

ÚZEMNÍ STUDIE ZLATÉ HORY PLOCHA O-Z15

A. Textová část

Pořizovatel

MÚ Jeseník
Odbor SÚ a ÚP
Tovární 1287/4
790 01 Jeseník

Zpracovatel

Ing. arch. Miroslav Capák
Jabloňová 77
106 00 Praha 10

Datum zpracování

prosinec 2021

Obsah:

A. Textová část

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy
- A.9. Hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny dle §67 zákona č. 114/1992 Sb.

B. Grafická část

- B.1. Širší vztahy
- B.2. Současný stav a analýza území
- B.3. Meliorace
- B.4. Urbanistický návrh
- B.5. Dopravní infrastruktura
- B.6. Inženýrské sítě
- B.7. Napojení na veřejné inženýrské sítě

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
VP	veřejné prostranství
KZP	koeficient zastavění pozemku
RD	rodinný dům
TS	trafostanice
CHKO	chráněná krajinná oblast
VN	vysoké napětí
NN	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
MK	místní komunikace
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
DO	dopravní obsluha
ZÚ	zastavěné území
POZ	podrobné odvodňovací zařízení
IS	inženýrské sítě a objekty

A 1. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

A 1.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována na základě zadání pořizovatele. Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnout možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na sítě technické infrastruktury a vymezí plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistické koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN.

Ve studii je řešeno území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně ve 2 etapách podle podmínky územního plánu. V 1. etapě severní část, ve 2. etapě jižní část území.

A 1.2 Vymezení území

Řešené území je definováno jako zastavitelná plocha O-Z15 podle platného Územního plánu Zlaté Hory s nabytím účinnosti dne 27.09.2016 (úplné znění ÚP Zlaté Hory po změně č.1). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha O-Z15 má rozlohu 3,46 ha a nachází se v lokalitě „JIH VII“ v jižní části obce Ondřejovice.

Zastavitelná plocha O-Z15 má navržen způsob využití SO = plocha smíšená obytná venkovská s maximálním koeficientem zastavění 15 %.

A 1.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán obce Zlaté Hory
2. ÚPI odboru UP MÚ Jeseník
3. Zadání Územní studie
5. Katastrální mapa v digitální formě
6. Územně analytické podklady

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednáních se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území.

A 2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území je v Územním plánu města Zlaté Hory označeno jako lokalita „JIH VII“ a leží v Ondřejovickém sedle v jižní části obce Ondřejovice, v sousedství křižovatky silnic směrem na Rejvíz, Dolní Údolí a Ondřejovic. Nadmořská výška plochy O-Z15 je v průměru 550 m.n.m.

Ondřejovice jsou osada/ místní část města Zlaté Hory, leží 3,5 km západně od Zlatých Hor, 3,5 km severovýchodně od horské osady Rejvíz, podél Ondřejovického potoka, který geologicky kopíruje významný geologický útvar, tzv. ondřejovický zlom.

Ondřejovice leží na severním úpatí Hrubého Jeseníku, a v západní části Zlatohorské vrchoviny.

A 3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A 3.1 Charakteristika území

Jde o plochu velikosti 3,46 ha na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob. Jedná se o nezastavěné území mezi volně roztroušenými existujícími usedlostmi. Je vymezeno hranicemi pozemků. Dosud byly pozemky využívány jako louky a zemědělská půda. Řešené území si zachovává v podstatě stále stejný charakter jako v minulosti, tj. volná plocha bez vzrostlé zeleně. Území je mírně svažité směrem severním a je bez výrazných terénních vln nebo zlomů. Z řešené plochy Z15 je vyčleněna parcela 2372. Tato parcela zůstane záměrem investora nedotčena.

A 3.2 Dopravní obsluha

Území je v současnosti dostupné z veřejné komunikační sítě. Napojení parcel navrhujeme přímo z přilehlých stávajících MK a silnicí III. třídy. Stávající komunikace mají zpevněný asfaltový povrch, šířku 3,5 – 3,9 m.

Minimální šířka komunikace podle platné normy ČSN 736110 – odst. 8.2.2; 8.4.4: Jízdní pruh s obousměrným provozem v úsporném provedení má min šířku 3 m.

V sousedství veřejných komunikací, tedy MK a silnicí III. třídy, budou tam, kde to podmínky umožňují, vytvořeny sdružené sjezdy na stavební parcely. Celkem bude vytvořeno 6 sdružených sjezdů, které budou v dohledových vzdálenostech. Ty budou díky šikmým nájezdům tvořit výhybny délky 7 m a šířky minimálně 5,5 m včetně šířky veřejných komunikací. Výhybna těchto parametrů vyhovuje i průjezdu nákladních vozidel.

Doprava v klidu – parkování vozidel vlastníků RD a jejich návštěv bude probíhat výlučně na stavebních parcelách. Jiná parkovací stání nebudou vytvořena.

Územím neprocházejí žádné oficiální cyklotrasy.

Pokud jde o pěší dopravu, k řešenému území nejsou chodníky vybudovány, přístup je možný pouze po vozovce.

