Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území, na základě:

§ 67 zák. 283/2021 Sb. Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

**TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE-OBSAH:**

1 CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE

3.1 HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3.2 RESPEKTOVÁNÍ REGULACE DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

3.3 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

6 GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

**DEFINICE ZKRATEK A POJMŮ UŽÍVANÝCH V TÉTO STUDII**

**ZKRATKY**

ÚP územní plán Přáslavice, po změně č. 2

S6 zastavitelná plocha smíšená obytná dle ÚP

RD rodinný dům

NP nadzemní podlaží

TI technická infrastruktura

VO veřejné osvětlení

NN vedení nízkého napětí elektrické soustavy

VN vedení vysokého napětí elektrické soustavy

STL středotlaký plynovod

VTL vysokotlaký plynovod

OP ochranné pásmo

BP bezpečnostní pásmo

**POJMY**

**Stavební čára závazná** –Jedná se o rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba musí dodržet. Objekt stavby hlavní musí být umístěn na této stavební čáře. Objekt nesmí stavební čáru přesahovat směrem „ven“, k veřejnému prostranství, může z ní lokálně ustupovat směrem „dovnitř“.

**Stavební čára nepřekročitelná**–jedná se o rozhraní vymezující zastavění na pozemcích. Zástavba nemusí být na toto rozhraní umístěna, nesmí však stavební čáru překročit směrem „ven“, k veřejnému prostranství.

**Maximální index zastavění** – vyjadřuje poměr ploch zastavěných budovami a plochy celého pozemku (popř. skupiny pozemků, zpravidla pod společným oplocením).

**1 CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie stanoví zásady řešení komplexního prostorového řešení nové zástavby vymezeného

řešeného území. Respektuje při tom funkční a prostorovou regulaci stanovenou ÚP, který zároveň v minulosti podmínil vydání územního rozhodnutí v řešené lokalitě zpracováním územní studie. Územní studie byla zpracována a zaregistrována 16.4.2009.

Předložená Územní studie je zpracována jako revize stávající zaregistrované územní studie. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Jako podklad pro zpracování byly použity: technické informace z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje; informace poskytnuté správci sítí; stávající registrovaná územní studie: Územní studie Přáslavice lokalita S6, zpracovatel Ing. arch. Iveta Trtílková; územní plán Přáslavice, po změně č.2; digitální katastrální mapa; zadání územní studie Přáslavice, lokalita S 6; územně analytické podklady ORP Olomouc, informace z portálu ČÚZK – Analýza výškopisu.

**2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území se nachází v jižní části obce Přáslavice, v k. ú. Přáslavice u Olomouce. Je součástí rozvojové plochy vymezené v ÚP jako zastavitelná plocha S 6, kde bylo podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie. Do řešeného území jsou k ploše S6 zahrnuty navazující pozemky. (Hranice řešeného území je zobrazena ve výkrese č. 06- Regulace závazná)

Velká část řešeného území je již zastavěna. Pro území byla již dříve zpracovaná územní studie: „Územní studie Přáslavice lokalita S6, zpracovatel Ing. arch. Iveta Trtílková“. Výstavba v řešeném území neprobíhala v souladu se zaregistrovanou územní studií. Aktuálně zpracovaná územní studie řeší zejména výstavbu na dosud nezastavěných pozemcích a akceptuje stávající stavby na zastavěných pozemcích.

Řešené území ze severu a východu navazuje převážně na zastavěné území se zástavbou rodinných domů. Na jižní hranici je území lemováno stávající komunikací, za kterou navazuje nezastavěné území využívané zemědělsky.

**3 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE**

**3.1 HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita se nachází v území bez významných kulturních a přírodních hodnot. V současné době je území již používáno pro bydlení a z části pro zemědělské účely. Jedná se o rozvojovou plochu.

Limity v řešeném území jsou:

-Trasa elektrického vedení VN, (vč. OP) procházející řešeným územím

- Trafostanice (vč. OP)

- Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, plynovod je veden v blízkosti řešeného území, bezpečnostní pásmo zasahuje do jihozápadní části řešeného území

**3.2 RESPEKTOVÁNÍ REGULACE DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Územní plán stanovuje pro novou zástavbu v území zastavitelnou plochu S 6. Z hlediska využití územní plán stanovil plochy smíšené obytné S.

(Na základě konzultace se zástupci obce Přáslavice a úřadem územního plánování je počítáno se změnou využití pozemku parc.č. 214/42 v k.ú. Přáslavice z: Plochy občanského vybavení (O), na: plochy smíšené obytné (S). Z důvodu zajištění jedné funkční plochy na navazujících pozemcích (spolu s pozemkem parc.č. 214/23 v k.ú. Přáslavice) jednoho vlastníka a zajištění plnohodnotného využití souvisejících pozemků.)

