

ÚZEMNÍ STUDIE POLEŠOVICE

ÚS1 Díly



TEXTOVÁ ČÁST
upravená

Leden 2022

- Objednatel:** **Městys Polešovice**
687 37 Polešovice 242
Statut. zástupce: Ing. Michal Zapletal, starosta, určený zastupitel pro územní plánování
- Zpracovatel:** **Alfinvest Zlín, spol. s r.o.**
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv
- Pořizovatel:** **Městský úřad Uherské Hradiště,**
odbor stavebního řádu a životního prostředí

OBSAH:**A. TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní údaje	5
2. Vymezení řešeného území	5
3. Rozsah vymezení a stanovení způsobu využití pozemků	7
4. Urbanistická koncepce a podmínky využití území	8
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	12
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	12
7. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	14
8. Stanovení pořadí změn v území	15
9. Soulad s územně plánovací dokumentací	15
10. Vyhodnocení zadání	16
11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	16
12. Stanoviska vlastníků a správců veřejné infrastruktury	17

B. GRAFICKÁ ČÁST:

I.B1	Hlavní výkres - urbanistický návrh	1:1 000
I.B2	Dopravní a technická infrastruktura	1:1 000
I.B3	Širší vztahy	1:2 000
I.B4	Výkres etapizace	1:1 000

1. Základní údaje

Územní studie je zpracována na základě požadavku městyse Polešovice pro plochy vymezené územním plánem pro bydlení v rodinných domech. Zpracování územní studie ÚS 1 pro plochu B11, B185 a PV8 včetně navazujících a souvisejících ploch bylo uloženo jako podmínka pro rozhodování o změnách v území Územním plánem Polešovice.

Základním podkladem pro zpracování územní studie bylo „Zadání územní studie „Polešovice – ÚS 1 Díly“ dle Územního plánu Polešovice.

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu se stavebním zákonem (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) a s předpisy souvisejícími - prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platných zněních.

Studii je nastaven základní rámec pro využití území pro výstavbu rodinných domů a umístění veřejné infrastruktury, což bude dále prověřeno v navazujících řízeních vedených příslušným stavebním úřadem (např. územní řízení) a v dalších stupních projektové dokumentace.

Územní studie je zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem a zákonem č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

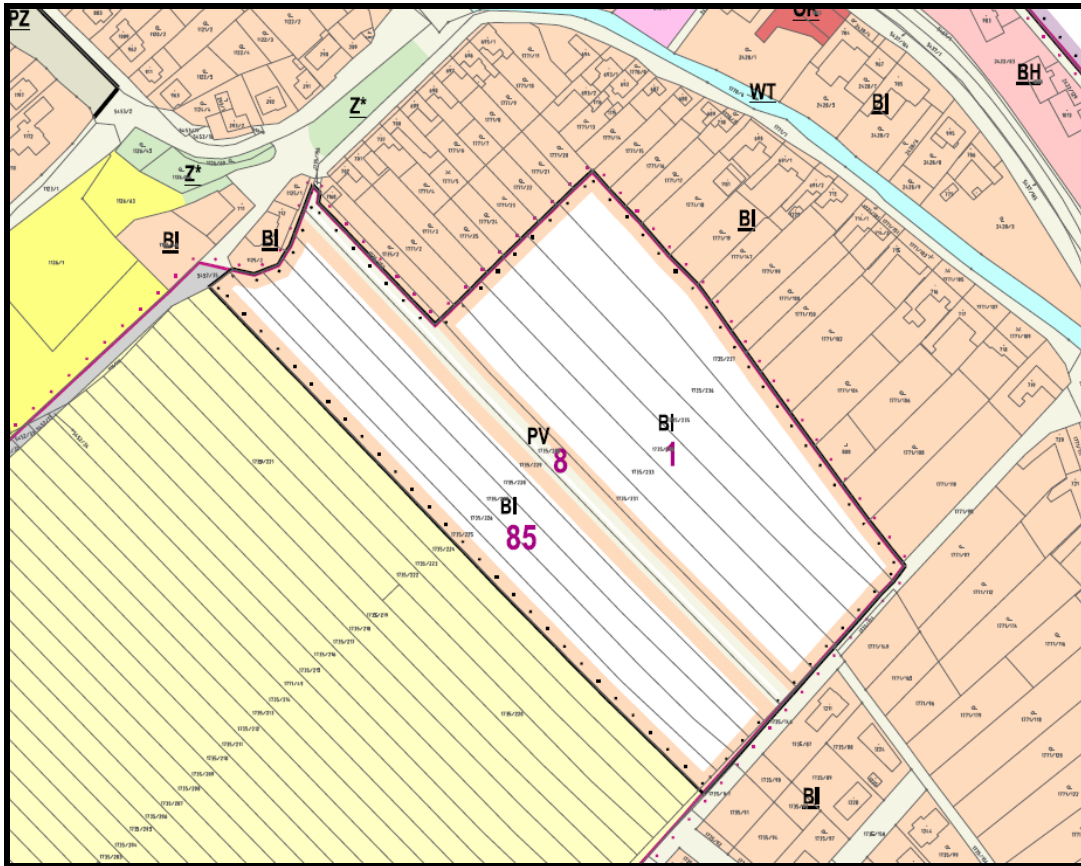
Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s Městským úřadem Uherské Hradiště, odborem SŽP (pořizovatelem) a se zástupci městyse Polešovice.