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší: zastávka autobusové linky „Rejvíz, chata Svoboda“ (3,2 km), „Dolní Údolí, rozcestí“ (1 km), dále „Ondřejovice, restaurace“ a vlaková stanice „Ondřejovice, zastávka“ (2,1 km) v severní části Ondřejovic.

A 3.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk. Nejbližší stavby v okolí rovněž nemají žádnou organizační strukturu.

A 3.4 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví fyzických osob. Níže je uvedena struktura vlastnictví.

parc. číslo	výměra m ²	druh pozemku	vlastník
2373 *	256	zahrada, CHKO – III zóna	Hrubá Květoslava
2374	31 646	Trvalý travní porost, CHKO – III. zóna	Vlk Zbyněk Mgr.
2375	924	Ostatní plocha, CHKO – III. zóna	Město Zlaté Hory
součet	32 826		

pozn.: * část pozemku

A 3.5 Limity území

V řešeném území nejsou ochranná pásma OP zasahující na dotčené pozemky. Místní komunikace a silnice III. třídy nemají v intravilánu obce ochranná pásma zřízena. Na pozemku parc. č. 2374 jsou provedeny meliorační kanály, ty nemají ochranná pásma zřízena. Území se nachází ve III. zóně CHKO Jeseníky a v ptačí oblasti Natura 2000.

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Nejbližší veřejnou trafostanicí je TS JE 0030 Ondřejovice – horní. Pro připojení lokality 13 nových RD na elektrickou síť dodavatele ČEZ bude vybudováno nové nadzemní a podzemní vedení VN, distribuční trafostanice a podzemní vedení NN. Hlavní domovní skříňové podzemního vedení budou osazeny v pilířích na hranici stavebních parcel – viz výkres inženýrských sítí B6.

Vodovod

Veřejný vodovod se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Záměrem investora bude vybudování 2 – 3 vrtaných studní, ze kterých budou zásobovány všechny nové pozemky v řešeném území. Množství čerpané vody pro potřeby 13 RD je v rozmezí 4 – 5 m³/den. Dle hydrogeologického průzkumu lokality je čerpání takového množství vody možné. Tato skutečnost bude ověřena čerpací zkouškou po provedení průzkumných vrtů.

Odstupové vzdálenosti studny pro individuální zásobení vodou od zdrojů možného znečištění stanovuje vyhláška č. 501/2006 Sb. „o obecných požadavcích na využívání území“ v platném znění, tj. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. takto: Vzdálenost studny od zdroje možného znečištění, např. veřejné komunikace, je pro málo propustné prostředí stanovena na 12 m. Podloží v lokalitě je charakterově málo propustné prostředí.

Plyn

Rozvod plynu se v lokalitě ani jejím okolí nenachází.

Kanalizace

Splašková ani dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Pro likvidaci splaškových vod v množství 4 – 5 m³/den, je nutno pro budoucí výstavbu vybudovat ČOV s následným vícestupňovým dočištěním, přípojky z jednotlivých RD budou zaústěny do jednotné kanalizace s odvodem dešťové a přečištěné odpadní vody do vodního toku v množství 0,05 l/sec v souladu s platnými předpisy. Při návrhu čištění odpadních vod investor vycházel z polohy území v CHKO a proces čištění je navržen na ČOV a další 4 stupně následného čištění včetně odstranění dusíku a fosforu.

A 4. NÁVRH ŘEŠENÍ

A 4.1 Legislativní požadavky

§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny v platném ÚP Zlaté Hory:

Pozemek parc.č.2374 se nachází:

- v zastavitelné ploše O-Z15 Ondřejovice – Jih VII, dle způsobu využití v ploše SO-Plochy smíšené obytné venkovské
 - pro zastavitelnou plochu O-Z15 je stanoveno pořadí změn v území – plocha je rozdělena na dvě části/ etapy.
- Do první etapy je zařazena severní část, do druhé etapy jižní část lokality.

-na území NATURA 2000 – ptačí oblast

-na území III. Zóny CHKO Jeseníky

-v zájmovém území Ministerstva obrany

V oblasti ochrany přírody, výskytu zvláště chráněných živočichů a rostlin, byl vypracován **posudek biologa – hodnocení podle § 67 zák.č. 114/ 1992 Sb.** kterým bylo provedeno zhodnocení vlivu zamýšleného záměru a bude podkladem pro povolování staveb v území. Autorizovaný biolog při pozorování území **vyloučil výskyt zvláště chráněných rostlin a živočichů, včetně chřástala polního** – viz příloha A.8.5.

Využití pozemků v plochách smíšených obytných venkovských SO nebude zahajováno stavbou doplňkovou.

Koeficient zastavění pozemku (KZP) – vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pro novou zástavbu, tj. plošný podíl zastavitelných a zpevněných ploch k celkové ploše dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely).

A 4.2 Celková koncepce

Podstatou řešení v ÚS je návrh urbanistické struktury území, která vymezí rozdělení plochy při požadovaném funkčním využití podle ÚP – tj. stavby pro bydlení v RD a plochu veřejného prostranství podle platné legislativy.

