Přitom pro parcelu č. 95/1 platí, že na ní lze umístit samostatně stojící rodinný dům nebo penzion nebo bytový dům s charakterem rodinného domu, který svým tvarem, objeme, půdorysnou stopou odpovídající současnému objektu stojícímu na pozemku. U tohoto objektu je možná integrace maloplošných stravovacích zařízení (kavárna, cukrárna, bufet, apod.), případně služeb typu kadeřnictví, lokální maloobchodní provozovna, apod. Přitom musí být zajištěna převaha funkcí bydlení, resp. ubytování.

Předpokládá se umístění objektů se sklonitými tvary střech nebo se střechami rovnými s ustupujícími podlažími. Umístění objektů s rovnými střechami není v zásadě vyloučeno, je však nutné dbát na vhodné začlenění stavby do území a na respektování okolní zástavby. Součástí návrhu je stanovení závazných stavebních čar a procentních limitů využití území.

Územní studie prověřila vhodnost využití území v rámci rozsahu možného využití ploch dle definice stanovené v územním plánu a navrhuje řešení, které podmínky stanovené územním plánem dále zpřesňuje.

4.2. OSTATNÍ SMĚRNÉ A BILANČNÍ ÚDAJE

Územní studie zahrnuje návrh parcelace dle členění na plochy s rozdílným způsobem využití. V řešeném území je takto navržených 27 pozemků uvedených v následující tabulce:

Č. pozemku	Funkční využití	Výměra m ²
01	bydlení v rodinných domech	598
02	bydlení v rodinných domech	599
03	bydlení v rodinných domech	607
04	bydlení v rodinných domech	757
05	bydlení v rodinných domech	755
06	bydlení v rodinných domech	752
07	bydlení v rodinných domech	1134
08	bydlení v rodinných domech	1192
09	bydlení v rodinných domech	795
10	bydlení v rodinných domech	907
11	bydlení v rodinných domech	1354
12	bydlení v rodinných domech	1361
13	bydlení v rodinných domech	726
14	bydlení v rodinných domech	830
15	bydlení v rodinných domech	824
16	bydlení v rodinných domech	674
17	bydlení v rodinných domech	1562
18	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	322
19	veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch	619
20	veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch	1582
21	veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch	95
22	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	270
23	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	2050
24	bydlení v rodinných domech	106
25	veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch	195
26	bydlení v rodinných domech	1776
27	veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch	431

Výměry pozemků navržených pro bydlení v rodinných domech (bydlení individuální) jsou směrné a lze je v rámci podmínek definovaných územní studií měnit. Doporučená výměra stavebních pozemků pro bydlení individuální je 600 až 1800 m², přičemž přípustné jsou i stavební pozemky větší.

V grafické části územní studie jsou zakresleny hranice pozemků a ploch, které jsou rozlišené na hranice závazné a doporučené (viz legenda příslušných výkresů). V rámci skupin pozemků s doporučeným vnitřním členěním lze toto vnitřní členění měnit při dodržení navrženého směru dělení. Pozemky s doporučeným zakreslením hranic lze tedy slučovat, nebo dělit na jiný počet pozemků odlišné velikosti.

Bilance zastavitelných ploch, se zahrnutím nově vymezených ploch veřejných prostranství

Funkční využití ploch	Výměra m²
Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	17309
Plochy veřejných prostranství bez rozlišení	5605
- z toho plochy zeleně po odečtení komunikací, chodníků	3301
Celkem řešené území	22914

4.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení

Dopravní obsluha řešeného území a napojení na síť místních komunikací a silniční síť jsou řešeny v souladu s ČSN 73 6110.

Navržené řešení předpokládá dopravní obsluhu řešeného území primárně ze silnice III / 44618 – ul. Horní, a to napojením páteřní místní obslužné komunikace (MOK), z níž budou dopravně obslouženy jednotlivé stavební pozemky / parcely. Řešené území bude dopravně obslouženo jedním vjezdem do území. Navržený systém je v souladu s ČSN 73 6110 a tato norma bude závazná i pro následné projektové řešení. Kóty vztahující se ke komunikacím a zakreslené poloměry uvedené v grafické části územní studie jsou hodnotami směrnými, závazné je minimální šířkové vymezení ploch zeleně zařazených do veřejných prostranství a soulad řešení s ČSN.