2. Vymezení řešeného území

Městys Polešovice leží ve Zlínském kraji, okrese Uherské Hradiště, cca 10 km jihozápadně od Uherského Hradiště.

Řešené území leží v jihovýchodní části sídla. Přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí. Plochy leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Plochy jsou v současnosti součástí zemědělsky využívaných ploch a část představují stávající zahrady.

Řešené území je vymezeno zadáním v rozsahu návrhových ploch s označením B11, B185, PV 8 a navazujících stabilizovaných ploch BI, Z*, PV a OS – viz výřez hlavního výkresu ÚP Polešovice.



Výřez hlavního výkresu ÚP Polešovice



Letecký snímek obce
zdroj: mapy.cz

3. Rozsah vymezení a stanovení způsobu využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech v rozsahu lokalit BI1 a BI 85 dle územního plánu a zahrady u stávající zástavby. Celková výměra řešeného území je cca 7,2 ha.

Plochy jsou členěny dle navrhovaného způsobu využití:

- **plochy pro bydlení včetně vymezení ploch pro umístění obytné zástavby**
- **veřejná prostranství**
- **veřejná prostranství – komunikace.**

Požadavek na vymezení veřejných prostranství ve smyslu ustanovení §7 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006S. byl řešen následovně:

označení	zastavitelné plochy pro bydlení BI1 a BI85 (ha)	plochy pro bydlení včetně stabilizovaných ploch (zahrad) (ha)	min. požadovaná výměra veřejného prostranství (m ²)	výměra navrženého veřejného prostranství bez komunikací (m ²)
veřejné prostranství	4,4	5,5	2200 (pro zastavitelné plochy) 2750 (pro celou lokalitu vč. stabiliz. ploch)	4000

Veřejné prostranství pro plochy BI1 a BI85 lze členit na několik ploch:

- **území v severozápadní části lokality** je tvořeno plochami veřejných prostranství určených pro volnočasové aktivity (např. dětské hřiště) a zeleň
- na **východním okraji lokality** je veřejné prostranství, v rámci kterého je nutno zohlednit monitorovací vrt ČHMÚ č. P38. Z tohoto důvodu není v uvedeném území navržena komunikace, ale v rámci veřejného prostranství lze realizovat pěší propojení.
- součástí veřejných prostranství jsou také části ploch podél navrhovaných pozemků pozemních komunikací vč. navazujícího veřejného prostoru, které nejsou do výsledného řešení započítány.