**3.3 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

Studie k regulaci zástavby využívá závaznou stavební čáru a vymezení ploch pro výstavbu v odstupové vzdálenosti od veřejného prostranství. Stavby hlavní a vedlejší mohou být umisťovány pouze do **plochy pro výstavbu**. Do **plochy doplňkové** mohou být umístěny pouze stavby dopravní a technické infrastruktury, zpevněné plochy a oplocení. Dále jsou vymezeny **plochy předzahrádek**, zde mohou být umístěny pouze stavby dopravní a technické infrastruktury a zpevněné plochy.

Základní odstupová vzdálenost je stanovena 5 m. Lokálně je stanovena odlišná vzdálenost: 5,6 m, 4 m, 3,6 a 3 m. Tato odlišná vzdálenost je stanovena v místech již zastavěných a vznikla převzetím stávajícího stavu v území. U západní hranice řešeného území je lokálně zvýšena na 9 m, v tomto místě je vedena po hranici ochranného pásma VN.

Minimální základní šířka uličního veřejného prostranství je stanovena 6,5 m. Lokálně je šířka veřejného prostranství odlišná. Tato odlišná šířka veřejného prostranství je stanovena v místech již zastavěných a vznikla převzetím stávajícího stavu v území.

(Plochy pro výstavbu vč. odstupové vzdálenosti a hranice veřejného prostranství jsou vyznačeny ve výkrese č. 06 Regulace závazná.)

Stabilizovaná plocha, vymezená v řešeném území, je již intenzivně využita a není nad rámec požadavků územního plánu studií dále regulována.

**Typ výstavby**

V plochách pro výstavbu mohou být umístěny pouze stavby hlavní a stavby vedlejší (tj. doplňkové ke stavbě hlavní). **Stavbou hlavní** je samostatně stojící RD. Maximální plocha zastavěna jedním RD je stanovena na 150 m2. Vzhledem k charakteru okolní zástavby studie stanovuje max. podlažnost hlavní stavby na 1NP + podkroví, nebo 2NP s plochou střechou, celková maximální výška stavby hlavní je 9 m nad upraveným terénem. **Stavbou vedlejší,** tj. doplňkové ke stavbě hlavní, je stavba nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující. Doplňková stavba nesmí přesáhnout žádný z parametrů stanovených pro stavbu hlavní. Zároveň je pro výstavbu nezbytné dodržení maximálního indexu zastavění, který je 0,30.

Tvar střechy, vzhledem k charakteru navazujícího stabilizovaného území, studie nestanovuje.

Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku. Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku.

**Veřejné prostranství**

Celková plocha řešeného území je 3,7 ha. Požadavek dle § 15 odst. 5, vyhl. 157/2024 Sb. stanovuje povinnost vymezit 5% plochy pro veřejné prostranství (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace). Řešenému území odpovídá plocha 1850 m2.

Územní studií je navržena **plocha izolační zeleně** o velikosti 1936 m2, podél stabilizované plochy s bytovými domy. Do této plochy veřejné zeleně je možné umístit pěší komunikace, městský mobiliář, altán a další prvky drobné architektury do 25 m2 související s využitím území pro izolační a odpočinkovou zeleň, dále také související technickou infrastrukturu.

Kromě této celistvé vymezené plochy se v území nachází liniová veřejná prostranství. Požadavek vyhlášky na minimální velikost veřejného prostranství je tak splněn.

Dále je navrženo lokální rozšíření veřejného uličního prostranství (u severozápadní hranice řešeného území) tak, aby dosahovalo minimální požadované šířky 6,5 m.

Ve veřejném prostranství budou vedeny navržené sítě technické infrastruktury.

**4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Veřejná prostranství v řešeném území jsou stabilizovaná, velká část řešeného území je zastavěna. Kapacity řešeného území jsou následující:

Stávající stav návrh

Počet rodinných domů 23 8

Počet bytových domů 3 0

Parkovací stání ve veřejném prostranství 49 0\*

\*) Na pozemku parc.č. 214/80 v k.ú Přáslavice již byla obcí zrealizována 4 p.s. pro novou výstavbu. Proto jsou tyto stání zahrnuty v počtu 49 stávajících parkovacích stání.

Návrh počítá s maximálním navýšením počtu osob v řešeném území o 28.

**4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**Dopravní obsluha**

Převážnou většinu řešeného území obsluhují stávající pozemní komunikace. Jediná komunikace, řešená územní studií je úsek v délce cca 115 m vedoucí po severozápadní hranici řešeného území. V tomto úseku vede stávající komunikace, ale rozměr komunikace, ani veřejného prostranství neodpovídá plánovanému rozvoji v oblasti. Studie navrhuje rozšíření veřejného prostranství na 6,5 m, kterým prochází komunikace o šířce 3,5 m, doplněná o výhybnu. V tomto úseku je navržen jednosměrný provoz, s režimem zóna 30, směr jízdy bude upraven v projektové dokumentaci stavby komunikace. Navržené řešení navazuje na šířku komunikace v navazujícím území. Ostatní komunikace v území jsou stávající.

**Statická doprava**

Pro odstavování automobilů **stávajících obyvatel** a jejich návštěvníků jsou určeny stávající parkovací stání, jedná se o podélná stání podél komunikace u řadových domů a kolmá stání u bytových domů. Počet těchto stávajících parkovacích míst je 45.