V souladu se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, musí být u řešení sjezdů splněny podmínky zajištění délky rozhledu pro zastavení vozidla. Tyto vzdálenosti jsou stanoveny dle ČSN 736102.

Parkování a odstavování vozidel

Odstavování vozidel bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Jako vhodné se jeví umístění pakovacích stání podél MOK. V grafické části studie je zakreslen prostor vhodný pro umístění těchto stání. Parkování vozidel na pozemcích veřejných prostranství je přípustné za předpokladu, že v rámci projektu bude dodržena příslušná ČSN a že bude prokázáno, že nedošlo ke snížení celkové výměry ploch veřejných prostranství v řešeném území pod zákonný limit.

Pěší a cyklistická doprava

Územní studie nenavrhuje samostatné chodníky ani cyklistické stezky.

4.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Při návrhu technické infrastruktury byly veškeré navržené sítě umístěny do veřejných prostranství vymezených jako uliční prostory – podél MOK. V takto vymezených plochách o šíři zpravidla 8 m (minimálně 6,5 m) je dostatečný prostor pro umístění veškeré sítě technické infrastruktury vč. přípojek a lze v nich splnit požadavky na ochranná pásma a vzájemné uspořádání tras. Navržené řešení respektuje konfiguraci terénu a místa možného napojení. Řešení odpovídá podrobnosti územní studie a je řešením směrným. Detailní řešení bude předmětem následné projektové dokumentace.

4.4.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude zajištěno z navrženého vodovodního řadu vedeného v ploše veřejného prostranství podél MOK. Navržený vodovod bude napojen na stávající vodovodní řad PVC DN 100 v ul. Horní. Navržené řešení je v souladu s koncepcí zásobování území pitnou vodou

vymezenou v platném územním plánu. Při realizaci vodovodních řadů a jejich napojení je nutno respektovat podmínky správce a provozovatele sítě.

Orientační bilance potřeby pitné vody pro bytovou zástavbu celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 22 bytů, tj. nárůst 59 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel EO = 59

průměrná potřeba vody: $Q_p = 59 * 0,170 \text{ l/ob./den} = 10,03 \text{ m}^3/\text{den}$

max. denní potřeba vody: $Q_m = 10,03 \text{ m}^3/\text{den} * 1,4 = 14,04 \text{ m}^3/\text{den}$

max. okamžitá potřeba vody: $Q_h = 14,04 \text{ m}^3/\text{den} * 1,8 = 25,276 \text{ m}^3/\text{den} = 0,2925 \text{ l/s}$

4.4.2. Likvidace odpadních vod

Odvádění odpadních vod bude zajištěno navrženou stokou tlakové kanalizace zaústěnou do stávající tlakové kanalizace DN 75 v ul. Horní a navrženou stokou dešťové kanalizace vyvedenou směrem k potoku Oskava koridorem vymezeným platným územním plánem. Trasa navržené stoky tlakové kanalizace je umístěna do ploch veřejných prostranství pod MOK. V maximální míře je uplatněn princip vsaku dešťových vod v místě samém. Trasy stok jsou koncepčně v souladu s vymezením v platném územním plánu. Principy napojení, resp. vyvedení vod zůstávají zachovány.

Likvidace splaškových vod

Splaškové vody z řešeného území budou odváděny splaškovou kanalizací tlakovou zaústěnou do stávajících stok kanalizační soustavy v ul. Horní. Lze předpokládat, že splašková kanalizace bude realizována jako veřejná investice obce.

Do doby realizace splaškové kanalizace bude likvidace tohoto typu odpadních vod řešena žumpami s pravidelným vývozem umístěnými na vlastních pozemcích. Likvidace splaškových vod formou lokálních čističek je možná za předpokladu prokázání vsaku vypouštěných vod na vlastním pozemku bez dotčení okolních pozemků nebo prokázání a zajištění odvodu do blízkých vodotečí. Podmínkou je také dodržení veškerých souvisejících hygienických předpisů a požadavků.