Návrh je koncipován tak, že zástavba rodinnými domy je situována podél navrhovaných obslužných komunikací. Územní studie vymezuje pozemky pro zástavbu rodinných domů tak, že plnohodnotná oboustranně zastavěná ulice je podél hlavní příjezdové komunikace do lokality. Dále je zástavba umístěna podél dvou souběžných komunikací. Stavební pozemky vytvoří jednotnou uliční linii a společně vytváří ve směru SV - JZ tři souběžné ulice, které jsou v kolmém směru doplněny krátkými uličními úseky. Uliční čára je nastavena pevně a navazující zástavba se musí vždy přizpůsobit linii sousedních domů ve **vzdálenosti 6 m od hranice pozemku** – viz schéma zástavby (*vloženo za text*). Mimo uliční čáru (do vzdálenosti 6 m) lze umístit pouze odstavná parkovací stání, případně přístřešky pro auta (ne garáže). Obecně je nutno dodržet minimální vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem – 7 m a od hranic mezi jednotlivými pozemky min. 2 m. Z uvedeného požadavku však lze v odůvodněných případech udělit výjimku. Návrh řešení vychází ze stávající parcelace lokality. V případě umístění zástavby v zahradách se předpokládá obdobná šířka parcel jako v zastavitelných plochách BI1 a BI85.

V rámci řešené lokality nejsou navrhovány samostatné stavební pozemky pro občanské vybavení.

4. Urbanistická koncepce a podmínky využití území

Pro řešené území platí základní **funkční regulace dle vydaného ÚP Polešovice**:

Plochy individuálního bydlení - BI č. 1, 85 a stabilizované plochy BI

Hlavní využití

individuální bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

činnosti přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem
podnikatelská činnost v plochách bydlení v rodinných domech
venkovní maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu, dětská hřiště
veřejná prostranství
veřejná a izolační zeleň
související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura
zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
individuální rekreace

Nepřípustné využití

všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, a které snižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - PV č. 8

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Přípustné využití

venkovní maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu
související a nezbytná dopravní a technická infrastruktura
zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
plochy zeleně

Nepřípustné využití

všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Část plochy B185, která leží mimo provedenou novou parcelaci, se navrhuje **zařadit do navazujících ploch zemědělských, označených Z**, pro které platí následující podmínky:

Plochy zemědělské - Z

Hlavní využití

zemědělské plochy

Přípustné využití

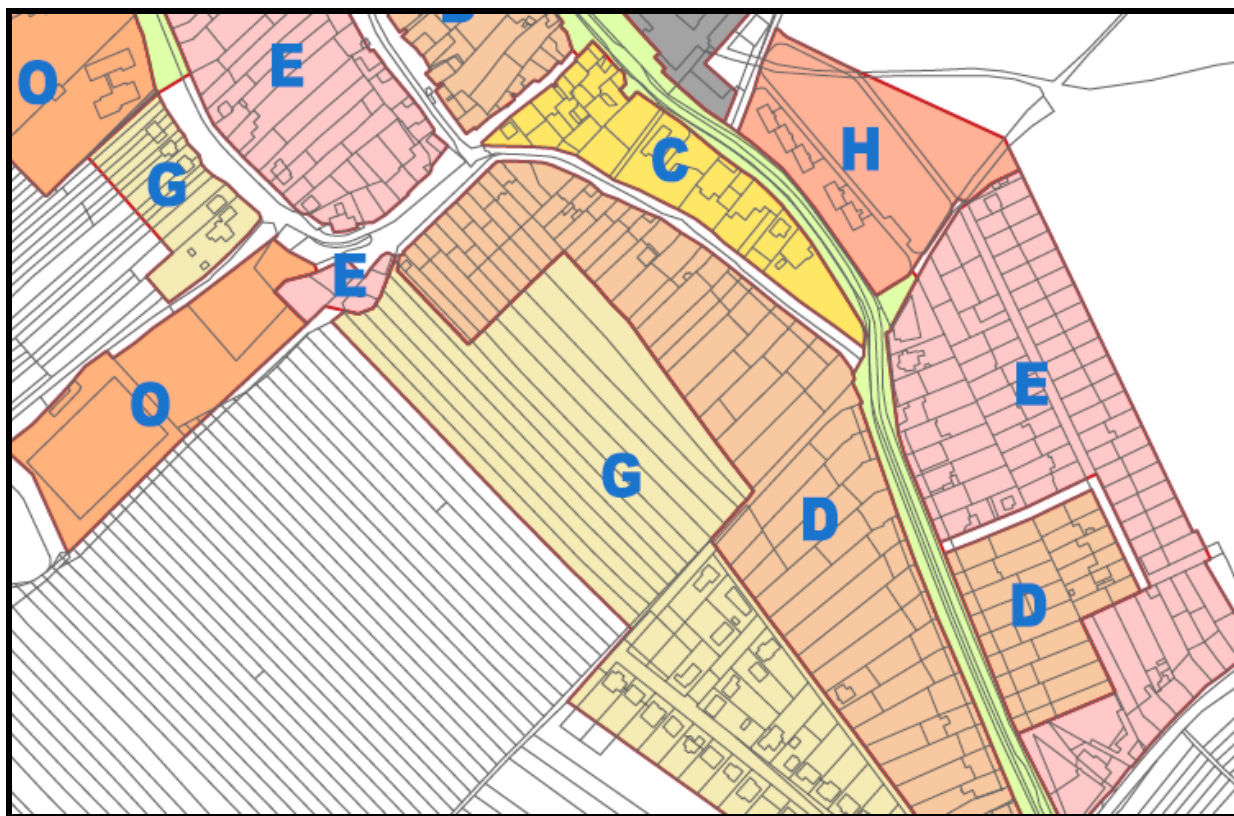
protierozní opatření (meze, zatravněné průlehy, stromořadí, protipovodňová opatření apod.) snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci v návaznosti na vodní plochy související dopravní a technická infrastruktura související a nezbytné zařízení a stavby sloužící k odstranění ekologických rizik zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků veřejná dopravní a technická infrastruktura, která svým charakterem a provedením neznemožní dosavadní užívání a využití těchto ploch

Nepřípustné využití

všechny ostatní činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím snižování prostupnosti krajiny formou jejího oplocování a ohrazování umístování staveb a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch, s výjimkou cyklistických stezek

Podrobnější plošná a prostorová regulace:

Zastavěné území sídla je členěno do 10 typů zástavby (viz výřez kartogramu) a pro jednotlivé typy zástavby jsou stanoveny základní podmínky plošného a prostorového uspořádání. Řešené území je součástí zástavby G - „Novodobá plošná zástavba izolovanými domy“ a D – „Uliční řadová zástavba jednotná“.



Výřez kartogramu

Označení	Název/ Označení typu zástavby
C	Uliční řadová zástavba smíšená
D	Uliční řadová zástavba jednotná
E	Uliční řadová zástavba volná
G	Novodobá plošná zástavba izolovanými domy
H	Vícepodlažní zástavba bytovými domy
O	Areály občanské vybavenosti

Legenda kartogramu

Pro dotčenou plochu platí následující základní podmínky plošného a prostorového uspořádání:

G	NOVODOBÁ PLOŠNÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY
Charakteristika	Nový typ zástavby využívaný v posledních desetiletích. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech s nápadnou absencí vysokých dřevin. Je tvořena samostatné stojícími rodinnými domy, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla.
Velikost pozemku	Ve stávající zástavbě zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a nabízí minimální prostory kolem domu. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 1000 – 1500 m ² .
Uliční čára	Zpravidla není shodná s čarou stavební.
Stavební čára	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). V nově navržených plochách individuálního bydlení (BI) maximálně 1 nadzemní podlaží.
Intenzita zastavění pozemků	V nově vymezených zastavitelných plochách se vymezuje koeficient zastavění max. 30 %.
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); mobilní domy. Domy s plochou střechou mohou být pouze ve stávajících plochách individuálního bydlení (BI).

