

# ÚZEMNÍ STUDIE

## „Bystročice - lokalita pro bydlení Z6“

lokalita:	Bystročice, lokalita Z6				
pořizovatel:	Obecní úřad v Bystročicích podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění, prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24, odst. 3, písm. a) stavebního zákona, v platném znění,				
oprávněná osoba pořizovatele:	PhDr. Marta Turečková, starostka obce				
zpracovatel:	Ing. arch. Věra Filipová Trnkova 12, 787 01 Šumperk číslo autorizace ČKA 04068				
datum:	březen 2021				
stupeň:	územní studie				
obsah územní studie:	<table><tr><td>Textová část:</td><td>A. ÚČEL B. ROZSAH C. CÍL D. NAVRŽENÁ REGULACE E. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY F. ÚZEMNÍ PLÁN G. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ H. ETAPIZACE I. ZÁVĚR</td></tr><tr><td>Výkresová část:</td><td>01. URBANISTICKÁ SITUACE 02. TECHNICKÁ SITUACE</td></tr></table>	Textová část:	A. ÚČEL B. ROZSAH C. CÍL D. NAVRŽENÁ REGULACE E. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY F. ÚZEMNÍ PLÁN G. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ H. ETAPIZACE I. ZÁVĚR	Výkresová část:	01. URBANISTICKÁ SITUACE 02. TECHNICKÁ SITUACE
Textová část:	A. ÚČEL B. ROZSAH C. CÍL D. NAVRŽENÁ REGULACE E. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY F. ÚZEMNÍ PLÁN G. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ H. ETAPIZACE I. ZÁVĚR				
Výkresová část:	01. URBANISTICKÁ SITUACE 02. TECHNICKÁ SITUACE				

# ÚS Bystročice - lokalita pro bydlení Z6

## A. Účel

Účelem územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů a střetů v území dle územního plánu Bystročice v lokalitě označené Z6 pro smíšené obytné venkovské bydlení, zejména zajištění potřebného rozsahu veřejných prostranství, rozdělení pozemků, prostorové uspořádání a napojení na inženýrské sítě. Územní studie po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v uvedeném území.

## B. Rozsah

Řešené území se nachází v k. ú. Bystročice ve východní části obce a zahrnuje pozemek p.č. 267/2 vymezený v Územním plánu Bystročice pro zpracování územní studie Z6 o výměře cca 1,9 ha a části okolních pozemků, zejména obecních, vedených v KN jako komunikace. Přiléhá k zastavěné části obce ze severu, k zastavitelné ploše, v ÚP označené jako Z4 SV. Ze severovýchodu se k pozemku přimyká chráněné ložiskové území. Pozemek je lemován účelovými komunikacemi, v západní části je v ÚP navrženo veřejné prostranství pro nový příjezd k lokalitě, s parametry odpovídajícími vyhlášce. Dle ÚP je předpokládán počet RD 16 a zastavěnost pozemku je stanovena koeficientem k max 0,4, výška zástavby je stanovena do 2 NP, maximální průměrná výměra stavebních pozemků je cca 1000 m<sup>2</sup>. Na západní straně řešeného území se nachází plynovod, vodovodní řad, el. vedení a kanalizační řad. Z hlediska napojení celé lokality na vodovodní řad a kanalizaci bude v dalším stupni projektové dokumentace potřeba zjistit podrobné technické podmínky jejich napojení.

## C. Cíl

Cílem územní studie je:

- prověření a navržení podrobnějšího využití řešeného území ve prospěch smíšeného obytného venkovského bydlení,
- prověření a navržení podrobnějších prostorových podmínek pro umísťování staveb či zařízení, včetně uliční a stavební čáry
- prověření a navržení nového uspořádání pozemků, včetně dostatečného veřejného prostranství a umístění odpadového hospodářství
- prověření, případně navržení podrobnějšího řešení veřejné infrastruktury, zejména napojení na vodovod, kanalizaci, el. vedení a dopravního řešení s vymezením ploch pro příležitostné parkování
- prověření možné etapizace

## D. Navržená regulace

Navržená regulace využití území je znázorněna na výkrese 02. Technická situace (1 : 1000) a popsána v následujícím textu.

D.1 Území je rozděleno na jednotlivé pozemky, splňující podmínky vyplývající z ÚP. V řešeném území jsou navrženy pozemky pro bydlení v rodinných domech, a plochy komunikací a technické infrastruktury. Navržené dělení a oplocení pozemků je jedním z možných řešení, nikoli však jediným, které splňuje požadavky platného ÚP a je tedy možné.