Důraz je kladen na to, aby řešení přineslo prostranství, která se dají smysluplně využít pro obyvatele řešeného území, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy. Součástí řešení je návrh optimálního rozparcelování území pro stavby jednotlivých RD.

Návrh řeší využití pozemků pro zástavbu RD tak, aby to bylo nejefektivnější z hlediska urbanistického využití území. Zároveň respektuje regulativy pro výstavbu RD s ohledem na situování ve III. zóně CHKO Jeseníky. Výsledná varianta řešení je tedy podřízena těmto kritériím, které sledují efektivní urbanistickou strukturu zástavby:

- Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění.
- Maximální možný počet RD při daném koeficientu zastavěnosti.
- Přístupy k parcelám pro RD vždy z MK, nebo silnici III. třídy.

A 4.3 Popis řešení

A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Koridory pro infrastrukturu nejsou zřizovány.

A 4.3.2 Meliorace – POZ

Dle informace Státního pozemkového úřadu – oddělení vodohospodářských staveb Brno, byly na území v 70-tých letech 20. století provedeny meliorace – podrobné odvodňovací zařízení (POZ) - investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti. V některých částech pozemku parc.č. 2374 jsou meliorační kanály nefunkční. Základním ukazatelem defektů odvodňovacích kanálů na meliorovaných pozemcích bývá podmáčená půda a voda vyvěrající na terén. To jsou průvodní ukazatele poruch melioračních kanálů. Na meliorovaných pozemcích je třeba opravy provádět vždy, když se objeví lokální mokřiny, případně vývěry vody na terénu a to bez ohledu na to, zda je plocha využita pro výstavbu, nebo má zemědělské využití. Na podmáčené pozemky nemůže vjíždět zemědělská technika, není možné na nich provádět ani pastvu hospodářských zvířat. Z důvodu zemědělského využití pozemků byla plocha O-Z15 v minulosti meliorována. Jak je patrné z přílohy – výkres B3, meliorovaná nebyla jen tato plocha, ale také další plochy v okolí. Funkční meliorační kanály na ploše O-Z15 jsou tedy podmínkou pro zemědělské využití okolních pozemků, protože voda z okolních ploch odtéká melioračními kanály v ploše O-Z15 do vodního toku na parc. č. 2372 v k.ú. Ondřejovice v Jeseníkách.

Meliorační kanály bude třeba opravit v rámci udržovacích prací. Podle § 103 stavebního zákona není třeba pro udržovací práce stavební povolení, nebo ohlášení a vlastník pozemku je povinen udržovat tyto vodní díla ve funkčním stavu.

Stavby POZ jsou vodními díly bez určení správy, dle ustanovení § 126, odst.3 zákona č. 254/ 2001 Sb o vodách (vodní zákon) v platném znění, a mají vazbu na vlastnictví pozemků, na kterých se nachází. Podrobná odvodňovací zařízení na pozemcích jsou vlastnictvím majitele pozemku a ten je povinen v souladu s vyhláškou MZe 225/2002 Sb. provádět jejich řádnou a trvalou údržbu.

V průběhu provádění oprav bude třeba vyhotovit pasport melioračních kanálů. Tento pasport bude předán vlastníkům stavebních parcel, pro které bude podkladem při projektování a umístění nových RD. Pokud bude nová stavba umístěna v trase melioračního kanálu, je stavebník povinen meliorační kanál udržet ve funkčním stavu vhodným opatřením. Vybuduje např. tzv. bypass.

A 4.3.3 Veřejná prostranství

Je vymezeno veřejné prostranství o celkové výměře 1010 m² v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Toto VP je navrženo jako jeden celek.

Ucelené VP je navrženo jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli navrhované zástavby nebo jiné volnočasové využití.

A 4.3.4 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení VP je navržena optimální struktura zbývajících plochy území pro výstavbu RD. Velikost parcel pro RD se navrhuje min 2000 m² /kromě obslužné parcely č.14/, předpokládá se umístění jednoho RD na jedné parcele.

Při navrhovaném řešení je možné získat 13 RD v řešeném území. Příklad možného řešení viz výkres B.4

- Urbanistický návrh

Řešené území leží v Chráněné krajinné oblasti Jeseníky (dále jen „CHKO Jeseníky“). Na základě zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, se ho týká ochrana krajinného rázu dle §12 odst. 1 a odst. 2.

Znění odst. 1 §12: Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Znění odst. 2 §12: K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit Ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.