Pro část řešené plochy vymezené stávajícími zahradami, která leží ve stabilizovaných plochách BI, platí následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

D	ULIČNÍ ŘADOVÁ ZÁSTAVBA JEDNOTNÁ
Charakteristika	Tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů – ulici. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech pravidelností a obdobným vzhledem domů o nepravidelné uliční šířce (obdobné hmotové řešení domů, výškové osazení, umístění na pozemku). Zahrnuje starší zástavbu obce, která vychází z původní venkovské zástavby a vyznačuje se obdobnými architektonickými prvky. Zástavba respektuje urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy a je převážně jednopodlažní.
Velikost pozemku	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 1000 – 1500 m ² .
Uliční čára	Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.
Stavební čára	Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
Podlažnost	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží, a to pouze v návaznosti na sousední objekty.
Intenzita zastavění pozemků	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
Nepřípustné typy staveb rodinných domů	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

Regulace nastavená územním plánem pro stabilizované plochy BI – plochy zahrad je vztažena k uliční zástavbě ležící podél komunikace procházející severně a jedná se o starší zástavbu obce s jednotným výrazem. **Pro řešenou část stabilizovaného území se navrhuje zařadit ji do zóny G odpovídající návrhovým plochám.** To umožní výstavbu v zahradách izolovanými rodinnými domy tak, aby byla zachována pohoda bydlení pro stávající zástavbu, nedošlo k neúměrnému zahuštění zástavby v dané lokalitě a byl zachován jednotný výraz nové zástavby.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Lokalita je napojena na stávající komunikační systém obce navrhovanou pozemní komunikací - obslužnou komunikací s šířkou veřejného prostoru 8 m pro obsluhu celého území.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navrženého obytného souboru. V místech napojení jsou dodrženy rozhledové trojúhelníky a ve vztahu k výškovému uspořádání komunikací nejsou přijímána žádná opatření a návrh vyhovuje normovým požadavkům. Navržené šířkové uspořádání umožňuje upřesnit kategorii komunikace včetně šířkového řešení v rámci zpracování jejího projektu; lze zajistit dvoupruhovou obousměrnou obslužnou komunikaci o šířce 5,5 m a 3,5 m v místě napojení. V místě napojení je nutno přeložit stávající trafostanici tak, aby byla zajištěna plnohodnotná šířka pozemní komunikace (5,5 m). Stejně tak je potřeba přeložit sloupy a elektrické vedení pro zajištění příjezdu v severozápadní části lokality – napojení na stávající polní cestu.

Navržené řešení umožňuje zaokružování lokality.

Podél nových komunikace se počítá s jednostranným chodníkem a o šířce cca 1,65 m (1,5 + obrubník), který obsluží celou lokalitu. Pěší propojení lze realizovat v rámci veřejných prostranství.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na technickou infrastrukturu budou napojeny rodinné domy ze všech navržených stavebních pozemků. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy zejména v prostoru místní komunikace. **V rámci studie je upřesněno trasování sítě technické infrastruktury pro I. etapu zástavby; je nutno zajistit dostatečně kapacitní sítě pro realizaci II. etapy dle bilancí uvedených níže v textu.** Ve II. etapě se předpokládá vedení technické infrastruktury v navržených komunikacích.

Zásobování vodou

Zásobování vodou bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť zásobovanou ze SV Polešovice – Tučapy. Stávající vodovod je v majetku obce a je obcí provozovaný. Pro lokalitu je navržen nový vodovod vedený v souběhu s navrženou komunikací. Navrhovaným vodovodním řadem, bude provedeno zaokružování vodovodního řadu, napojením ve východní a západní části řešené lokality na stávající vodovodní řad.