D.2 Prostorové uspořádání území je stanoveno prostřednictvím těchto regulací:

a) **stavební hranice** - linie, kterou stavba směrem do veřejného prostranství nesmí svým půdorysem přesahovat, může však stát za ní.

Stavební hranice se vymezuje vůči okolním pozemkům a veřejným prostranstvím dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Mezi sousedními parcelami (vzhledem k uliční frontě) se nestanovuje.

b) parcely lze zastavět individuální zástavbou, dvojdomky nebo řadovou zástavbou. Hranice jsou zobrazeny ve výkrese 02. Technická situace.

c) **minimální šířka pozemků veřejných prostranství a pozemků komunikací** je určena kótami ve výkrese 02. Technická situace

d) **uliční čára je linie oplocení**, představuje návrh umístění případného oplocení pozemků především vzhledem k navrhovanému veřejnému prostranství a komunikaci.

e) **typologie zástavby** musí respektovat fakt, že jde o individuální obytnou zástavbu, proto nejsou předepsány jiné regulativy než v platném územním plánu. Tvar střech (např. pultová, sedlová, valbová, stanová, a další) musí být v souladu s ÚP a odpovídat svým charakterem okolní zástavbě, kde převládají šikmé tvary různých sklonů. Z hlediska území lokality Z6 jsou výše uvedené zásady typologie v souladu. V obci i bezprostředním okolí řešené lokality se nachází různorodá zástavba, společným jmenovatelem je právě individualita bydlení, bydlení v zeleni.

## E. Majetkoprávní vztahy

vše v k. ú. Bystročice 6166672

parc. č.	druh pozemku	vlastník
267/2	orná půda	Tomáš Mrázek
393	ostatní plocha	Obec Bystročice

## F. Územní plán

Územní plán obce Bystročice byl zpracován Ing. arch. Petrem Malým v listopadu 2018.

V platném Územním plánu obce Bystročice je řešené území označené jako Z6 součástí zastavitelné plochy, a to návrhové plochy SV - plochy smíšené obytné - venkovské a PV - plochy veřejných prostranství.

ÚP obce Bystročice stanovuje pro plochu Z6 maximální výšku zástavby 2 NP a koeficient zastavěnosti 0,4. Plocha má výměru 1,9185 ha.

Pro tuto lokalitu je rozhodování v území Územním plánem podmíněno zpracováním územní studie (ÚP obce Bystročice, kapitola C.2).

## G. Navržené řešení

### G1. Koncepce funkčního využití

Územní studie řeší podrobnější funkční využití a prostorové uspořádání řešeného území na východním okraji zástavby obce. Řešené území je navrženo k využití ve prospěch rodinného bydlení, tedy zejména k zástavbě rodinných domů a k výstavbě veřejných prostranství a komunikací obsluhující předmětné pozemky a zajišťující prostupnost území. Navržená lokalita Z6 umožňuje rozdělení do dvou etap. V první etapě lze napojit pozemek přiléhající k veřejné komunikaci, v níž jsou umístěny inženýrské sítě. Druhá etapa je podmíněna vybudováním nového veřejného prostranství a inženýrských sítí.

Smyslem územní studie je zajištění základních (minimálních) požadavků na umístění a uspořádání zástavby v území zejména s ohledem na napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prostupnost území s důrazem na možnou etapizaci výstavby.

Hlavní napojení území je navrženo z jihozápadu přestavbou a rozšířením stávající nezpevněné komunikace směrem od farmy

### G2. Koncepce struktury zástavby

Koncepce struktury zástavby vychází z převládajícího typu navržených pozemků, tj. pozemků staveb pro bydlení v rodinných domech.

Účelem je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by navodily uspořádanou zástavbu podél dostatečně širokých veřejných prostranství či komunikací. Šířka veřejného prostranství podél navrhované komunikace vychází z daných podmínek a z charakteru předpokládané zástavby a splňuje minimální požadavek na umístění zpevněné pozemní komunikace o šířce nejméně 6,0 m jako

součást veřejného prostranství o šířce min. 8,0 m ve smyslu § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Navržené dělení pozemků vychází z požadavků ÚP na počet RD v lokalitě a průměrnou velikost pozemku. Při dodržení uvedených požadavků lze provést parcelaci i jiným způsobem (jiným tvarem či rozměry pozemků).

