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 podmínil vydání územního rozhodnutí v řešené lokalitě zpracováním územní studie.

Územní studie je zpracována na základě podmínky uložené územně plánovací dokumentací, ÚP. 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; územní plán Přáslavice, po změně č.2; digitální katastrální mapa; zadání územní studie Přáslavice, lokalita S 15; územně analytické podklady ORP Olomouc; Vrt svislý – inženýrskogeologický.

**2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území se nachází v severovýchodní části obce Přáslavice, v k. ú. Přáslavice u Olomouce. Je součástí rozvojové plochy vymezené v ÚP jako zastavitelná plocha S 15, kde bylo podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie. Do řešeného území je k ploše S 15 (na základě požadavku zadání územní studie) zahrnuta související plocha S 16 a bezprostředně navazující pozemky pro napojení dopravní a technické infrastruktury. (Hranice řešeného území je zobrazena ve výkrese č. 06- Regulace závazná.)

Tato územní studie řeší uspořádání zástavby a způsob využití daného území. Řešené území z jihu navazuje na zastavěné území se zástavbou rodinných domů. Na severozápadní hranici je území lemováno nezastavěným územím využívaným pro zemědělské účely. Na severovýchodě území hraničí s areálem dřívějšího zemědělského, dnes výrobního areálu.

**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 používáno především jako zahrady. Jedná se o rozvojovou plochu.

Do řešeného území nezasahují trasy technických sítí způsobem, který by omezoval využití řešených ploch.

**3.2 RESPEKTOVÁNÍ REGULACE DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Územní plán stanovuje pro novou zástavbu v území zastavitelnou plochu S 15, S 16. Z hlediska využití územní plán stanovil plochy smíšené obytné S. Za účelem návrhu funkčního uspořádání a způsobu využití plochy navržené pro bydlení stanovil ÚP podmínku prověření změn územní studií US101.

Dále územní plán stanovil podmínku etapizace výstavby tak, že v 1. etapě mají být vybudovány komunikace a inženýrské sítě. V 2. etapě pak může být realizována vlastní výstavba.

**3.3 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

**Urbanistické řešení území**

Studie řeší uspořádání území o velikosti cca 3,2 ha. Řešené území je napojeno dvěma stávajícími vstupy/vjezdy. V území jsou navržena dvě hlavní liniová veřejná prostranství „a“ a „c“ jedno v západní a jedno ve východní části území. Západní veřejné prostranství „c“ je navrženo v místech stávajícího veřejného prostranství a je rozšířeno na šířku 8 m, na severozápad od něj je navržena plocha pro výstavbu označená „C“. Druhé hlavní veřejné prostranství „a“ je navrženo v západní části území a je umístěno tak, aby obsluhovalo plochy pro výstavbu z obou stran. Jedná se plochy „A“, „ B“.

Návrh západní části území zohledňuje blízkost dříve zemědělského (dnes výrobního) areálu. Navržená zástavba je uspořádána podél nového veřejného prostranství „a“, s odstupem od výrobního areálu tak, že umožňuje na koncích zahrad (v ploše „B“) a ve veřejném prostranství „b“ podél výrobního areálu výsadbu zeleně, která zabezpečí prostorovou, vizuální i hlukovou clonu a vytvoří příjemné prostředí pro bydlení.

Stávající veřejné prostranství „b“ vedoucí po severovýchodní hranici území je rozšířeno na 8 m a je lemováno pásem středně vysoké zeleně.

Přístup do území je po stávajících komunikacích, které ve stabilizované vlastnické struktuře neumožňují jejich rozšíření. S ohledem na tuto skutečnost je navrženo dopravní řešení, které vkládá do vjezdů do území zpomalovací prvky a území řeší jako zónu 30 s použitím jednosměrného provozu.

**Plochy pro výstavbu**

Studie k regulaci zástavby využívá závaznou a nepřekročitelnou 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.

Základní odstupová vzdálenost je stanovena 6 m-podél hlavního liniového veřejného prostranství. Lokálně je stanovena snížená vzdálenost: 2 m-podél ostatních veřejných prostranství.

Minimální základní šířka typického uličního veřejného prostranství je stanovena 8 m. Lokálně je veřejné prostranství rozšířeno. Rozšířené veřejné prostranství obsahuje plochy krátkodobých parkovacích stání, plochu pro separovaný odpad a je osázeno vysokou zelení.

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

**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, celková maximální výška stavby hlavní je 9 m nad upraveným terénem. Stavbou doplňkovou 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.

S ohledem na charakter okolní zástavby je stanovena pro stavby hlavní povinnost sedlové střechy, orientované rovnoběžně s veřejným prostranstvím.

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 3,2 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 1590 m2.

Územní studií je navrženo liniové veřejné prostranství v šířce 8 m, které je ve dvou místech rozšířeno. Plocha veřejných prostranství (bez započtení ploch pozemní komunikace) je v řešeném území 2671 m2. Požadavek vyhlášky je splněn.

Obec využívá a má v plánu zvelebovat prostranství u „rybníčku“, jedná se o rozlehlou plochu cca 100 m severně od řešeného území, tedy v těsném kontaktu s lokalitou. Vymezovat v rámci plochy S 15 další pobytovou plochu je pro obec s 1500 obyvateli nadbytečné a nehospodárné. Proto je zde vymezena plocha rozšířeného veřejného prostranství (do které ústí veřejná prostranství a, b, c), která je spíš nástupním prvkem k „rybníčku“, má celkovou velikost 1600 m2 a splňuje tak požadavek zadání na celistvou plochu o rozloze 1000 m2.

Ve veřejném prostranství budou vedeny navržené sítě technické infrastruktury.