Dotčeným orgánem ochrany přírody je v tomto případě Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Olomoucko, oddělení Správa CHKO Jeseníky (dále jen „Agentura“), jejíž stanovisko je závazné pro rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Poloha domů na jednotlivých pozemcích není předmětem územní studie. Územní studie pouze nastavuje jejich možnou polohu prostřednictvím čar návrhu parcelace a nestanovuje přesné umístění staveb na pozemcích. Řešené území nemá charakter ulicové zástavby a jednotlivé parcely by hlavně měly poskytovat prostor pro rozvolněné individuální bydlení. Není tedy vůbec žádoucí, aby jednotlivé stavby striktně dodržovaly liniový charakter zástavby. Cílem prostorového uspořádání objektů by měly být dostatečné odstupy staveb a taková poloha, která umožní každé stavbě dostatek slunečního svitu, výhledu do přírody a zároveň bude splňovat požadavky na rozvolněný charakter zástavby. V území není ani vhodné zřizovat stavby minimalistické, co nejmenší domy, které pak spíše vypadají jako doplňkové stavby. Podobné stavby mohou být také posuzovány jako stavby v rozporu s krajinným rázem území. V území je nepřijatelné umísťovat stavby typu: bungalov, kanadský srub, alpský dům, a ve stylu tzv. „podnikatelského baroka“.

Základní regulativy obsahuje územní plán Zlaté Hory, jedná se o koeficient zastavění a výškové uspořádání zástavby.

Pro konkrétní vymezenou plochu O-Z15 je přípustnost výstavby max. 15 RD s koeficientem zastavění pozemku 0,15.

Minimální zastavěná plocha hlavních staveb je 80m².

Na ploše O-Z15 je možné povolit vedlejší stavby jako přístřešky, hospodářské budovy, sauny, budovy pro hosty.

Územní studie vymezuje v ploše O-Z15 stavební čáru takto: v sousedství veřejných prostranství je stavební čára ve vzdálenosti 6 m od hranice stavebních parcel. V sousedství ostatních ploch platí regulativy dané vyhláškou 501/ 2006 Sb.

V sousedství parc.č. 2372, kde budou umístěny inženýrské sítě je minimální odstupová vzdálenost **nadzemních staveb** od hranice pozemku stanovena 5,5 m. **Pro inženýrské sítě platí minimální odstupová vzdálenost od hranice pozemku 2 m**, dle § 25, odst 2 vyhlášky 501/ 2006 Sb.

Agentura CHKO Jeseníky jako dotčený orgán ochrany přírody, jejíž stanovisko je závazné pro rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, má zpracovanou metodiku, ve které informuje o charakteru výstavby, která může být v souladu s krajinným rázem nebo která může krajinný ráz narušovat. Tato problematika je ale velmi složitá a proto

je nezbytné posuzovat každou jednotlivou stavbu zvlášť, nicméně výstavba musí respektovat základní znaky staveb a regulativy na území CHKO Jeseníky:

Půdorys – tvar výrazného obdélníku s poměrem stran 2:1 a větším. Hřeben je v podélné ose půdorysu. Další akceptovatelné tvary půdorysu L, T a U. Nevhodný je půdorys čtvercový nebo nadměrně členitý.

Výška – přízemní dům, nebo **přízemní s obyvatelným podkrovím, t.j. 1 NP + podkroví**, výška okapu do 3,5 m nad terémem, výška hřebene do 10 m.

Tvar střechy – sedlová symetrická, sklon 38° – 48°, může být v kombinaci s valbami nebo v některých lokalitách i vysoká valbová, výjimečně mansardová, minimální přesahy střech nejvíce do 40 cm, žádné umístování kleštín ve štítech.

Krytina – vhodnou je krytina skládaná z břidlice nebo její vhodné imitace, případně z jiných vhodných tvarovek (např. betonových tašek, ale jen rovných bez vlny), s tím že platí požadavek na barevnost – barva krytiny vždy matná černá, šedočerná nebo tmavě šedá. Je možné použít plechové krytiny ploché, falcované, včetně skládaných v odstínu matná černá, šedočerná nebo tmavě šedá. Nepřípustné jsou krytiny vlnité, skládané **tvarované** pálené i betonové.

Komín – umístěný co nejbliže k hřebeni, z červených pálených cihel nebo bíle omítnutý. Nevhodný je komín obložený kamenem, komín z vnější strany přisedlý ke štítové nebo jiné straně, případně vycházející kdekoliv z plochy střechy.

Štít – výrazný, okna ve štítu pokud možno menší, symetricky rozmístěná, ve vrcholu můžou být polovalby, obložený svisle loženými deskami nebo omítnutý, vždy zřetelně oddělený lomenicí, u omítnutých štítů římsou nebo profilací. Počet oken ve štítu by neměl být větší než v přízemí. Bez lodžií, arkýřů a pokud možno i bez balkónů.

Vstup do domu – nejlépe ze středu bočního průčelí, nikdy ne ze štítové strany.

Okna a dveře – dřevo je upřednostňováno, v citlivých lokalitách okna tvaru obdélníku postaveného na výšku, nejlépe dvoukřídlá, členěná venkovními příčkami na 4 – 6 tabulek. V krajinářsky méně hodnotné lokalitě lze použít i jiné tvary oken, zdařilé moderní imitace dřeva i rámy bílé barvy, větší prosklené plochy, zimní zahrady.

Podezdívky - nejlépe nízké, z přírodního kamene nebo kamenem obložené, bez viditelných betonových ploch v obkladu, možná je omítka až k zemi. Nevhodné jsou: umělý kámen, keramické a glazované obklady.