Stanovení stavební hranice (kdy objekty ani jejich části nesmí překračovat tuto hranici) bylo zvoleno s cílem vytvořit prostorově kvalitní prostor veřejných prostranství podél obslužných komunikací. Zástavba může být tvořena různými typy rodinných domů, jako například samostatně stojící domy, dvojdomy, řadové či atriové domy, a dalšími, za předpokladu splnění požadavků na umístování staveb a podmínek daných ÚP, např. koeficient zastavěnosti.

Stavební hranice a uliční čáry jsou stanoveny tak, aby byly zajištěny dostatečné minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací a vhodné podmínky pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území.

Prostorové parametry výše uvedených typů staveb vychází z platného územního plánu (viz bod F.1.3).

### **G3. Koncepce veřejné infrastruktury**

Dopravní napojení navazuje na stávající komunikaci od jihozápadu a na stávající komunikaci od hřbitova. Nově navrhované komunikace respektují historické trasy zemědělských obslužných cest (patrně z katastru nemovitostí) jejich obnovením po obvodu řešeného území. Dále je navržena obslužná komunikace přibližně v jedné třetině řešeného území tak, aby byla zajištěna především efektivní obslužnost pozemků pro bydlení, napojení a bylo možno v budoucnu navázat vybudováním kompletní komunikační sítě směrem na východ, sever i severozápad od řešeného území.

Dostupnost území je mimo v současnosti umožněna po nebezpečných pěších či zemědělských komunikacích.

Parkování aut bude řešeno v rámci jednotlivých pozemků. Na vlastním pozemku budou vytvořena minimálně 2 stání pro auta. Šířka veřejného prostranství 10 metrů umožňuje příležitostné parkování návštěv. Podrobnější řešení veřejného prostranství včetně zeleně a parkování bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Území bude napojeno na potřebné sítě technické infrastruktury (zejména elektrické vedení NN, splaškovou kanalizaci, vodovodní řad a plynovod), které jsou dostupné jednak na západním okraji řešeného území (pro 1. etapu) a jednak na jihozápadním okraji obce, odkud budou přivedeny zejména gravitační splašková kanalizace, vodovod a dle technického řešení správce sítě i elektřina. Při svém prodloužení budou sítě TI umístěny pokud možno ve veřejných prostranstvích. Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány zasakováním přímo na jednotlivých stavebních pozemcích, pozemní komunikace a přilehlá prostranství budou řešeny tak, aby v maximální míře umožňovaly vsakování dešťových vod.

### **H. Etapizace**

Území je rozděleno na dvě etapy. 1. etapa, je vyznačená ve výkresech a zahrnuje plochu přibl. 1230 m<sup>2</sup> navazující na stávající pozemky rodinných domů na západě, podél cesty od hřbitova. Dopravní napojení 1. etapy bude z nedávno vybudované komunikace na parc. č. 393. Napojení na inženýrské sítě je možné ze stávajících řadů procházejících přímo před pozemky (vodovod, kanalizace) a prodloužením stávajících sítí (elektřina, plyn) podél parc. č. 393.

2. etapa zahrnuje zbývajících 15 pozemků o celkové výměře cca 14160 m<sup>2</sup>, pro jejichž obsluhu je stávající komunikace od hřbitova nedostačující a bude vybudována komunikace nová z jihozápadu, kolem farmy a navazující komunikační síť popsána v bodě G3. Zásobování vodou, gravitační odvod splaškových vod a napojení na elektrické vedení bude provedeno spolu s budováním nové příjezdové komunikace tak, aby se vedení napojilo na stávající sítě dle požadavků jejich vlastníků a správců. Napojení 2. etapy na plynovod bude prodloužením plynovodního řadu podél komunikace od hřbitova. Podrobnější návrh inženýrských sítí 2. etapy bude zpracován specialisty v navazujících stupních projektové dokumentace.

### **I. Závěr**

V územní studii bylo prověřeno využití předmětné lokality především ve prospěch zástavby pro bydlení v rodinných domech, přičemž bylo vycházeno ze současného stavu území a z platného územního plánu. Územní studie je s platným územním plánem v souladu. Řešení v maximální míře respektuje vlastnické vztahy v území.

Prostorové zásady pro umístění zástavby jsou stanoveny prostřednictvím stavebních hranic, uličních čar a vymezením plochy pro veřejná prostranství.