Návrh parkovacích stání **pro novou výstavbu** počítá s dlouhodobým a krátkodobým parkováním a vychází z předpokládaného počtu osob v lokalitě. Pro krátkodobé parkování je zapotřebí pro každých 20 obyvatel 1 stání. Počtu 28 obyvatel odpovídá potřeba minimálně 2 parkovacích stání. Pro krátkodobé parkování (odstavování automobilů návštěvníků) jsou určena 4 parkovací stání na pozemku parc.č. 214/80 v k.ú. Přáslavice. Tato parkovací stání již obec zrealizovala.

Dlouhodobé parkování osobních vozidel majitelů nové zástavby bude řešeno v garážích a parkovacích plochách na pozemcích rodinných domů v souladu s požadavky ČSN 736110 Projektování místních komunikací.

**Napojení na hromadnou dopravu**

V docházkové vzdálenosti cca 400-500m z řešeného území je autobusová zastávka „Přáslavice, škola“, ze které je možné, ale málo četné, spojení do Olomouce. V docházkové vzdálenosti cca 700m z řešeného území je autobusová zastávka „Přáslavice, rozcestí“, která zajišťuje spojení do Olomouce, Hranic a Kocourovce.

**4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Řešené území je v současnosti z větší části už zastavěno. Veřejná prostranství jsou převážně stávající, většinou včetně stávající technické infrastruktury. Územní studie řeší doplnění stávající výstavby na dosud nezastavěných pozemcích. Z uvedeného důvodu je převážně využita stávající technická infrastruktura.

Navržené sítě technické infrastruktury budou umístěny ve veřejném prostranství v přidruženém dopravním prostoru a pod komunikací. Zakreslení nových tras jednotlivých sítí je ve výkr. č. 09, (Technická infrastruktura).

**Zásobování vodou a kanalizace**

Pro zásobování vodou jsou převážně využity stávající vodovodní řady, podél jihozápadní hranice řešeného území jsou stávající řady doplněny jednou novou trasou vodovodu. Trasa je vedena podél komunikace v přidruženém dopravním prostoru. K napojení dojde ve dvou bodech, na pozemcích: parc.č. 163/24, parc.č. 1784/7 (poblíž objektu s č.p. 260) vše v k.ú Přáslavice u Olomouce. Touto trasou bude vodovod zokružen. Vodovod bude sloužit i pro požární účely a na vodovodu budou umístěny nadzemní hydranty dle projektu zpracovaného v dalším stupni projektové dokumentace.

Pro odkanalizování řešeného území budou pro odvod splaškových vod využity stávající kanalizační řady ve vlastnictví obce.

Se srážkovou vodou bude hospodařeno tak, aby v co největší míře zůstávala v krajině, v prostředí dopadu. Dešťová voda z ploch pro výstavbu bude vsakována na pozemcích. (Maximální index zastavění pozemku stanovený na 0,3 zabezpečuje, mimo jiné, přiměřenou plochu pro možnosti vsakování.) Dešťová voda ze zpevněných ploch v nově navrhovaném veřejném prostranství bude svedena do retenčně vsakovacího příkopu, příkop bude zaústěn do retenčně-vsakovacího průlehu, pro případ aktuálního přebytku za intenzivního deště.

**Zásobování elektřinou**

Pro zásobování elektřinou jsou využity stávající trasy NN ve stávajících veřejných prostranstvích.

**5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Studie doporučuje s ohledem na udržitelný rozvoj uplatňovat principy podporující zadržení vody v krajině a snížení teploty zastavěných ploch v letních měsících. Jedná se například o uplatnění staveb se zelenou střechou, o vysazování zeleně, o co nejnižší podíl zpevněných ploch bez možnosti vsakování. Cílem takovéto výstavby je dosažení příjemného prostředí nejen pro člověka, ale i pro drobné živočichy, a to nejen pro generaci dnešní, ale i budoucí.

Prostupnost krajiny je zabezpečena urbanistickým řešením, které bylo už do značné míry předurčeno stabilizovaným stavem území. Komunikační trasy tvoří otevřený systém, který nevytváří neprostupná území. Územní studií je navržena plocha veřejné izolační zeleně, podél stabilizované plochy s bytovými domy. Tato zeleň bude sloužit k oddělení hromadného a individuálního bydlení a k relaxaci.

Ve stávajícím liniovém uličním veřejném prostranství je doporučeno doplnění zeleně ve formě jednostranných alejí.

**6 GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**

Širší vztahy

Výřez územního plánu

Vlastnické vztahy – stav M 1:1000

Vlastnické vztahy – návrh M 1:1000

**Regulace – závazná** M 1:1000

(urbanistické řešení včetně dopravy)

Parcelace – nezávazná M 1:1000

Situace zastavění M 1:1000

Technická infrastruktura M 1:1000

Řezy veřejným prostranstvím a,b M 1:100

Řez veřejným prostranstvím c M 1:100