Potřeba pitné vody pro obyvatele navrhovaných obytných souborů:

38 RD v I. etapě, pro potřebu výpočtu je obložnost RD 4 osoby - celkem 152 obyvatel
14 RD ve II. etapě, pro potřebu výpočtu je obložnost RD 4 osoby - celkem 56 obyvatel
Celkem: 208 obyvatel

Specifická potřeba pitné vody – 100l/obyv/den

$$Q_{d \text{ byt. fondu}} = \text{počet.obyvatel} \times 100\text{l/obyv/den}$$

I.etapa – 15 200 l/den = cca 15 m³/den

II.etapa – 5600 l/den = 5,6 m³/den

Celkem: cca 21 m³/den

Navržený vodovod bude současně sloužit pro požární účely a pro uvedené využití budou osazeny podzemní hydranty.

Odkanalizování

Obec je odkanalizována jednotným kanalizačním systémem. Odpadní vody jsou odvedeny prostřednictvím navržené jednotné kanalizace s napojení na stávající kanalizační síť zaústěnou do ČOV Polešovice. Navržená kanalizace je vedena v navržené místní komunikaci. Nový systém jednotné kanalizace, je vzhledem ke konfiguraci terénu stávajícího území rozdělen na tři části. Navrhovanou jednotnou kanalizací budou odváděny splaškové odpadní vody z plánovaných objektů RD a dešťové vody z navrhované komunikace.

Orientační výpočet splaškových odpadních vod:

38 RD v I. etapě, pro potřebu výpočtu je obložnost RD 4 osoby - celkem 152 obyvatel

14 RD ve II. etapě, pro potřebu výpočtu je obložnost RD 4 osoby - celkem 56 obyvatel

Celkem: 208 obyvatel

I. etapa:

Průměrné denní množství $Q_{24} = 14,9 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1}$

Průměrné roční množství $Q_r = 5427 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

II. etapa

Průměrné denní množství $Q_{24} = 5,5 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1}$

Průměrné roční množství $Q_r = 2000. \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

Celkem

Průměrné denní množství $Q_{24} = 20,4 \text{ m}^3 \cdot \text{den}^{-1}$

Průměrné roční množství $Q_r = 7427 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

Srážkové vody jsou přednostně vsakovány a využívány na jednotlivých pozemcích (akumulační jímky na dešťovou vodu a jejich druhotné využití) a budou řešeny při umisťování každé jednotlivé stavby. Odvodnění pozemní komunikace bude řešeno rovnoměrným odvodem srážkových vod do jednotného kanalizačního systému.

Zásobování plynem

Zásobování plynem je řešeno napojením na STL rozvody zemního plynu. Napojení na stávající STL plynovod, je v lokalitě proveden ve dvou místech, čímž dojde k zaokruhování plynovodu. Zemní plyn bude využíván zejména pro vytápění, ohřev TUV a vaření.

Orientační výpočet spotřeby zemního plynu:

38 RD v I. etapě

14 RD ve II. etapě

Celkem: cca 52 rodinných domů

Roční spotřeba plynu pro jeden objekt (vč. vytápění a ohřevu vody): cca 2750 m³

Roční spotřeba:

I. etapa - $38 \times 2\,750 \text{ m}^3 = 104\,500 \text{ m}^3/\text{rok}$

II. etapa - $14 \times 2\,750 \text{ m}^3 = 38\,500 \text{ m}^3/\text{rok}$

Celkem - $143\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$

Zásobování elektrickou energií

Připojení na el. síť NN bude řešeno zemním kabelem v trasách veřejných prostranství.

