

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace:	Obec Samotišky, územní studie Obytná zóna Z5 – Za lipkami
Pořizovatel:	Magistrát města Olomouce odbor územního plánování Hynaisova 10 779 11 O l o m o u c
Objednatel:	Obec Samotišky 783 44 Drahanovice, č.p. 144
Oprávněná úřední osoba:	Jana Zaoralová, starostka obce tel. 724 155 722 e-mail starosta@samotisky.cz
Projektant:	Ing. arch. Iveta Trtílková autorizovaný architekt ČKA 2861 Olomouc, Hněvotínská 190/13 779 00 Kancelář: Atelier Na Bystřičce 740/26, 779 00 Olomouc IČ 46615547 datová schránka 7xkufv7 e-mail arch.trtilkova@seznam.cz telefon 774 664 650
Datum zpracování:	duben 2025 – duben 2026

A – TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- A 1. ÚVOD
 - 1.1. Základní údaje
 - 1.2. Podklady studie
 - 1.3. Cíle pořízení územní studie
- A 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
 - 2.1. Širší vztahy
 - 2.2. Vymezení řešeného území
 - 2.3. Podmínky ochrany hodnot a charakteru území
- A 3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE
 - 3.1. Urbanistická koncepce
 - 3.2. Funkční členění území
 - 3.3. Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů
 - 3.4. Veřejná prostranství
 - 3.5. Navrhovaná parcelace
- A 4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- A 5. VEŘEJNÁ ZELEŇ
- A 6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- A 7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

B – ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- B 1. Informace o pořízení územní studie
- B 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
- B 3. Údaje o splnění zadání územní studie
- B 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- B 5. Vyhodnocení souladu se staveb.zákonem a požadavky na využívání území

C – ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE - Text je zařazen za průvodní zprávou

D - GRAFICKÁ ČÁST

- 01. Výkres širších vztahů.....bez měřítka
- 02. Poloha obytné zóny v obci.....bez měřítka
- 03. Výkres majetkoprávních vztahů v území.....M 1 : 1 000
- 04. Limity využití území.....M 1 : 750
- 05. Vyhodnocení ploch v území.....M 1 : 750
- 06. Vymezení ploch veřejných prostranstvíM 1 : 750
- 07. Situace – návrhový výkres.....M 1 : 750
- 08. Výkres technické infrastrukturyM 1 : 750
- 09. Návrh uličního profilu.....M 1 : 200

A – TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

A 1. Ú V O D

1.1. Základní údaje

Důvodem pro pořízení této studie je podmínka stanovena územním plánem obce Samotišky – zpracování studie jako předpoklad pro využití zastavitelné plochy Z5. Obec Samotišky reaguje na zájem vlastníků pozemků v dané lokalitě na výstavbu rodinných domů. Účelem této územní studie je získání podkladu pro rozhodování o změnách v území, pro specifikaci veřejného prostranství a organizaci obytné zástavby v území.

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako neopominutelný nezávazný podklad pro rozhodování o výstavbě v řešeném území. Stavební úřad při stavebním řízení porovnává stavebníky navrhovaný záměr s řešením navrženým v územní studii a v případě přípustné odchylky, která však musí být v souladu s územním plánem, tuto ve svém rozhodnutí odůvodní s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

1.2. Podklady pro pořízení studie

- Zadání územní studie Samotišky – Lokalita Z5, odbor územního plánování MMOL, 01/2025
- Územní plán obce Samotišky
- Katastrální mapa území
- Projekt odkanalizování obce Samotišky – Agua Procon s.r.o. Brno + Vodis Olomouc s.r.o., 2023
- Informace správců sítí technické infrastruktury o existenci a poloze sítí TI v území
- Vlastní prohlídka a analýza území
- Výstupy a závěry z projednání záměru s vlastníky pozemků
- Výstupy a závěry z projednání územní studie na odboru územního plánování MMOL.

1.3. Cíle pořízení územní studie

Cílem studie je stanovení koncepce řešení veřejných prostranství pro obsluhu zastavitelných ploch pro bydlení. Dále navrhnout funkční a prostorové uspořádání území, a to s ohledem na maximální respektování původní parcelace území.

Územní studie prověřila možnosti dopravní obslužnosti území a s tím souvisejícího vymezení veřejných prostranství. Z vícečetných variantních řešení bylo jako konečné optimální řešení ve studii odsouhlaseno řešení s centrální návší uličního typu situovanou západním okrajem souběžně s komunikací směřující k Droždínu, napojenou v severovýchodní a západní části území na stávající komunikace, s parcelací pozemků částečně respektující původní parcelaci. Část pozemků řešeného území bude přístupná z ulice Pod Kopečkem.

V území je veřejné prostranství vymezeno v centrální části území, navržen je princip veřejné dopravní a technické infrastruktury zajišťující obsluhu řešeného území. Koncepce obytné zástavby je v území navržena tak, aby zástavba směřovala k ucelenému tvaru zastavěného území.

Lokalita Z5 - Za lipkami, rozšířena z důvodu návaznosti a komplexního řešení o větší část zastavitelné plochy Z13, je řešena jako jeden urbanistický celek funkčně a dopravně provázaný s okolním zastavěným územím. Územní studie řeší návaznost na komunikační systém obce a stanovuje základní prvky prostorové regulace pro umístění rodinných domů na stavebních pozemcích.

A 2. - VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY ÚZEMÍ

2.1. Širší vztahy

Lokalita obytné zóny Z5 - Za lipkami se nachází v obci Samotišky, k.ú. Samotišky. Lokalita je situována na jižním okraji katastru obce. Od jejího centra je poněkud oddělena kruhovým objezdem, který tvoří křižovatku ulic Kopecká, Továřská a krajskou komunikací ve směru na Droždín. Řešená lokalita navazuje na kompaktní starší zástavbu situovanou na vzdálenější straně komunikací Kopecká (severovýchodním) a Pod Kopečkem (východním směrem).