Orientační bilance množství splaškových vod z bytové zástavby celé lokality:

Návrh předpokládá max. nárůst o 22 bytů, tj. nárůst 59 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno s hodnotami 170 l/obyvatel/den.

počet obyvatel EO = 59

průměrná potřeba vody: $Q_p = 59 * 0,170 \text{ m}^3/\text{ob./den} = 10,03 \text{ m}^3/\text{den}$

Množství splaškových vod průměrné denní $Q_p = 10,03 \text{ m}^3/\text{den} (= 0,116 \text{ l/s})$

Množství splaškových vod průměrné roční $Q_{\text{prům.}} = 10,03 \text{ m}^3/\text{den} = 3661 \text{ m}^3/\text{rok}$

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech objektů obytné zástavby, z ploch zeleně, chodníků a ze soukromých zpevněných ploch v zahradách rodinných domů budou z větší části likvidovány vsakem na vlastních pozemcích majitelů nemovitostí, a to v souladu s ustanovením §20, odst. 5), písm. c), vyhl. č. 501/2006 Sb. Navržené velikosti parcel umožňují předepsané zasakování dešťových vod dle §21, odst. 3), vyhl. č. 501/2006 Sb., při dodržení maximální zastavěné plochy domu v poměru k velikosti pozemku. Jako vhodné se jeví stanovení požadavku na 80% retenci srážkových vod na vlastních pozemcích, tj. de facto stanovení povinnosti posílení retenčních schopností vlastních pozemků při realizaci výstavby. Zadržování dešťové vody v místě spadu významně přispívá k ekologické rovnováze krajiny a je proto

třeba dle výše uvedeného zákona podporovat přirozené vsaky. Pro zasakování dešťových vod je obecně vhodné podpořit výstavbu vsakovacích jam, podzemních retenčních nádrží nebo bezodtokových jímek na dešťovou vodu s jejím následným využitím jako vody užitkové (např. pro zálivku zahrad, splachování WC, užitkové mytí, praní, ap.).

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny z území příkopem vedeným podél navržených komunikací a vyvedeny do stávajícího systému likvidace tohoto typu dešťových vod. Detailní řešení bude součástí projektu komunikací.

Za účelem řešení potřeby odvodu přebytečných dešťových vod z území (např. při prokázání nedostatečných retenčních schopností ploch v území) je v územní studii navrženo umístění stoky oddílné dešťové kanalizace.

Studie v zásadě neuvažuje s možnými nepříznivými hydrotechnickými podmínkami staveniště (zvýšený výskyt nenasákavých zemin, vysoká hladina spodní vody, apod.) nebo nepříznivými ekologickými podmínkami. Z dostupných podkladů nevyplývá žádné omezení vsakovacích schopností a možností řešení lokality.

Orientační bilance množství dešťových vod v lokalitě:

intenzita deště i	= 150 l/s/ha
součinitel odtoku	= 0,4/0,2/0,9
dlouhodobý srážkový úhrn Q_{rok} cca	= 720,0 mm/rok
výměra odvodňované plochy A	
plochy bydlení v rodinných domech	= 1,73 ha
$Q_{dešť.}$ 1,73 ha * 150 l/s/ha * 0,4 (0,2)	= 104 l/s (52 l/s)
$Q_{dešť.} / \text{rok}$ 17580 m ² * 0,720 * 0,4 (0,2)	= 4985 m ³ /rok (2492 m ³ /rok)
výměra odvodňované plochy B	
komunikace a zpevněné plochy	= 0,23 ha = 2304 m ²
$Q_{dešť.}$ 0,23 ha * 150 l/s/ha * 0,9	= 31 l/s
$Q_{dešť.} / \text{rok}$ 2304 m ² * 0,720 * 0,9	= 149 m ³ /rok
Celkem VOP A + VOP B	
$Q_{dešť.}$	= 135 l/s (83 l/s)
$Q_{dešť.} / \text{rok}$	= 5134 m ³ /rok (2642 m ³ /rok);