Orientační výpočet spotřeby elektrické energie:

38 RD v I. etapě

14 RD ve II. etapě

Celkem: cca 52 rodinných domů

Základní stupeň elektrizace: B2 + 20%C1

Výkony: pro B2 – cca 11kW

pro C1 – cca 20 kW (*předpoklad vytápění cca 9kW*)

I. etapa

Instalovaný výkon: cca 486 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 194 – 243 kW

II. etapa

Instalovaný výkon: cca 181 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 72 - 91 kW

Celkem

Instalovaný výkon: cca 667 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 266 - 334 kW

Základní stupně elektrizace jsou definovány následovně:

A – základní elektrické spotřebiče

B1 – A + elektrické vaření

B2 – B1 + elektrický ohřev TUV

C1 – B2 + elektrické vytápění – nižší stupeň

C2 – B2 + elektrické vytápění – vyšší stupeň

Stupeň elektrizace je navržen s ohledem na polohu území, předpokládanou velikost stavebních pozemků, která generuje velikost umístovaných staveb, a předpokládané využití pro čisté bydlení.

V rámci navržených komunikací se předpokládá vybudování **veřejného osvětlení** vedené v trase navrhovaných komunikací, což bude generovat nárůst potřeby o cca 0,5 kW.

Podmínkou využití plochy jsou v jihovýchodní a jihozápadní části přeložky elektrického vedení VN 10 KV mimo území navržené pro zástavbu. V současné době se upřesňují trasy přeložek a zpracovává projektová dokumentace (E.ON).

7. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Koncepce řešení zástavby je volena tak, aby při dodržení převažujícího doporučeného charakteru staveb nastaveného územním plánem nedošlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu.

Návrh prostorové uspořádání vychází z územního plánu, ve kterém je podrobně regulován. Odpovídá charakteru okolní zástavby, kdy je zachován tradiční charakter zástavby respektující místní ráz a architektonické ztvárnění. Výška zástavby vychází ze stávající výškové hladiny.

Podmínky regulace pro část ploch ve stávajících zahradách se doporučují regulovat shodně jako návrhové plochy.

Charakter obytných staveb:

- samostatně stojící rodinné domy
- 1 nadzemním podlažím a podkrovím
- okapová orientace střech (hlavní hřeben střechy rovnoběžný s komunikací)

Charakter zástavby vychází z poptávky v území a především z charakteru navazující okolí zástavby. Základním typem zástavby je rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím se sedlovou střechou a přízemními doplňujícími stavbami. Uvedená regulace vychází z okolní zástavby ležící severním směrem a pohledové exponovanosti lokality na okraji sídla. Z tohoto důvodu se zde uplatňuje v základních parametrech rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, avšak bez striktní regulace týkající se půdorysného tvaru. Tím je dána, i s ohledem na okolní zástavbu, možnost variabilního řešení a je zachován potenciál pro tvůrčí práci projektanta. Z hlediska maximální velikosti je doporučena regulace dostačující a musí se vždy přizpůsobit velikosti jednotlivých stavebních pozemků. Z výše uvedeného je také zřejmé, že v řešeném území není žádoucí stavba o dvou plnohodnotných nadzemních podlažích.

8. Stanovení pořadí změn v území

Územní studii je navržena **etapizace dle výkresu I.B4 Výkres etapizace:**

- I. etapa (ve výkrese zeleně) – zástavba a veřejná infrastruktura pro plochy BI 1 a BI85
- II. etapa (ve výkrese fialově) - zástavba a veřejná infrastruktura pro stávající zahrady.

Podmínkou pro zahájení výstavby rodinných domů je vybavení alespoň části území, v němž má stavba stát:

- **základní dopravní infrastrukturou** tj. dokončená alespoň stavba spodního silničního tělesa
- **základní technickou infrastrukturou** tj. vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu, dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN.

Uvedená podmínka nemusí být splněna v případě, že lze zajistit kapacitní napojení na veřejnou infrastrukturu jiným způsobem, který neznemožní realizaci a hospodárnost další výstavby v území.

Uvedené požadavky na vybudování dopravní a technické infrastruktury vyplývající z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu.

9. Soulad s územně plánovací dokumentací

Základní rozsah řešeného území je dán Územním plánem Polešovice: - plochy s označením BI1, BI85 a PV8 a navazující stabilizované plochy včetně ploch zahrad v plochách BI. Jejich využití je studií upřesněno v souladu s podmínkami danými ÚP.