2.2. Vymezení řešeného území

Řešené území má tvar nepravidelného pětiúhelníku o celkové rozloze 21 251 m² a je situováno na jižním okraji obce. Území tvoří celkem pět pozemků - jeden rozsáhlý pozemek p.č. 151/1, tři dlouhé užší pozemky p.č. 151/2, 151/3 a 151/4, dále jeden malý pozemek p.č. 151/9. Všechny pozemky mají charakter orné půdy.

Hranice řešeného území jsou charakterizované takto:

Severní okraj tvoří katastrální hranice s volným nezastavěným pozemkem cizího vlastníka.

Západní okraj tvoří katastrální hranice s krajskou komunikací III. třídy č. 4436.

Jižní okraj tvoří oplocení soukromých zahrad a pozemků.

Východní okraj tvoří katastrální hranice s místní komunikací ulice Pod Kopečkem

Severovýchodní okraj tvoří katastrální hranice s krajskou komunikací III. třídy č. 4432.

Vymezení řešeného území je patrné ve všech výkresech. Řešené území je nezastavěné a je v současné době využíváno orná půda.

2.3. Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Přírodní podmínky

Řešené území je mírně svažité, se všesměrnou expozicí s převažujícím mírným sklonem terénu od východu k západu. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 254 – 268 m n. m.

Pozemky jsou v současné době využívány jako zemědělsky obdělávaná půda, nevyskytuje se na nich žádná vzrostlá zeleň. Zemědělský půdní fond s BPEJ 3.14.10 legislativně spadá do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. V území nejsou zastoupeny žádné významnější krajinné prvky, nevyskytují se žádné jiné přírodní hodnotné prvky.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází žádná kulturní památka. Celé území se však nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky Poutního areálu s kostelem Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, rejstř. č. ÚSKP 438.

A 3. - ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce návrhu vychází z tvaru řešeného území, z možností dopravního napojení, z daností a vazeb na starší zástavbu obce. Způsob vymezení pozemků a navržená zástavba odpovídá okolnímu venkovskému charakteru území. Možnost dopravního napojení lokality na dvě souběžné krajské komunikace umožňuje zajistit propustnost územím a zklidnit dopravní režim v navržené obytné zóně.

Severojižním směrem, souběžně s komunikací směřující k Droždínu, je zhruba v jedné třetině hloubky území navrženo veřejné prostranství, které vytvoří náves uličního typu. Prostranství bude napojeno na krajské komunikace v severovýchodní a jihozápadní části území. Z tohoto

prostranství budou přístupné jednotlivé stavební parcely. Obytná zóna bude mít charakter rozšiřující se ulice – návsi, s oboustranně situovanou zástavbou rodinnými domy. Část pozemků u východní hranice bude napojeno na veřejné prostranství ulice Pod Kopečkem.

Koncepce navržené zástavby vymezuje hlavní veřejný uliční prostor (náves uličního typu) s orientací hlavních průčelí rodinných domů do tohoto prostoru. Vymezené veřejné prostranství je navrženo jako obytná zóna s potlačenou funkcí dopravní obsluhy, se stromořadím, zelenými plochami a absolutní předností pěších v zóně.

Původní i novější zástavba v okolí řešeného území má výhradně charakter rodinných domů. Starší zástavba je řadová, novější výstavbu tvoří izolované rodinné domy. Vesměs se jedná o dvoupodlažní zástavbu domů, které jsou zastřešené šikmými - sedlovými a valbovými střechami o různém sklonu, převažuje sklon kolem 35 stupňů. Nová zástavba v lokalitě by měla mít výhradně venkovský charakter.

V území je přípustná zástavba samostatně stojícími (izolovanými) rodinnými domy, případně dvojdomy. Intenzita zastavění stavebních pozemků specifikována maximálním koeficientem zastavění $k_z = 0,30$ je v souladu s územním plánem. Koeficient zastavění se stanovuje jako podíl plochy pozemku nebo jeho části navržené k zastavění všemi stavbami stavebního záměru mimo zpevněné plochy k celkové ploše pozemku.

Garáž je možno umístit buď jako součást hlavní stavby (rodinného domu), nebo jako stavbu přiléhající ke stavbě hlavní. Objekt samostatně stojící garáže nesmí přesahovat před stavební čáru. Zajištěna musí být minimálně dvě parkovací místa pro každý rodinný dům, a to na vlastním pozemku stavebníka.

Uliční čára tvoří hranici mezi veřejným prostranstvím a soukromými pozemky rodinných domů, v její linii probíhá oplocení. Uliční čáry vymezují v nejširší části návsi veřejné prostranství o šířce 27,95m. V severovýchodní části zóny se veřejné prostranství zužuje na 8,5 m, v místě vyústění obslužní komunikace v jihozápadní části má veřejné prostranství v nejužším úseku šířku 8,0 m.

Stavební čára vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění rodinnými domy a stavbami souvisejícími nebo podmiňujícími bydlení, vymezuje hranici uličního průčelí směrem k uliční čáře. Stavební čáry jsou stanoveny ve vzdálenosti 2,0 až 6,0 metrů od čar uličních – a to pro pozemky situované po obou stranách nově vzniklé návsi a pro pozemky dopravně obslužné z ulice Pod Kopečkem. U stavebních pozemků „A“ a „J“ musí stavební čáry domů směrem ke Kopecké ulici respektovat linii ochranného pásma komunikace III. třídy (15 m od osy komunikace).

Před stavební čáry nesmí vystupovat žádné objekty mající charakter stavby vedlejší ke stavbě hlavní, a to ani částečně, např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty apod. Před stavební čáry smí vystupovat přesahy šikmých střech domů a balkony. Při umísťování jednotlivých rodinných domů musí být dodržen § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu - Umísťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku. Rodinné domy budou svojí čelní stěnou umísťovány na stanovené stavební čáře. Svými štítovými stěnami pak umísťovány tak, aby byly splněny podmínky dané vyhláškou.