Prosvětlení střechy – v citlivých lokalitách pouze pomocí jednoho nebo několika vikýřů se sedlovou, valbovou, případně pultovou stříškou, jinde lze použít střešní okna. Vikýře je nutno umísťovat v dostatečné vzdálenosti od sebe a od okrajů střechy. Pokud je jeden vikýř, umísťuje se nad vstupem.

Plášť objektu – roubená celodřevěná stavba nebo obložení pláště dřevěnými deskami min. šířky 15 cm i širší, hladké štukové bílé omítky (i v pastelových tónech), zdi z přírodního kamene, kombinace dvou nebo všech možností.

Oplocení – optimální výška do 160 cm, nejlépe z dřevěných latí, z posbíraného kamene nebo drátěné pletivo na sloupcích. Nevhodné je uplatňování barokních, secesních, empírových apod. plotových prvků nebo ukončení latí jiné než rovné (např. do oblouku). V sousedství veřejných prostranství a ve volné zástavbě jsou nepřipustné ploty neprůhledné, betonové, prefabrikované, gabionové a palisády.

Zpevněné plochy – v co nejmenší míře, provedení z vegetačních tvárníc zatravněných, nebo vyplněných šterkopískem, případně podobné technické řešení. Provedení zpevněných ploch musí umožnit zasakování dešťových vod.

A 4.4 Dopravní obsluha - DO

Přístupy k parcelám pro RD jsou navrženy vždy z MK, nebo silnice III. třídy. U vjezdu na parcely bude vybudována zpevněná plocha o šířce 3,5 m a hloubce 6,5 m od okraje asfaltu pro odstavení vozu před otevřením brány. Tam kde to situace umožňuje – viz výkres dopravní infrastruktury, budou vybudovány společné sjezdy pro 2 sousední parcely o šířce 7 m a hloubce 6,5 m od okraje asfaltu. Tímto řešením se minimalizuje počet sjezdů a v dohledových vzdálenostech vzniknou výhybny.

Městská hromadná doprava

Neřeší se

Cyklistická doprava

Neřeší se

Pěší doprava
Neřeší se

A 5. INŽENÝRSKÁ ČÁST

A 5.1. Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí IS je následující:

Elektro

Napojení budoucích staveb na elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ, který vybuduje přírodní elektrické vedení do lokality a novou trafostanici na jihovýchodním okraji území – viz výkres inženýrských sítí.

Vodovod

Veřejný vodovod se v lokalitě ani jejím okolí nenachází.

Plyn

Rozvod plynu se v lokalitě ani jejím okolí nenachází.

Kanalizace

Splašková ani dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází.

A 5.2. Likvidace splaškových vod

Splašková ani dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Pro likvidaci splaškových vod v množství 4 – 5 m³/den, je nutno pro budoucí výstavbu vybudovat ČOV s následným vícestupňovým dočištěním, přípojky z jednotlivých RD budou zaústěny do jednotné kanalizace s odvodem dešťové a přečištěné odpadní vody do vodního toku v množství 0,05 l/sec v souladu s platnými předpisy. Při návrhu čištění odpadních vod investor vycházel z polohy území v CHKO a proces čištění je navržen na ČOV a další 4 stupně následného čištění včetně odstranění dusíku a fosforu.

A 5.3. Likvidace dešťových vod

V lokalitě není vybudována dešťová kanalizace. Proto je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD akumulací na pozemku s následným využitím při provozu RD. Akumulační kapacita bude navržena dle ČSN 759010. Jako provozní využití je uvažováno se závlahou zelených ploch a druhotné využití akumulovaných vod jako vod užitkových ve vnitřních prozorech RD. Pro nadbytečné množství dešťových vod, které budou odváděny z akumulace gravitačním přepadem, je uvažováno s odvodem do jednotné kanalizace a následně do recipientu.

Dle archivních záznamů není předmětná oblast vhodná pro zasakování dešťových vod. Přesné začlenění propustnosti místních zemín bude stanoveno následným IGHG průzkumem, ale možnost zasakování se předpokládá jako nevhodné. Z tohoto důvodu je jediným možným řešením využití dešťových vod na předmětných parcelách a odvedení přebytečné vody do blízkého recipientu. S ohledem na navrhovaná opatření, nedojde k ohrožení jakosti předmětného recipientu, neboť do něho budou ústít pouze občasné nadlimitní srážkové vody, které budou před vypouštěním do vodního toku přečištěny v rákosovém poli.

A 5.4. Zásobování pitnou vodou

Veřejný vodovod se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Záměrem investora bude vybudování 2 – 3 vrtaných studní a vodovodního řadu, ze kterého budou zásobovány všechny pozemky v řešeném území. Pro ochranu okolních zdrojů vody, je čerpání podzemní vody možné regulovat na určitou maximální hodnotu, v souladu s návrhem řešení v budoucím hydrogeologickém posudku.

Na území je možné vybudovat technickou infrastrukturu potřebnou pro stavbu nových RD, kterou bude možné v budoucnu napojit na infrastrukturu veřejnou, po té co budou veřejné sítě vybudované.