4.4.3. Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno v souladu s koncepcí vymezenou platným územním plánem. Ten pro zásobování území předpokládá využití stávající distribuční transformační stanice OC_4243/Štěpánov - 418(OC) - Nověská situované v centrální části této místní části, která je napojena vedením VN 35 kV. Pro zásobování nové zástavby elektrickou energií jsou podzemní kabelové rozvody NN (viz grafická část), rovněž je navržena přeložka vedení VN 35 kV vedoucí přes řešené území a přemístění tohoto vedení pod úroveň terénu.

Orientační bilance potřeby elektrické energie pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 22 bytů, tj. nárůst 59 ekvivalentních obyvatel (EO).

Pro výpočet je uvažováno se spotřebou 13kW/byt

Soudobost	0,7
Soudobý příkon	200,2 kW (počet bytů*spotřeba/byt*soudobost)
Jištění	25 A/byt
Předpokládané jištění pro lokalitu	550 A (počet bytů*jištění)

4.4.4. Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávající sítě STL PE 63 v ul. Horní. Rozvody STL plynovodu řešené návrhem tras DN 63 umístěných v plochách veřejných prostranství, pod plochami zeleně nebo pod navrženým chodníkem. Nový STL plynovod bude realizován dle podmínek správce sítě.

Orientační bilance potřeby zemního plynu pro bytovou zástavbu v lokalitě:

Návrh předpokládá max. nárůst o 22 bytů, tj. nárůst 59 ekvivalentních obyvatel (EO).

Zemní plyn je určen pro vaření, alternativně pro vytápění bytů a přípravu teplé užitkové vody.

Spotřeba plynu na 1 byt = 5,0 m³/hod

Počet bytů = 22

celková spotřeba Q = 110 m³/hod

4.4.5. Telekomunikační rozvody

Vzhledem k rozšíření mobilních telekomunikačních služeb (vč. možnosti bezdrátového příjmu digitálního televizního signálu) se pro novou obytnou zástavbu předpokládá zejména bezdrátové "mobilní" spojení, které budou realizovat výhradně na své vlastní náklady jednotliví stavebníci rodinných domů. Případné prodloužení pevné veřejné telekomunikační sítě bude prováděno dle zájmu potenciálních uživatelů, a to na náklady provozovatele sítě. Stávající telekomunikační vedení procházející územím je respektováno a územní studie nepředpokládá jeho zrušení ani přemístění.

4.4.6. Veřejné osvětlení

Řešené území bude obslouženo systémem veřejného osvětlení (VO) který bude napojen na stávající VO v ulici Horní. Rozvody VO budou vedeny jako kabelové podzemní v plochách veřejných prostranství, a to souběžně s ostatními liniovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

4.4.7. Likvidace domovního odpadu

Likvidace domovního odpadu bude prováděna shodným systémem používaným pro celé město. Jednotliví vlastníci budou ukládat odpad do vlastních kontejnerových nádob, které bude specializovaná firma vyvážet dle platného harmonogramu sběru odpadu. V případě budoucí potřeby umístění kontejnerů pro separovaný sběr odpadu je možné tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

4.5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území má rozlohu 2,29 ha, z toho 2,07 ha (Z1) a 0,22 ha (P10). Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné vymezit plochy veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch pro plochy s funkcí bydlení, a to 1000 m² ploch po odečtení komunikací a zpevněných ploch na každé 2 ha ploch s přípustnou funkcí bydlení. Pokud bychom uvedenou podmínku vztáhli k celému řešenému území, bylo by potřeba vymezit 1145 m² takových ploch. Územním plánem je však provedeno další dílčí zpřesnění plochy Z1, a to tak, že je mj. vymezena plochy veřejného prostranství o celkové výměře 1582 m². Provedený rozbor ploch vymezených územní studií pak prokázal, že v řešeném území je vymezeno celkem 3301 m² požadovaných ploch. Rozsah takto vymezených ploch veřejných prostranství plní legislativní požadavek a převyšuje potřebu o 2166 m². Velikost ploch veřejných prostranství takto vymezených je tedy dostačující a naplňuje předepsaný limit s dostatečnou rezervou.