Stavební hranice – jsou linie, které nesmí zástavba na pozemku překročit směrem k hranici pozemku. Vymezují rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku. Pro vzdálenost staveb od společných hranic sousedících stavebních pozemků platí zásady definované platnými normami, zákony a vyhláškami, jedná se především o požadavky na vzájemné odstupy staveb, na definování požárně nebezpečného prostoru, požadavky na oslunění a další platné normy.

Výška navržené výstavby - zástavba je navržena s cílem chránit a rozvíjet charakteristickou strukturu nízkopodlažní zástavby venkovského typu. V souladu s ÚP je přípustné budovat v území objekty bydlení s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Výšková zonace objektů v nově vymezených zastavitelných plochách: obecně pro tuto zónu platí max. výška objektu po

okapovou hranu šikmé střechy – 4,5 m. Maximální výška objektu včetně zastřešení - 9,5 m, výšky jsou vztaženy vždy k původnímu rostlému terénu a mohou být upravené s přihlédnutím na niveletu navržené obslužné komunikace. Vzhledem k morfologii terénu, k jeho spádování směrem do hloubky parcel, lze úroveň vstupního 1.nadzemního podlaží výškově posadit optimálně pro bezbariérový vstup /výstup z pozemku do objektu s možností úplného podsklepení půdorysu domu, případně podsklepení jeho části při nižší hraně stavby.

Předepsaný typ zastřešení - rodinné domy budou zastřešeny šikmými střechami. Nad převažující hmotou stavby budou střechy sedlové o sklonu v rozmezí 35 až 45 stupňů, hřeben střechy nad hlavní hmotou bude rovnoběžný s osou komunikace. Směrem do zahrad mohou mít střechy obdobný sklon, připouští se i valbové a pultové střechy. Střechy však nesmí výškově přesahovat hřeben nad hlavní hmotou objektu.

Oplocení pozemku do ulice a mezi jednotlivými stavebními parcelami v úsecích od uliční po stavební čáru bude mít maximální výšku 1,50 m včetně podezdívky. Požadují se polopropustné (poloprůhledné) typy oplocení. Brány a branky ústící na pozemek obce budou otevírány směrem do pozemku stavebníka. Oplocení mezi jednotlivými rodinnými domy od stavební čáry směrem ke konci parcely (mimo uliční části) bude mít maximální výšku 2.0 m včetně podezdívky.

Oplocení parcel podél budoucí cyklostezky u silnice směřující od kruhového objezdu k Droždínu bude provedeno z propustného materiálu (pletivo, kovové plotové panely apod.), aby byla zajištěna ochrana propustnosti území pro drobnější živočichy.

V území je navrženo celkem 19 stavebních parcel. Celková plocha určená k obytné zástavbě činí 16 278,00 m². Velikost jednotlivých stavebních parcel se pohybuje od 690,0 m² (parcela T) do 1032 m² (parcela C). Průměrná rozloha stavební parcely činí 856,87 m².

Šířky navržených veřejných prostranství v dimenzích 8,0 m až 27,95 m a jejich uspořádání vyhovují požadavkům dle §9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. A umožní realizaci všech navržených prvků dopravní a technické infrastruktury, pobytové a rekreační zeleně.

Podmínka vytvoření veřejného prostranství o rozloze 5% z celkové plochy v obytné zóně při rozloze 2 ha (tj. min. 1062,55 m²) je splněna. Vymezené veřejné prostranství v obytné zóně s převažující funkcí rekreační a pobytovou má rozlohu 1152,40 m², což činí 5,423% z celkové plochy obytné zóny. Do této plochy nejsou započítány plochy komunikací, zpevněné plochy vjezdů k rodinným domům, parkovací stání, ani liniové doprovodné travnaté plochy lemující komunikace. Tyto plochy v centru obytné zóny zajistí dostatečný podíl nezpevněných ploch v obytném souboru s funkcí sídelní zeleně relaxační, izolační a okrasné. Navrženy jsou travnaté povrchy a možnou výsadbou trvalkových a letničkových záhonů, podél komunikace je navrženo stromořadí. Na plochách určených k pobytu a relaxaci je možné budovat zpevněné plochy pro hry dětí, místa pro setkávání, umísťovat lavičky, odpadkové koše a jiný městský mobiliář, osazovat herní prvky a prvky drobné architektury.

Navržené řešení veřejného prostranství respektuje stávající limity v území, veřejnou infrastrukturu a dopravní vazby. Dostatečně široká ulicová koncepce veřejného prostranství v centru obytné zástavby připomíná náves, kterou přijmou obyvatelé za svůj přirozený veřejný životní prostor, budou jej vnímat jako součást svého životního prostředí a mohou se v případě zájmu aktivně spolupodílet na péči o veřejnou plochu.

A 4. - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

4.1. Napojení na stávající dopravní infrastrukturu

Poloha řešeného území umožňuje dopravní napojení pozemků ze silnice III. třídy č. 4436 propojující olomouckou městskou část Holice s obcí Dolany a taky ze silnice III. třídy č. 4432 propojující olomouckou městskou část Chválkovice s obcí Velká Bystřice. Východní část území

bude dopravně obsloužena ze stávající místní komunikace Pod Kopečkem.

Nová obslužná komunikace bude řešena jako obousměrná, bude mít charakter komunikace funkční skupiny C3. Podélný sklon komunikace bude řešen dle sklonu terénu, příčný sklon pro odvod srážkových vod do přilehlých zelených ploch. Celková šířka vozovky je navržena 5,5m, v místech vyústění na stávající komunikace bude doprovázena jednostranným chodníkem. Uvnitř obytné zóny bude pojižděná plocha vozovky široká 3,5m. Podél pravého okraje vozovky bude ve stejné niveletě proveden 2,0 m široký, oproti zbylé ploše vozovky materiálově odlišený pruh. Ten bude mít charakter občasné pojižděné pruhy vymezeného však prioritně pro bezpečný pohyb chodců. Vozovka bude v místě vyústění na krajské komunikace opatřena některým z typů zvýšených prahů, resp. retardérem, aby v místě vjezdu do obytné zóny došlo ke zpomalení rychlosti vozidel. Parametry vozidlové komunikace vyhovují pro obousměrný provoz v území.