V podmínkách stavebního povolení vodovodu a kanalizace je možné tyto stavby určit jako dočasné s povinností připojit se na veřejné sítě. Územní studie tuto možnost řeší a ve výkrese B7 jsou vyznačeny trasy budoucího napojení.

A 5.5. Zásobování plynem

Danou lokalitu nelze v současnosti zásobovat plynem z veřejné sítě.

A 5.6. Zásobování elektrickou energií

Nejbližší veřejnou trafostanicí je TS JE 0030 Ondřejovice – horní ve vzdálenosti cca 600 m. Pro připojení lokality 13 nových RD na elektrickou síť dodavatele ČEZ bude vybudováno nové nadzemní a podzemní vedení VN, distribuční trafostanice a podzemní vedení NN. Hlavní domovní skříně podzemního vedení budou osazeny v pilířích na hranici stavebních parcel – viz výkres inženýrských sítí B6.

A 6. ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením plochy veřejného prostranství
- regulativy danými Územním plánem Zlaté Hory

A 6.1. Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

A 6.1.1 - Na ploše VP je zakázáno umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) brání volnému přístupu na plochu VP
- b) slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce

A 6.2. Zastavitelné plochy – regulativy UP města Zlaté Hory

V souladu s ÚP Zlaté Hory je lokalita určena pro využití **SO – plochy smíšené obytné venkovské**, kde je umisťování staveb podřízeno těmito podmínkám:

Převažující (hlavní) využití:

- stavby pro bydlení

Přípustné využití:

- stavby rodinných domů
- stavby bytových domů
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, pro sociální služby, pro zdravotní služby, pro kulturu a církve, pro veřejnou správu a administrativu, pro obchodní prodej, pro tělovýchovu a sport, pro ubytování, pro stravování a pro nevýrobní služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobní služby a pro drobnou nerušící výrobu
- stavby a zařízení pro zajištění chodu drobného domácího hospodářství
- stavby a zařízení zahradnictví
- stavby a zařízení veřejných prostranství – např. zálivy hromadné dopravy, chodníky, zastávky, altánky, veřejná zeleň včetně mobiliáře, veřejná WC apod.
- stavby místních a účelových komunikací, stavby chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek, stavby parkovacích a manipulačních ploch, opěrné zdi, mosty, autobusové zastávky
- stavby garáží a přístřešků pro odstavení vozidel

- stavby sítí a zařízení tech. infrastruktury, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, domovní ČOV, trafostanice, energetická vedení, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě
- zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů /fotovoltaické panely/ v příslušné ploše, s možností prodeje případných přebytků do distribuční sítě
- stavby a úpravy na vodních tocích, stavby vodních nádrží

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské výroby lokálního významu (např. chov hospodářských zvířat v malém) nerušícího charakteru včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, jejichž realizaci lze připustit s ohledem na architekturu, estetický vzhled a organizaci zástavby lokality, pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a nebudou snižovat pohodu bydlení

Nepřípustné využití:

- obecně stavby a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí
- zřizování zahrádkářských osad, stavby zahrádkářských chat
- stavby a zařízení pro výrobu a skladování včetně zemědělských výrobních areálů
- stavby a zařízení pro energetiku a pro komerční výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby a zařízení pro výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot, myček, autoservisů, autobazarů a pneuservisů

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- max. podlažnost 2NP a podkrovní - *regulativ dle UP, regulativy CHKO výšku staveb omezují na 1.NP + podkrovní*
- KZP – max. 0,15 – pro zastavitelnou plochu O-Z15

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- a) Veškeré podmínky se vztahují, není-li uvedeno jinak, k pozemku, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě, či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, souvisejí s ním prostorově a jsou s ním užívány jako jeden celek.
- b) Podmínky je nutno respektovat při umísťování nových staveb a jejich změn a při změnách funkčního využití staveb stávajících. Tolerují se stávající stavby, jež jsou v ploše stabilizovány, přestože nesplňují některé ze stanovených regulativů – tyto stavby lze udržovat a stavebně upravovat.
- c) Využití pozemků v plochách bydlení v bytových domech BH, bydlení v rodinných domech BI, plochách smíšených obytných venkovských SO, smíšených obytných městských SM a smíšených obytných rekreačních SR nebude zahajováno stavbou doplňkovou (např. garáží, hospodářskou budovou, altánem, apod.).
- d) Na celém území města je nepřípustné umísťování mobilních domů, maringotek a unimobuněk, pokud nejsou součástí zařízení staveniště a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení.
- e) Na té části řešeného území, která je součástí CHKO Jeseníky, se nepřipouští umísťování velkoplošných reklamních staveb a zařízení (billboardů) ani umísťování reklam na fasádách domů.
- f) Zařízení pro komerční výrobu energií nad rámec přímé spotřeby v objektu lze umístit pouze v plochách fotovoltaické elektrárny VF, v plochách výroby zemědělské VZ, výroby průmyslové VP a výroby drobné VD.
- g) Ve všech zastavěných a zastavitelných plochách a plochách přestavby je přípustná realizace:
 - staveb sítí a zařízení nezbytné dopravní a technické infrastruktury, parkovacích, odstavných a manipulačních ploch pro přímou obsluhu jednotlivých ploch, pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy a pro které vzhledem k jejich významu a velikosti není účelné vymezit samostatnou dopravní plochu, resp. plochu technické infrastruktury
 - staveb a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu přímo související s příslušnou plochou; na území CHKO Jeseníky se nepřipouští stavby samostatných garáží, garáže lze realizovat pouze jako součást objektu s hlavní funkcí.
 - ploch veřejných prostranství včetně ploch zeleně veřejně přístupné i ochranné
 - malých vodních ploch a staveb na vodních tocích.
- j) Ve všech zastavěných a zastavitelných plochách a plochách přestavby se připouštějí pouze takové terénní úpravy, které nezhorší životní prostředí a podmínky využití pozemků (včetně pozemků sousedních) v souladu s hlavním účelem využití ploch.
- k) Ve všech plochách nezastavěného území s výjimkou ploch přírodních PP je přípustná realizace:

- nezbytných zařízení dopravní a technické infrastruktury a odstavných a provozních ploch pro přímou obsluhu příslušných ploch, pokud jejich negativní vlivy nepřesáhnou míru přípustnou pro základní funkci plochy a nebudou v rozporu s ochranou přírody a krajiny, a pro které vzhledem k jejich významu a velikosti není účelné vymezit samostatnou dopravní plochu, resp. plochu technické infrastruktury
- podzemních a nadzemních sítí technické infrastruktury
- místních a účelových komunikací, cyklotras a cyklostezek, turistických tras a lyžařských běžeckých tras
- drobných církevních staveb (kříže, kapličky, boží muka)
- staveb protierozní a protipovodňové ochrany
- malých vodních ploch, staveb na vodních tocích, přeložek vodních toků.

I) V lokálních biokoridorech vymezených v plochách orné půdy a trvalých travních porostů Z a v plochách smíšených nezastavěného území NS se nepřipouštějí:

- stavby pro zemědělství
- stavby účelových objektů a zařízení pro zemědělskou malovýrobu (pasevní ohrazení, výběhy pro koně, přístřešky pro pasevní chov skotu a ovcí, napáječky, stavby pro letní ustájení skotu a ovcí, stavby pro skladování sena a slámy, stavby včelnic a včelínů)
- výstavba zařízení a opatření pro ochranu ZPF, pro stabilizaci a intenzifikaci zemědělské produkce (odvodnění, závlahy)
- výstavba a realizace zařízení pro speciální zemědělské kultury
- oplocování pozemků

Kolem vodních toků v zastavěném území a ve vymezených zastavitelných plochách musí být zachovány neoplocené pásy pro zajištění přístupu ke korytu v šířce do 8 m podél Zlatého potoka a do 6 m podél ostatních vodních toků od břehové hrany. Na parc.č. 2372, který není dotčený budoucí výstavbou leží prameniště vodního toku. Pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku v žádném směru nezasahuje na sousední pozemky. Pro případ konfliktu polohy oplocení a neoplocených pásů šířky 6 m, je možné vyjednat se správcem vodního toku výjimku.

A 7. ZÁVĚR A SHRNUTÍ

A 7.1. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území. Zadání ÚS bylo splněno v celém rozsahu.

A 7.2. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů. Podrobněji viz kap. A.4.2.

A 7.3. Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF vymezeným v ÚP

ÚP Zlaté Hory pro zónu O – Z15 uvádí bilanci předpokládaného odnětí půdy ze ZPF.

Parc.č.	Odnětí (ha)	Kultura	Kód BPEJ	Tř. ochrany
2374	1,84	Trvalý travní porost	72914	III
2374	1,32	Trvalý travní porost	72944	V
2375	0	Ostatní plocha	Nemá evidované	
2373 - část	0	Zahrada	72944	

K faktickému vynětí ploch ze ZPF dojde v procesu územního řízení jednotlivých záměrů v území s tím, že skutečné plochy vynětí nepřesáhnou hodnoty uvedené v ÚP. Předpokládaná výměra vynětí ploch bude ponížena koeficientem zastavěnosti 0,15.

A 7.4. Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Výsledná varianta představuje optimální řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

A 7.5. Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí

Zásobování vodou

Veřejný vodovod se v řešené lokalitě nenachází.

Kanalizace

Splašková ani dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází.

Zásobování plynem

V dané lokalitě není veřejný plynovod vybudován.