Územní studie vymezuje veřejná prostranství jako plošné prvky veřejné zeleně a jako součást uličního prostoru, kde respektuje požadavek šíři veřejného prostranství zpřístupňujícího plochy bydlení v rodinných domech, tzn. min. 8 m pro veřejné prostranství s obousměrnou komunikací a min. 6,5 m pro veřejné prostranství s jednosměrnou komunikací.

4.6. VEŘEJNÁ ZELEŇ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

Řešené území bylo vyhodnoceno z hlediska zeleně a přírodních krajinotvorných prvků. Významné prvky zeleně, hodné zvláštní ochrany se v území nenachází.

Jako součást veřejné zeleně jsou koncipovány travnaté plochy, které jsou součástí veřejných prostranství, a veřejná zeleň plošně vymezená.

Pro tyto plochy platí:

- travnaté plochy zásadně neslouží k odstavování vozidel
- travnaté plochy lze alternativně koncipovat jako plochy s výsadbou kvalitních travnatých osiv nebo jako plochy oseté luční směsí (přitom platí podmínka maximální výšky rostlin 80 cm – bezpečnostní hledisko související s přilehlou silniční dopravou a hledisko estetické, pohledové aspekty)

5. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE, ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ

5.1. BILANCE POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Územní studie navrhuje umístit v řešeném území 18 stavebních pozemků pro bydlení v rodinných domech. Při předpokladu realizace průměrného počtu 1,2 bytů / 1 rodinný dům lze takto v území umístit maximálně 22 nových bytových jednotek ($1,2 \text{ bj} * 18 \text{ RD} \approx 22 \text{ bj}$).

Předpokládaná průměrná obloženost bytových jednotek 2,7 dává reálný předpoklad umístění 59 obyvatel v území. Tento počet neznamená absolutní nárůst nových obyvatel v obci, lze předpokládat minimálně 20% obsazenost stávajícími obyvateli.

5.2. ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie prověřila možnosti využití území a reálnosti koncepce stanovené územním plánem. V rámci zpracování územní studie bylo posouzeno vlastní území, jeho umístění v urbanizované krajině, v obci Štěpánov, v místní části Štěpánov. V rámci studie je zohledněn tradiční způsob zástavby, a to jak z hlediska urbanistického, tak i z hlediska základních zásad půdorysného a objemového řešení objektů. Byly posouzeny širší souvislosti, tj. dopravní návaznosti, využití okolních ploch, možnosti dopravní a technické obsluhy.

Obsahem této kapitoly je především odůvodnění některých aspektů navrženého, doporučeného řešení, které nebyly dle zpracovatele studie dostatečně odůvodněny v rámci příslušných kapitol.

5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití - způsob vymezení a zpřesnění podmínek

Územní studie respektuje způsob využití dotčených ploch tak, jak jej vymezuje územní plán. V rámci územní studie bylo využití ploch zpřesněno způsobem uvedeným výše:

a. Plochy a pozemky bydlení v rodinných domech – venkovské

Navržené řešení / vymezení ploch a pozemků vychází z definice umístění stavebních čar v řešeném území. V zásadě platí, že plochy BV / BV1 umístěné mezi stanovenou stavební čarou a

plochou veřejného prostranství jsou plochy BV předzahrádek, v zásadě nezastavitelné nadzemními objekty – budovami, přístřešky, apod., ostatní plochy BV / BV1 jsou plochami standardními, zastavitelnými s podmínkou umístění hlavního objektu na stavební čáře.

▪ **Plochy standardní**

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění funkcí, staveb a zařízení souvisejících s funkcí bydlení v rodinných domech. Plochy a pozemky jsou primárně určené k umístění objektů bydlení s tím, že dotčené území vykazuje předpoklady pro kvalitní bydlení v rodinných domech.