Lokalita bude mít charakter obytné zóny, t.j. je navržena jako zastavěná oblast, jejíž začátek je označen dopravní značkou "Obytná zóna". Řidiči zde smějí jezdit rychlostí nejvýše 20 km/hod. Přitom musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo.

Stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště. Plošné zklidnění dopravy v obytné zástavbě bude řešeno tak, aby bylo omezení rychlosti pro řidiče stále přehledné a pochopitelné. Z vozovky budou k jednotlivým stavebním parcelám zřízeny sjezdy. Maximální šířka sjezdu k jednomu RD činí 3,0 m, v případě sdružených sjezdů bude rozšířena na max. 5,5 m. Poloha sjezdu bude definována v souladu s řešením každého jednotlivého rodinného domu. Zpevněné plochy budou oboustranně lemovány přilehlými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí.

Rozhledové poměry v křižovatkách a u jednotlivých sjezdů z pozemků RD jsou vyhovující. Dokumentace rozhledových poměrů bude zpracována v souladu s ČSN 73 6102, ČSN 73 6101 a dalších navazujících norem v dalším stupni PD a bude povinnou součástí projektové dokumentace dopravních staveb. Současná místní komunikace ulice Pod Kopečkem, která zajistí dopravní napojení parcel P, R, S, T je svým šířkovým uspořádáním nevyhovující. Pro napojení obytného souboru a zajištění bezpečného příjezdu do lokality je nutné do budoucna počítat s její úpravou.

4.2. Doprava v klidu

Odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Na každém pozemku rodinného domu musí být zajištěna parkovací kapacita alespoň pro dva osobní automobily. Stání může být řešeno jako garážové, garáž jako součást rodinného domu, případně volné otevřené, resp. přestřešené stání.

Bilance parkovacích stání dle ČSN 73 6110 : Předpokládaný počet obyvatel - max. 19 nových rodinných domů celkem max. 76 obyvatel, počet účelových jednotek - 20 obyvatel / 1 stání, 100% krátkodobých. $k_a = 1,0$ $k_p = 1,0$ $O_o = 4$, $P_o = 0$, $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$, $N = 4 + 0 = 4$ stání

V lokalitě je dle výpočtu potřeba zabezpečit na veřejném prostranství celkem 4 stání. V územní studii jsou navržena čtyři stání v centrální části zóny + dvě stání v ulici Pod Kopečkem. Jedno ze stání bude plošně a prostorově vyhovovat užívání osobami se zdravotním postižením podle vyhlášky č. 369/2001 Sb. v platném znění.

Území obytné zóny bude propustné pro pěší i cyklistickou dopravu. Cyklisté mohou využívat v řešeném území navržené komunikace napojené na trasu budoucí cyklistické stezky.

4.3. Pěší pohyb

Řešená lokalita bude mít charakter obytné zóny, t.j. je navržena jako zastavěná oblast, jejíž začátek je označen dopravní značkou "Obytná zóna". V této zóně smějí chodci užívat pozemní komunikaci v celé její šířce, dovoleny jsou i hry dětí na pozemní komunikaci, neboť rozdíl mezi

chodníkem a vozovkou bude zcela potlačen. Řidiči musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo. Na druhé straně musí chodci umožnit vozidlům jízdu. To platí i pro děti hrající si v obytné zóně.

Pro zajištění bezpečného přístupu chodců do nové zóny je v ulici Kopecké navržen přechod pro chodce ze stávajícího chodníku na nový chodník na protější straně ulice. V úsecích obou křižovatek, v místech vjezdů do obytné zóny, kde může docházet k obousměrnému pohybu protijedoucích vozidel, je od místa křižovatky do místa bezpečného pohybu chodců navržen vždy úsek s chodníkem, který bude obrubníkem oddělen od vozovky. Uvnitř zóny pak bude pro bezpečný pohyb chodců při projíždění auta sloužit vymezený, materiálně anebo barevně odlišený pruh, který je součástí komunikace.

4.4. Městská hromadná doprava

Hromadná doprava v obci je zajištěna autobusy. Dopravní obslužnost řešeného území bude zajištěna prioritně MHD Olomouc, konkrétně autobusovou linkou č.11 (Olomouc, hl. Nádraží – Svatý Kopeček). Docházková vzdálenost z řešené lokality na nejbližší zastávku hromadné autobusové dopravy (zastávka Samotišky umístěna severozápadně od obytné zóny pod kruhovým objezdem) z jejího jihozápadního okraje činí 270 m, od vzdálenějšího jihovýchodního okraje k zastávce činí vzdálenost 350m.

A 5. - VEŘEJNÁ ZELENĚ

Veřejná zeleň v řešeném území plní funkci estetickou, relaxační a hygienickou. Dominantní funkci v území plní zeleň situovaná v centrální části zóny (návsi), která je významnou součástí uceleného veřejného prostranství. Z celkové plochy veřejného prostranství o rozloze 3196,33 m² zabírají plochy, které mají charakter pobytové a relaxační funkce rozlohu 1152,40m². Plochy jsou vymezené zpevněnými plochami vozovky a oplocením pozemků rodinných domů. Travnaté plochy mohou být doplněné keři, trvalkovou resp. letničkovou výsadbou. Veřejné prostranství je podpořeno liniovou výsadbou stromořadí. Na těchto plochách se počítá s pohybem chodců, hrami dětí, odpočinkem, relaxací a vzájemným setkáváním se sousedů i dalších obyvatel obce.