Zásobování el. energií

Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Prosinec 2021

Ing. arch Miroslav Capák

A 8. TABULKY A PŘÍLOHY

A 8.1. Řešené území podle ÚP Zlaté Hory

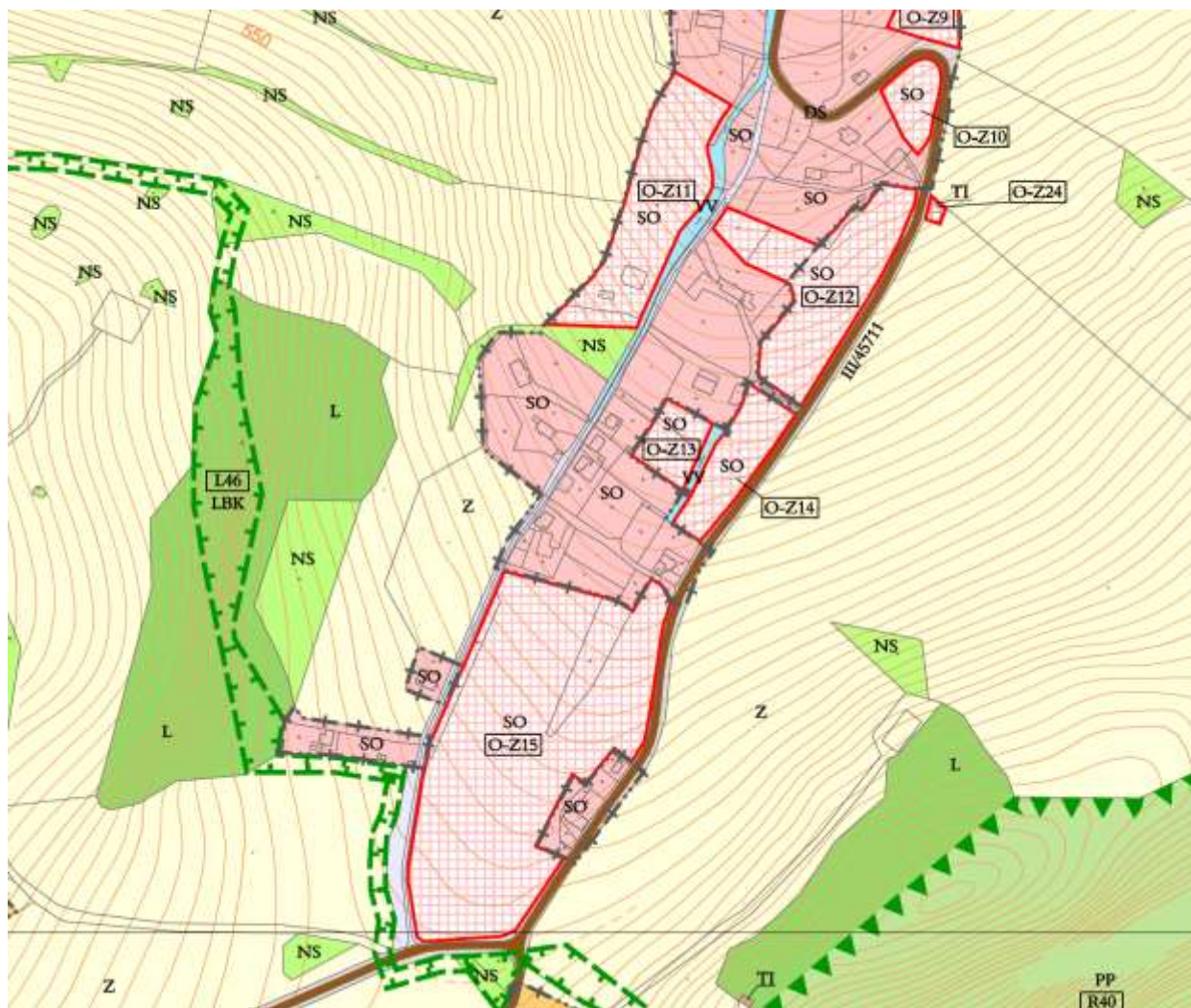
A 8.2. Bilance max. počtu obyvatel

A 8.3. Seznam dotčených parcel

A 8.4. Pořadí změn v území – etapizace

A 8.5. Hodnocení podle ustanovení § 67 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

A 8.1. Řešené území dle ÚP Zlaté Hory



A 8.2. Bilance max. počtu RD a obyvatel

O – Z15 – JIH VII

objekt	typ RD	osoby	celkem RD	celkem osob	poznámka
RD volně stojící	4/5 + 1	4	13	52	
CELKEM			13	52	
Plocha řešeného území	/ ha /			3,46	
Hustota osídlení	obyv / ha			15	

A 8.3. Seznam dotčených parcel

parc. číslo	výměra m ²	druh pozemku	LV č.
2373 *	256	Zahrada, CHKO – III. zóna	134 /část parcely/
2374	31 646	Trvalý travní porost, CHKO – III. zóna	280
2375	924	Ostatní plocha, CHKO – III. zóna	10001

A 8.4. Pořadí změn v území – etapizace

Pro zastavitelnou plochu O-Z15 je stanovena etapizace – výstavba bude rozdělena do dvou etap. Na plochách zahrnutých do 2. etapy může být zahájena až po zastavění nejméně 70 % první etapy, přičemž zastavěním se myslí využití příslušné etapy ve fázi pravomocných stavebních povolení nebo jiných odpovídajících opatření.

Lze tedy konstatovat, že do 1. etapy náleží jako celky parcely č. 01, 02, 11, 12, 13 a vydáním pravomocného stavebního povolení na stavbu 4 domů z těchto pěti, bude naplněna podmínka zastavění 1. etapy.