Z toho důvodu jsou stanovené podmínky primárně nastavené tak, aby dané využití podporovaly, a to jak možností umístění staveb hlavních, tak také umístěním staveb doplňkových a umožněním dopravní a technické obsluhy. Využití, které by potenciálně mohlo ohrozit kvalitu bydlení, je definováno jako využití podmíněně přípustné. Jedná se zejména o možnost integrace drobné výroby a služeb a o umožnění drobné zemědělské produkce pro vlastní účely. Podmínkou takového využití je rozsah a způsob ve formách a provozech nerušících a respektujících hlavní funkci bydlení v rodinných domech a nevyžadující stanovení hygienických a ochranných pásem. Úplný zákaz těchto forem by sice předjímal vyšší kvalitu bydlení, na straně druhé by však byl v rozporu s venkovským charakterem bydlení.

Omezení definovaná pro obnovitelné zdroje energie vychází z předpokladu možného zájmu o výrobu elektrické energie fotovoltaickým způsobem. Je však omezeno jen na výrobu pro vlastní potřebu tak, aby se v území neumísťovaly velkoplošné solární systémy degradující estetickou hodnotu prostředí a narušující formy tradiční zástavby v území.

Procento zastavěnosti území vychází z místních zvyklostí a odpovídá požadavku na maximální akceptování tradičních forem zástavby.

▪ **Plochy předzahrádek**

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění funkcí, staveb a zařízení souvisejících s funkcí bydlení v rodinných domech bez možnosti umístění staveb budov a přístřešků a bez možnosti umístění nadzemních staveb a zařízení narušujících charakter prostředí.

Definice podmínek vychází z toho, že dotčené plochy a pozemky jsou nedílnou součástí ploch a pozemků bydlení a že jsou de facto soukromou zónou. Podmínky umožňují umístění zpevněných ploch, chodníků, vjezdů, přípojek a zařízení TZB, zeleně, skalek, okrasných jezírek a např. dětských aktivit (pískoviště, houpačky, apod.). Není však umožněno umístění garáží, krytých odstavných stání, pergol a obdobných staveb a zařízení, neboť tato by narušovala ucelenou uliční frontu definovanou stavební čarou.

b. Plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Navržené řešení vychází ze způsobu vymezení těchto ploch v platném územním plánu. Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby odpovídaly poslání těchto ploch. Zdůrazněna je funkce zeleně a denní rekreace obyvatel.

c. Plochy a pozemky veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Navržené řešení vychází ze způsobu vymezení těchto ploch v platném územním plánu.

Územní studie definuje šířky vymezených veřejných prostranství způsobem vyznačeným v grafické části území studie. Vymezená veřejná prostranství určují veřejné uliční prostory.

Podmínky využití jsou zpřesněny tak, aby umožňovaly umístění funkcí, staveb a zařízení souvisejících s funkcí veřejného prostoru souvisejícího s hlavním uličním prostorem v lokalitě primárně určené k umístění rodinných domů a staveb souvisejících. Je tedy umožněno umístění veškerých dotčených funkcí, staveb a zařízení dopravní a veřejné infrastruktury, včetně sjezdů, přípojek a zařízení

obdobných. Zdůrazněna je funkce zeleně a bezpečného pohybu obyvatel. Nad rámec územního plánu je zdůrazněna nepřipustnost umísťování staveb a zařízení pro reklamu, a to zejména z důvodu bezpečnostních (MOK x sjezdy x rozhledové trojúhelníky) a estetických (negativní estetické působení reklamních staveb a zařízení narušující krajinný ráz, pohledové souvislosti, atd.).

5.2.2. Definice stavebních čar

Stavební čáry tak, jak jsou stanovené územní studií, vychází ze záměru na zachování jednotné uliční fronty, která je jedním z charakteristických znaků tradiční zástavby v lokalitě. Tradiční způsob zástavby dále umísťuje stavby přímo v uliční poloze, tzn. fasádní fronta zástavby se nachází u komunikace, maximálně s oddálením o šíři chodníku. Tento způsob je dnes u nově umísťovaných staveb v zásadě neudržitelný, a to z důvodu možné nadměrné expozice chráněných vnitřních prostor hlukem z dopravy, z důvodu povinnosti zajištění odstavování vozidel na vlastním pozemku, z důvodu dopravní bezpečnosti (minimalizace předpokladů vytváření dopravních překážek a kolizních situací na silnicích – např. osobní automobil stojící za účelem otevření vjezdu na silnici, nezajištění dostatečných rozhledových trojúhelníků, apod.). Stavební čára je vymezená zpravidla ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství. Její vymezení umožňuje umístění kolmých odstavňových a parkovacích stání na vlastních pozemcích. Stanovení stavební čáry přispívá k vizuální koordinaci území, která navazuje na princip zástavby v obci.