Bilance ploch veřejné zeleně v území

	Popis funkce	Výměra
A	Centrální prostor pobytová a relaxační plocha	1152,40 m ²
B	Travnaté plochy lemující zpevněné plochy uvnitř obytné zóny	210,80 m ²
C	Travnatá plocha lemující cyklostezku nad potrubím splaškové kanalizace	626,00 m ²
D	Travnatá plocha lemující ulici Kopecká	178,50 m ²
Plochy veřejné zeleně v území celkem		2 167,70m ²

A 6. - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

6.1. Zásobování pitnou vodou

V obci Samotišky je vybudován veřejný vodovod, který je v majetku obce a spravuje jej MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ a.s. Vodovod byl postaven v letech 1980 – 88 a v současné době je na něj napojeno asi 90 % obyvatel. Zdrojem vody je skupinový vodovod Olomouc. Z úpravny vody Černovír je voda dopravena do VDJ Droždín a následně do vodojemu Droždín. Z tohoto VDJ je pak zásobeno dolní tlakové pásmo Samotišek řadem DN 150. Střední tlakové pásmo je

zásobováno z VDJ Samotišky, do kterého je voda dopravována gravitačně ze zemního VDJ Svatý Kopeček. Horní tlakové pásmo je vodou zásobováno z VDJ Svatý Kopeček. Rozvodná vodovodní síť je zhotovená z materiálů PVC a PE v profilech DN 80 – 150.

Pro zásobování centrální části nové obytné zóny pitnou vodou je navržen nový vodovodní řad s napojením na stávající potrubí PE 80 v ulici Kopecká. Od napojovacího bodu v revizní šachtě bude navržený vodovodní řad veden v koridoru veřejného prostranství až k jihozápadnímu okraji zóny. Odtud povede nové potrubí podél trasy cyklostezky a potrubí splaškové kanalizace až do místa, kde se napojí na stávající potrubí PE 80. Úsek stávajícího potrubí mezi navrženými napojovacími body na pozemcích 151/2, 151/3 a 151/5 bude zrušen. Vodovodní řad povede v trase pod občasně poježděnou plochou obslužní komunikace. Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami. Nové domy v ulici Pod Kopečkem se napojí na stávající vodovodní řad v této ulici samostatnými přípojkami.

Orientační výpočet potřeby vody: $19 \text{ RD} \times 4 \text{ obyvatel/RD} = 76 \text{ obyvatel}$
 $76 \text{ osob} \times 100 - 150 \text{ l/os/den} = \text{max } 11\,400 \text{ l/den}$
Potřeba vody celkem činí $11\,400 \text{ l/den} = \text{max } 0,132 \text{ l/s, tj. } 4\,161 \text{ m}^3/\text{rok}.$

Protipožární zabezpečení - odběr požární vody bude zajištěn z veřejného vodovodu z navržených hydrantů v obytné lokalitě. Stávající tlakové poměry ve veřejné vodovodní síti musí odpovídat požadavkům na zabezpečení požární vody (min. tlak 2 bary) ve smyslu požární ČSN.

6.2. Splašková kanalizace

V obci Samotišky se v současné době realizuje záměr budování oddílné splaškové kanalizace, která odvede veškeré odpadní vody z obce do objektu budující se čerpací stanice splaškové kanalizace na západním okraji obce. Výtlačný řad z této čerpací stanice bude zaústěn do kanalizačního sběrače "K" veřejné kanalizace města Olomouce pod obcí Droždín.

Splaškové odpadní vody z centrální části nové obytné zóny budou odvedeny nově budovaným úsekem splaškové kanalizace přes šachtu BIVŠ13 situovanou na stoce „BIV u jihozápadního okraje zóny. Nové potrubí splaškové kanalizace v obytné zóně bude umístěno pod komunikací v její ose. Přilehlé rodinné domy budou napojeny jednotlivými domovními přípojkami. Z hlediska modelace terénu se napojení lokality na stávající splaškovou kanalizaci v obci jeví jako bezproblémové. Úsek kanalizace v samotné obytné zóně bude řešen jako gravitační.

Nové rodinné domy v ulici Pod Kopečkem se napojí na navržený kanalizační řad téže stoky „BIV“ v ulici samostatnými přípojkami.

Orientační odhad množství splaškových vod – dle spotřeby vody a způsobu nakládání s ní.
 $76 \text{ obyvatel} \times 120 \text{ l/os/den} \times 365 \text{ dní} = \text{cca } 3\,329, \text{ max. } 4\,161 \text{ m}^3/\text{rok}.$

6.3. Likvidace dešťových vod v území

Likvidace dešťových vod na pozemcích rodinných domů bude řešena zásadně na vlastním pozemku a to vsakem, případně jímáním do podzemní nádrže pro závlahu s přepadem do vsaku. Toto řešení je v souladu s platnou legislativou. Podmínkou tohoto řešení jsou však vyhovující hydrogeologické poměry v území. V následujícím stupni projektové dokumentace budou na základě vsakovacích zkoušek u geologických sond prověřeny možnosti vsakování dešťových vod.

V území budou vytvořeny podmínky pro odvodnění všech zpevněných ploch do přilehlých zelených ploch veřejného prostranství. V horním úseku nové komunikace pod ulicí Kopeckou budou dešťové vody s ohledem na průběh terénu zachytávány a odváděny potrubím dešťové kanalizace, které bude vyústěno v centrální části do retenčně zasakovací podzemní konstrukce uložené pod travnatým povrchem. Linie výsadby stromů bude provedena v dostatečné vzdálenosti od vsakovacích žeber. U jižního okraje zóny bude provedena vsakovací prohlubeň, mělký suchý polder, která bude retenčních nádrží jímat případné přebytky nevsáknutého objemu přívalových

srážkových vod. Z poldru povede bezpečnostní přepad povrchovým žlabem do stávajícího rigolu u silnice ve směru na Droždín.

Je požadováno, aby u všech zpevněných ploch bylo důsledně zajištěno jejich odvodnění, doporučeno je užívání propustných zpevněných povrchů.

V případě, že hydrogeologické poměry v území nebudou vyhovující, bude v dalším stupni dokumentace řešen princip zadržování a zpožděného vypouštění srážkových vod do vhodného prostoru.