V rámci řešení daného územní studii byla respektována existující parcelace lokality a výměra jednotlivých stavebních pozemků, přestože je v územním plánu ve vztahu k velikosti stavebních pozemků uvedeno, že „u nové výstavby by měla pozemku činit cca 1000 – 1500 m².“ Uvedenou problematiku lze řešit rozvolněním zástavby nebo úpravou podmínky pro konkrétní lokalitu.

Podmínky regulace pro část ploch ve stávajících zahradách (dle ÚP zóna D) se doporučují regulovat shodně jako návrhové plochy (dle ÚP zóna G), což předpokládá **úpravu podmínek využití ploch v rámci změny územního plánu.**

Požadavky na úpravu ÚP Polešovice:

1. stabilizované plochy zahrad zařadit z hlediska podrobnější regulace do zóny G
2. plochu vymezenou pozemkem p.č. 1735/225 k.ú. Polešovice zařadit do ploch zemědělských (Z)

10. Vyhodnocení zadání

US1 je zpracována v rozsahu celého vymezeného území. A pro zastavitelné plochy s obytnou funkcí B11 a B185 je navrženo odpovídající veřejné prostranství (bez pozemních komunikací). Územní studie stanovuje vymezení ploch veřejných prostranství a základní urbanistickou koncepci uspořádání zástavby v plochách bydlení (uliční čáry, plochy pro umístění hlavních staveb, apod.), což vychází z platného územního plánu. V řešení je zohledněna poloha monitorovacího vrtu ČHMÚ č. P38. Pro řešenou lokalitu je navržena etapizace výstavby – viz výkres I.B4 a kap. 8.

Je navržena dopravní obsluha lokality pomocí zaokruhovaných pozemních komunikací napojených na stávající komunikační systém obce. Je zajištěno napojení přilehlých nemovitostí a polních cest.

Místní komunikace jsou navrženy v šířkových kategoriích pro jednopruhové a dvoupruhové komunikace dle normových hodnot (včetně alespoň jednostranných chodníků) a jsou respektovány šířky přilehlých veřejných prostranství dle §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Je navržena koncepce zásobování pitnou, užitkovou i požární vodou v návaznosti na stávající veřejnou vodovodní síť dle ÚP Polešovice, odkanalizování lokality napojením na jednotnou kanalizaci, likvidaci dešťových vod přednostně v místě vzniku, zásobování plynem v návaznosti na stávající vedení STL a zásobování elektrickou energií.

Použitými mapovými podklady jsou ÚP Polešovice, účelová katastrální mapa ÚKM ZK a ÚAP a jednotná digitální technická mapa.

Textová i grafická část byla zpracována v požadovaném rozsahu a řešení bylo konzultováno s pořizovatelem a objednatelem.

V dané lokalitě je zpracována dokumentace pro územní řízení „**Polešovice ZTV Díly II**“ (Ing. **Jiří Škrabal, 03/2021**), která navrhuje dopravní a technickou infrastrukturu, což bylo zohledněno v rámci územní studie.

11. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje celkem: 9 listů textové části

Územní studie obsahuje celkem: 4 výkresy návrhové části – I.B1 Hlavní výkres – urbanistický návrh, I.B2 Dopravní a technická infrastruktura, I.B3 Širší vztahy, I.B4 Výkres etapizace.

Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů. Přesná specifikace tak zaručí při následné aplikaci obsahovou úplnost používané dokumentace.

12. Stanoviska vlastníků a správců veřejné infrastruktury

V současné době je již zpracována dokumentace pro územní řízení představující podrobnější řešení území „Polešovice ZTV Díly II“ (Ing. Jiří Škrabal, 03/2021)“, ke které byla vydána stanoviska vlastníků a správců veřejné infrastruktury a jsou součástí uvedené dokumentace.

Schéma zástavby