Vnitřní stavební čáry nejsou pro území definované, a to zejména z důvodu různorodosti umísťovaných doplňkových staveb.

5.2.3. Typy objektů a podmínky pro tvar a velikost objektů

Při hledání vhodných typů objektů – vhodných z hlediska půdorysného řešení, objemového řešení, orientace k uliční čáře, výškové hladiny, případně funkčního členění stavby, resp. skupiny staveb byly vyhodnocené srovnatelné plochy v lokalitě, tedy plochy BV / BV1 se zjištěním:

- neexistuje jednoznačně definovaný typ objektu v těchto plochách
- půdorysy objektů v plochách BV / BV1 stabilizovaných vykazují tvary v zásadě pravoúhlé s výrazným rozpětím forem od půdorysů obdélníkových, přes půdorysy ve tvaru L až po půdorysy ve tvaru U
- výšková hladina objektů – 1 až 2 NP + podkroví / obytné podkroví
- tvary střech – převládají střech šikmé, sedlové, kombinované
- objekty hlavní (bydlení) jsou v zásadě orientované vůči uliční frontě
- doplňkové stavby (pokud u objektu jsou) většinou navazují na objekt hlavní a jsou orientované do vnitřní části pozemků, nebo do poloh mimo hlavní uliční frontu

Zastavitelné plochy a pozemky byly rovněž prověřené z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek a dále z hlediska zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Závěry uvedených zjištění jsou obsažena výše, přitom platí:

- | | |
|-----------------|--|
| půdorys objektu | územní studie preferuje variabilitu půdorysných řešení při dodržení zásady pravoúhlosti, orientace hlavních funkcí na stavební čáře, umístění doplňkových staveb ve vnitřní poloze pozemků |
| výška objektu | výška objektů pro bydlení je stanovena na max. 2 NP nebo 1 NP + obytné podkroví pro rodinné domy - tato výška vychází z předpokladů umístění individuálních rodinných domů odpovídajících tvarem, výškou a objemem tradiční, stavbám tohoto typu v místě |

výška ostatních objektů je stanovena na max. 4,5 m ve hřebeni, což je výška dostačující pro garážové objekty, přístřešky, objekty pro uskladňování hospodářských výpěstků a zahradní techniky, apod.

tvary střech	tradiční střechy objektů v širším území lokality lze definovat jako střech sedlové s podélnou osou souběžnou s průběhem ulice. Kolmé řešení střech z pohledu průběhu ulice je však také dohledatelné. Vzhledem k předpokládaným požadavkům na umístění moderních staveb vycházejících z konceptu rovných střech, ale i požadavkům na umístění rodinných domů v široké škále architektonických řešení jsou přípustné tvary střech šikmé se sklonem do 45° u jednopodlažních objektů, příp. s obytným podkrovím, dále tvary rovné s ustupujícími podlažími
oplocení	oplocení je přípustné u všech ploch a pozemků s funkcí bydlení, u pozemků veřejných prostranství přípustné není – podmínky vychází z podstaty vymezení těchto ploch a pozemků a z jejich hlavního využití; maximální přípustná výška oplocení 1,8 m je odvozena od maximální výšky roviny očí u 90 % populace. Stanovená max. výška zajišťuje dostatečnou ochranu soukromých prostor, zároveň vytváří podmínky pro eliminaci pocitu nežádoucí výškové bariery v území

5.2.4. Návrh parcelace

Územní studie doporučuje výměru stavebních pozemků pro bydlení individuální v rozmezí 600 až 1800 m², přičemž připouští i stavební pozemky větší. Doporučená velikost pozemků vychází ze zjištění v území, přičemž za relevantní jsou považované součty velikostí parcel s hlavním objektem, doplňkovými objekty a dvorem a parcel souvisejících zahrad (zdroj www.cuzk.cz). Doporučená výměra tak odpovídá tradiční parcelaci území v okrajových částech sídel.