6.4. Zásobování elektrickou energií

Požadovaný příkon v lokalitě bude zajištěn ze stávající trafostanice situované u jihovýchodního okraje obytné zóny. Před zahájením prací na dalším stupni PD však bude nezbytné u správce sítě včas prověřit podmínky pro připojení 19 rodinných domů. V případě nedostatečné kapacity trafostanice budou řešeny podmínky pro její navýšení, buď výměnou transformátoru za nový, s větším výkonem, případně instalací druhého transformátoru, resp. zvýšením příkonu distribuční sítě.

Budoucí napojení odběrů v obytné zóně bude řešit ČEZ Distribuce až po podání žádosti o připojení. Variant způsobu připojení je vícero a závisí od hodnoty budoucího odběru. Nelze vyloučit, že požadavky na budoucí odběry vyvolají změny a úpravu v síti.

Požadované jsou nové rozvody - NN 0,4 kV. Max. soudobý příkon $P_p = 100,0 \text{ kW}$

Rezervovaný příkon: 19ks – 3x25A

Obytný soubor bude zásoben elektrickou energií napojením nové výstavby ze stávající rozvodné soustavy. Ke každému rodinnému domu bude přivedeno vedení NN s napětím 0,4 kV. Kabelové rozvody NN budou uloženy v linii podél uličních čar souběžně se sdělovacími kabely (při respektování ochranného pásma každé ze sítí).

Podél východního okraje řešeného území na pozemku p.č. 151/1 procházejí energetická zařízení - nadzemní vedení VN do 35 kV končící ve stožárové trafostanici s výkonem do 52 kV a podzemní i nadzemní vedení NN s výkonem do 1,0 kV. Sítě a zařízení jsou ve správě ČEZ Distribuce a.s..

Územní plán předpokládá demontáž a přemístění stávající stožárové trafostanice OC_4212 pro uvolnění lokality Z5 pro novou výstavbu. Spolu s demontáží trafostanice bude demontována i část nadzemního vedení 2 kV napojujícího DTS. S ohledem na finanční náročnost tohoto záměru tato územní studie zachovává současné prvky a zařízení energetické distribuční sítě na místě.

Energetická zařízení jsou však chráněna ochranným pásmem dle §46 zákona č.458/200 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro jakoukoliv činnost v ploše ochranného pásma zařízení a sítí je nutné požádat společnost ČEZ Distribuce, a.s., o souhlas s činností v ochranném pásmu. V případě, že uvažovaná akce vyvolá potřebu dílčí změny trasy vedení, nebo přemístění některých prvků energetického zařízení, telekomunikačního nebo souvisejícího zařízení, je nutné včas požádat ČEZ Distribuce, a.s., o přeložku zařízení podle §47 energetického zákona.

6.5. Veřejné osvětlení

V řešeném území bude veřejné prostranství osvětleno pouličními lampami veřejného osvětlení. Sloupy veřejného osvětlení budou umístěny podél komunikace v pravidelném rytmu tak, aby byla příjezdová cesta obytné zóny dostatečně osvětlena.

Pro obytné zóny se doporučují nižší intenzity osvětlení, které vytvářejí příjemné prostředí pro obyvatele a neruší noční klid. Technická norma ČSN 36 0459 umožňuje v obytných zónách snížení intenzity o 1-2 třídy (např. z P3 na P5) v nočních hodinách. Vhodné je vyšší podání barev (světlo, které vypadá přirozeně), což zvyšuje pocit bezpečí. Svítidla by měla být konstruována tak,

aby neoslňovala chodce a obyvatele v domech (tzv. "full cut-off" svítidla – světlo směřuje pouze dolů). Osvětlení musí být navrženo tak, aby osvětlovalo jak vozovku, tak i přilehlé chodníky a prostory, a zvyšovalo tak bezpečnost na místech, kde se pohybují chodci a děti.

Osvětlovací tělesa budou vyzbrojena účinnými SMD LED čipy, s výkonnými LED zdroji světla s optimální světelnou účinností, která zajistí rovnoměrné rozložení světla. Množství osvětlovacích těles a rytmus jejich rozmístění bude záviset od konkrétního navrženého typu svítidla. Při jejich výběru musí být zohledněna skutečnost, že území se nachází v ochranném pásmu kulturní památky, nemělo by být přesvětleno, světelný smog by měl být eliminován v maximální možné míře. Platná technická norma ČSN 36 0459 zpřísňuje pravidla pro omezování světelného znečištění (zbytečné, příliš silné nebo špatně směřované světlo). Z tohoto důvodu budou v území osazeny nižší sloupky VO s výškou 3,0m, max. 4,0m s méně výkonnými zdroji v hustějším rytmu.

6.6. Síť elektronických telekomunikací

Řešeným územím procházejí SEK (sítě elektronické komunikace). Přeložení obou sítí, které je podmínkou optimálního využití území, zajistí společnost CETIN, a.s., a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Cetin a.s. a stavebníkem.

Rozšíření sítě elektronické komunikace v obytné zóně je možné a bude realizováno podle zájmu budoucích obyvatel na základě smlouvy se správcem sítě. Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní elektronickou komunikaci se v dalším stupni dokumentace vymezí trasy elektronického komunikačního vedení a koncepční prvky elektronického komunikačního zařízení.

6.7. Zásobování zemním plynem

Obec Samotičky je plynofikována, zásobování zemním plynem je zajištěno z rozvodné sítě v obci, která je středotlaká. Stávající systém zásobování území obce plynem je vyhovující a zůstane zachován. Dle požadavku vlastníků pozemků však není zájem o připojení centrální části řešeného území jako celku na plynovodní řad. V ulici Pod Kopečkem a v Kopecké ulici lze nově navržené domy v případě zájmu stavitelů napojit samostatnými přípojkami na stávající plynovodní řad.

6.8. Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu v obytné zóně bude prováděna v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce - svozem odpadu a jeho ukládáním na skládku, která se nachází mimo správní území obce. Svoz odpadu v obci zajišťuje odborně způsobilá firma. V jihozápadní části území je navržena zpevněná plocha, která je vyhrazena pro kontejnery separovaného odpadu.

A 7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ

Celková plocha řešeného území činí 21 251 m². Z toho celková výměra ploch 19-ti navržených stavebních parcel „A“ až „T“ činí v součtu 16 278 m².

Vymezení veřejných prostranství v území - podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit plochu o velikosti 5% z této výměry. Do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejné prostranství zóny je vymezeno jako plocha zeleně v centrální části návsi o celkové výměře 1152,40 m² – návrh splňuje požadovanou rozlohu pro plochu veřejného prostranství.

Výstavba v části území nacházející se v blízkosti průtahů silnic III. třídy je podmíněna splněním legislativních limitů v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Celé území se nachází v ochranném pásmu kulturní památky. Další podmínky nejsou specifikovány.

TABULKA VÝMĚR PLOCH DLE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Funkční využití ploch	Bližší specifikace	Rozloha
Plochy vymezené k zástavbě rodinnými domy	19 stavebních parcel	16 278,00m ²
Plocha veřejného prostranství	Zeleň v centrální části obytné zóny	1 152,40 m ²
Vozovka	Uvnitř hranic řešeného území	925,20 m ²
	Vně – napojení na krajské komunikace	71,75 m ^{2*}
Chodníky a občasně pojížděné plochy	Chodníky š 1,5m	119,80 m ²
	Plochy pro pěší, občasně pojížděné	324,20 m ²
Parkovací stání	Uvnitř obytné zóny	55,70 m ²
	V ulici Pod Kopečkem	29,00 m ²
Veřejná zeleň doprovodná a liniová	Podél vozovky uvnitř zóny	249,60 m ²
	Podél komunikace Kopecká	178,50 m ²
	Podél cyklostezky	626,00 m ²
Neoplocené předzahrádky v ulici Pod Kopečkem	Plochy travnaté soukromé předzahrádky	942,40 m ²
Zpevněné plochy sjezdů k rodinným domům	Uvnitř zóny	210,10 m ²
	V ulici Pod Kopečkem	160,10 m ²
Plocha řešeného území celkem		21 251,00 m²

*Plochy vně řešeného území nezapočítané do celkové plochy řešeného území.

B - ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B 1. Informace o pořízení územní studie

Podkladem pro zpracování územní studie bylo Zadání územní studie vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování v roce 2025.

B 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je v souladu se schváleným územním plánem obce. V Územním plánu obce Samotišky jsou pro záměr výstavby obytné zóny stanoveny následující požadavky:

C.1.2. Podmínky urbanistického uspořádání obce Samotišky

1.2.1. Území s historickou strukturou zástavby – území s převážně kompaktní zástavbou na půdorysu historické parcelace (vyznačené ve výkresu 1.2.f ÚPnSÚ) vymezující veřejné prostranství, ze kterého jsou přístupné objekty hlavního využití, s hřebenem střechy orientovaným rovnoběžně s hranicí veřejného prostranství, s výškou zástavby do 2. NP. Přístavbou lze protáhnout objekt hlavního využití na hranici sousedního pozemku. Není připuštěno zahušťování zástavby výstavbou nových objektů hlavního využití za linií stávajících objektů hlavního využití.

1.2.2. Zástavba na plochách SV v blízkosti průtahů silnic III. třídy je podmíněna splněním legislativních limitů v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

1.2.3. Charakter urbanistické koncepce zastavitelných ploch navazuje na převažující charakter stávající okolní zástavby. Je respektována stávající uliční síť.

1.2.4. Rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení budou rozvíjeny jako plochy smíšené obytné – venkovské – SV. Zastavitelné plochy smíšené obytné jsou navrhovány pro výstavbu rodinných domů.

C 2. – Vymezení zastavitelných ploch

Označení plochy	Kód navrhované funkce	Výměra (ha)	Popis specifické podmínky k – koeficient zastavění	Podmínka ÚS, RP, etapizace
Plochy smíšené obytné – venkovské (SV), plochy veřejných prostranství (PV)				
Z5	SV	2, 0173	- Plocha podmíněně využitelná až po realizaci úprav TI (přeložka stávajícího vodovodu, trafostanice) - Realizaci potřebné TI a DI před využitím plochy pro zástavbu - Koeficient zastavitelnosti k = max. 0,3	ÚS

F2 – Podmínky prostorového uspořádání

2.1. Prostorové uspořádání nové zástavby musí respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

2.2. Bude zachována celistvá silueta sídla, zástavba nesmí narušovat významná panoramata baziliky Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, ani siluetu obce, ale musí s ní vytvářet vzájemný soulad. Maximální výška zástavby – 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví. Vzhledem ke konfiguraci terénu lze úroveň vstupního 1.np výškově osadit optimálně pro bezbariérový vstup /výstup na pozemek s možností podsklepení půdorysu domu, případně jeho části.

2.3. Při řešení výšky objektů respektovat ochranné pásmo leteckých radiových zabezpečovacích zařízení a letecký koridor.

2.4. U nové zástavby situované podél veřejného prostranství dodržovat odstup zástavby dle řešení v územní studii. Pokud není předepsána územní studie, řešit jednotný odstup zástavby od veřejného prostranství.