5.2.5. Dopravní a technická infrastruktura

Územní studie prověřila stav dopravní a technické infrastruktury. Dopravní napojení řešeného území je možné ze stávajících komunikací. Napojení na vedení VN/NN, plynovod, vodovodní řad je možné v místech blízkých území, resp. v území samotném.

Podrobné informace, výpočty a tabulky odůvodňujících řešení jsou umístěny v textu příslušných kapitol.

5.3. PODNĚTY NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie nedává podnět ke změně územního plánu. Veškeré navržené skutečnosti jsou v souladu s platným územním plánem a lze je v území realizovat bez jeho změny. Jiné detailní trasování dopravní a technické infrastruktury je v souladu s koncepcí územního plánu.

V rámci nejbližší změny je vhodné upravit územní plán tak, aby obsahoval vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle územní studie.

5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami a v souladu s dalšími platnými právními předpisy a normami vztahujícími se k řešené problematice.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad v souladu s §25 a §30 stavebního zákona. Jako taková prověřila možnosti využití území a stanovila podmínky pro toto využití. Navržené řešení respektuje obecné požadavky na využití území.

Vymezení veřejných prostranství respektuje §7 a §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním platném znění.

5.5. VYHODNOCENÍ STANOVISEK A VYJÁDŘENÍ

VHS SITKA s.r.o. – vyjádření zn. 148/05/16-Val, ze dne 03.05.2016, Ing. Valouch – obsahuje z hlediska dalšího využití území zejména podmínku souhlasu vlastníka ČOV Štěpánov (Obec Štěpánov s napojením lokality (kapacitní možnosti) a podmínku posouzení kapacitních možností stávající sítě tlakové kanalizace.

Podmínka byla splněna, Obec Štěpánov vydala stanovisko zn. 02069/2016/STEP, ze dne 10.08.2016, L.Pacáková, viz dále. Závěry jsou zpracované do studie.

Obec Štěpánov - stanovisko zn. 02069/2016/STEP, ze dne 10.08.2016, Lenka Pacáková – ve stanovisku se konstatuje, že: „obec Štěpánov nemá námitek proti napojení celé lokality „Štěpánov Horní lokalita Z1,, na tlakovou kanalizaci a ČOV, (ale) až po zvýšení kapacitních možností. Obec předpokládá realizaci intenzifikace v období 2017 _ 2019. K dnešnímu dni (datu vydání stanoviska) není možno povolit napojení RD na odvod splaškových vod z kapacitních důvodů“.

Skutečnost je respektována, do doby zkapacitnění tlakové kanalizace a ČOV lze řešit odkanalizování stavebních pozemků formou žump s vývozem nebo formou lokálních ČOV.

Povodí Moravy, s.p. – Hladina stoleté povodně na p.č. 1651/102 a 1651/103 kat. území Štěpánov, ze dne 03.08.2016, Ing. V. Gimun – dokument konstatuje, že „hladina stoleté vody bude na kótě 223,67 m n.m.“. Doporučené řešení protipovodňových opatření „podlahy doporučujeme navrhnout min. na úroveň 224,17 m n.m.“.

Doporučené řešení zpracované do územní studie formou alternativní přípustné možnosti řešení protipovodňových opatření.

ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření zn. 1088116845, ze dne 22.08.2016, L. Chrobák – požaduje dodržet ochranné pásmo nadzemního vedení VN a dotčené nadzemní vedení VN přeložit dle návrhu územní studie.

Územní studie respektuje ochranná pásma nadzemních vedení VN a navrhuje přeložku nadzemního vedení VN - její realizace je záležitostí investora, který přeložku zajišťuje na vlastní náklady.