2.5. Při realizaci nových staveb využívat formy kompaktní zástavby.

SV - Plochy smíšené obytné venkovské (specifikace dle územního plánu)

HLAVNÍ VYUŽITÍ	
Plochy smíšené obytné venkovské zahrnují pozemky staveb pro bydlení (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), případně staveb pro rodinnou rekreaci v rámci stávajících objektů, pozemky veřejných prostranství. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení funkce bydlení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí tohoto území, které svým charakterem a kapacitou výrazněji (nad obvyklou míru v rámci dané plochy) nezvyšují dopravní zátěž v území.	
Přípustné Využití	Pozemky rodinných domů v plochách se zajištěnou ochranou před hlukem, - Činnosti a stavby související s bydlením, rodinnou rekreací v rámci stávajících objektů a jejich provozem – technické, rekreační a hospodářské zázemí (altány, zahradní kůlny, individuální garáže, bazény) - Související veřejná zeleň - Pozemky bez primárního hospodářského významu – zahrady užitkové i okrasné - Dětská hřiště - Související dopravní a technická infrastruktura a zařízení pro přímou obsluhu území (včetně parkování, individuální garáže, odstavné plochy) - Oplocení - Zeleň sídelní (ochranná, doprovodná, estetická, izolační) - Malé vodní plochy - Mobilii, sochy, pomníky, odpočinkové plochy - Protierozní opatření a retenční opatření
Podmínečně Přípustné využití	- Zařízení občanského vybavení místního významu - Zařízení pro stravování a ubytování - Zařízení pro administrativu a služby - Zařízení zdravotnická a sociální péče místního významu - Kulturní zařízení místního významu - Nerušící výrobní služby - Menší církevní stavby - Podnikatelská činnost, nerušivá výroba, skladování, výrobní služby i v samostatných objektech s podmínkou využití: Po realizaci stavby hlavní lze jako doplňkové využití provozovat a umístit pouze stavby a zařízení bez škodlivých projevů (exhalace, hluk, vibrace, zápach, znečištění ovzduší a vod), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, které svým charakterem provozu výrazněji nezvyšují dopravní zátěž v území. Tyto stavby a zařízení jsou doplňkové vzhledem k prioritnímu bydlení. - Zemědělské hospodaření, zahrádkářská a pěstební činnost, chov domácích zvířat pro vlastní potřebu, stavby pro skladování produkce a potřeb malozemědělské výroby do 40 m² jako doplňkové stavby samostatně stojící s podmínkou využití: bez škodlivých projevů nad obvyklou míru vůči okolnímu bydlení (hluk, zápach, znečištění ovzduší apod.), nesmí svým provozem a užíváním staveb snižovat pod obvyklou míru kvalitu prostředí hlavního funkčního využití
Nepřípustné využití	- Výstavba objektů mimo výše uvedené přípustné a podmínečně přípustné nebo nesouvisející s hlavní funkcí plochy - Činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují a snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, které výrazně zvyšují dopravní zátěž v území
Prostorové uspořádání	- Maximální výška zástavby – 2 nadzemní podlaží - Maximální koeficient zastavění – 0,3 - Uličním průčelím budou nejbližší k veřejnému prostranství orientovány objekty hlavního, případně přípustného využití. Směrem do krajiny bude zástavba orientována zahradami - Přístřešky, samostatné garáže a drobné stavby nebudou představovány před hlavní uliční průčelí objektu hlavního

B 3. Údaje o splnění zadání územní studie

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu a respektuje požadavky zadán. Hlavní cíle ÚS jsou respektovány, je navržena základní parcelace území, prostorová regulace zástavby, návrh dopravní obsluhy, návrh napojení na technickou infrastrukturu, prověřena pěší prostupnost území. Stanoveny jsou základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, výšková hladina zástavby.

Požadavky na formu, obsah a uspořádání textové a grafické části ÚS – požadavky jsou respektovány.

B 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

V průběhu zpracování územní studie byly provedeny pracovní varianty řešení, zaměřené především na návrh dopravního řešení, na polohu oplocení rodinných domů směrem do návsi. Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce a vlastníků a vybraná varianta byla zapracována do řešení územní studie.

Koncepce zástavby vychází z dopravního napojení lokality a z vazeb na stávající zástavbu. Koncepce zástavby navrhuje nízkopodlažní oboustrannou zástavbu rodinných domů venkovského typu podél nové navrhované komunikace, která vede veřejným prostranstvím. Pro umístění staveb RD jsou stanoveny stavební čáry. Připouští se výstavba izolovaných domů, dvojdomů, případně řadová zástavba.

Koncepce dopravního řešení vychází z požadavků návaznosti na stávající krajské a místní komunikace. Způsob dopravní obsluhy jednotlivých domů je řešen z nově navržené a původní místní komunikace. Veřejné prostranství v centrální části obytné zóny je dopravně řešeno jako "obytná zóna". Konkrétní zpomalovací prvky na komunikacích budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace. Posouzení rozhledů na křižovatkách bude provedeno v navazující dokumentaci. Parkovací stání na veřejném prostranství jsou zajištěna na vyhrazených plochách.

Stanovení tras inženýrských sítí je navrženo jako doporučující. V odůvodněných případech je možné se v území, při dodržení pravidel prostorové koordinace technického vybavení, odchýlit od zobrazeného řešení. Tato studie definuje základní principy obsluhy řešeného území jednotlivými systémy technické infrastruktury a navrhuje vhodná místa napojení na stávající trasy inženýrských sítí, které budou vedeny souběžně ve společných trasách, s upřednostněním uložení v přidružených dopravních prostorech a s kolmým křížením překážek, sítí a komunikací. Údaje o existenci a poloze stávajících inženýrských sítí jsou převzaty z informativních podkladů poskytnutých jednotlivými správci sítí technické infrastruktury.

Koncepce sídelní zeleně – centrální část obytné zóny je navržena jako náves uličního typu. Veřejné prostranství je doplněno stromořadím poskytujícím stín a příjemné mikroklima.

Návrh parcelace navrhovaná parcelace je inspirována stávající (historickou) parcelací. Užší parcely v západní části plochy jsou navrženy k přeparcelování. V území může být situováno 19 rodinných domů. Velikost parcel se pohybuje od 690 m² do 1032 m².

Prostorové požadavky a regulativy zástavby - ve studii jsou stanoveny zásady pro umístění staveb rodinných domů na pozemcích. Je stanovena uliční čára, stavební čára, požadavky na charakter zástavby a na způsob oplocení pozemků.

B 5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a požadavky na využívání území

Tato územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.



Duben 2026

Ing. Arch. Iveta Trtílková