**4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Veřejná prostranství v řešeném území jsou liniová, vycházejí ze struktury stávající dopravní infrastruktury a jsou rozšířeny a doplněny.

Navržené kapacity řešeného území pro návrh veřejné infrastruktury jsou následující:

návrh

Počet rodinných domů 25

Počet osob v RD 88

**4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**Dopravní obsluha**

Zpracovávané území bude řešeno jako zóna 30. Na vstupech do území budou umístěny zpomalovací prahy, z důvodu bezpečnosti a zabezpečení příjemného obytného prostředí. Pozemní komunikace v území budou jednosměrné s šířkou komunikace 3,5 m, doprovázené chodníkem.

S ohledem na obytnou funkci řešeného území nebude přilehlý výrobní areál obsluhován prostřednictvím dopravních komunikací v řešeném území. Přilehlý výrobní areál, ležící za východní hranicí řešeného území je dopravně napojen stávající pozemní komunikací, která vede mimo řešené území (cca 200 m severovýchodně od hranice řešeného území).

**Statická doprava**

Návrh parkovacích stání 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 88 obyvatel odpovídá potřeba 5 parkovacích stání. Pro odstavování automobilů návštěvníků jsou určeny parkovací stání ve veřejném prostranství, jedná se o šikmá stání v rozšíření veřejných prostranství. Počet navržených parkovacích míst ve veřejném prostranství je 13.

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 300-400 m z řešeného území je autobusová zastávka „Přáslavice, bistro“, která zajišťuje spojení do Olomouce, Hranic a Kocourovce.

**4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

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 je navržen vodovodní řad, vedený podél trasy komunikace v přidruženém

dopravním prostoru, napojen bude na stávající vodovodní řad. K napojení dojde ve dvou bodech, na pozemcích: parc.č. 1801/1 a parc.č. 1115/2 vše v k.ú Přáslavice u Olomouce. Navrženou trasou dojde k zokruhování vodovodního řadu. Vodovod bude sloužit i pro požární účely a na vodovodu budou umístěny nadzemní hydranty dle projektu zpracovaného v dalším stupni projektové dokumentace.

Pro odkanalizování je nově navržena jedna trasa splaškové kanalizace gravitační, vedena novým veřejným prostranstvím, pod komunikací, a následně napojena na pozemku 1801/1 do stávající trasy splaškové kanalizace. (Při návrhu došlo k prověření výškových poměrů - čerpací jímka není zapotřebí, kanalizace bude řešena jako gravitační).

Trasy navržených sítí kanalizace a vodovodu se mírně odchylují od trasy navržené územním plánem. Územní plán vedl návrh tras inženýrských sítí stávajícím veřejným prostranstvím. Územní studie s ohledem na blízkost výrobního areálu (nutnost odclonění obytné oblasti od hlučných a prašných činností) a hospodárné využití pozemků navrhuje hlavní veřejné prostranství novou trasou. Při studií navrženém urbanistickém řešení by bylo neekonomické vedení sítí stávajícím veřejným prostranstvím, protože by vedlo ke zbytečnému zdvojování tras.

Územní plán nemohl zohlednit konkrétní, řešení lokality, protože nepracuje s územím v této podrobnosti a konkrétní řešení je předmětem zpracování územní studie. Studií navržené řešení je v souladu s koncepcí technické infrastruktury, dodržuje princip napojení lokality na kanalizační systém. Navrženou trasou vodovodu dochází ke zokružení stávajících tras. Napojení a trasy inženýrských sítí jsou tak v souladu s koncepcí technické infrastruktury stanovené územním plánem.

Se srážkovou vodou bude hospodařeno tak, aby v co největší míře zůstávala v krajině, v prostředí dopadu. Dešťová voda z ploch pro výstavbu bude přednostně vsakována na pozemcích pro výstavbu. (Maximální index zastavění pozemku stanovený na 0,3 zabezpečuje, mimo jiné, přiměřenou plochu pro možnosti vsakování.) Pro případ omezené možností vsakování je navržena dešťová kanalizace se zaústěním do stávající dešťové kanalizace na pozemku č. 908/2 v k.ú. Přáslavice.

Dešťová voda ze zpevněných ploch v navrhovaném veřejném prostranství bude svedena do retenčně-vsakovacího příkopu, příkop bude zaústěn do retenčně-vsakovacího průlehu a pro případ aktuálního přebytku za intenzivního deště napojen do stávající dešťové kanalizace. K napojení dojde na pozemku č. 908/2 v k.ú. Přáslavice.

Podrobné řešení je obsaženo v části 12 – Návrh napojení lokality na vodovodní a kanalizační síť.

**Zásobování elektřinou**

Pro zásobování elektrickou energií bude využita trafostanice Přáslavice – DTS 4358, v této souvislosti bude trafostanice přezbrojena na výkon 400kVA. (Popsané řešení je převzato z platného územního plánu.)

Pro zásobování elektřinou jsou navrženy trasy NN umístěné ve veřejném prostranství. Veřejné osvětlení je vedeno kabelovým vedením NN, v trase souběžné s vedením NN pro zásobení RD.

**Vytápění**

Vzhledem k současnému trendu ústupu od vytápění plynem není trasa plynovodu v území navržena. Jako zdroj vytápění budou použity alternativní zdroje (především: tepelná čerpadla, fotovoltaika, biomasa) a případně elektrická energie.

**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, vycházejícím ze stávající struktury v území. Komunikační trasy tvoří otevřený systém, který nevytváří neprostupná území. V severní části území návrh počítá s návazností řešeného území na nedaleké prostranství - odpočinkovou plochu u rybníčku a dále do krajiny.

V liniovém uličním veřejném prostranství je navržena vysoká zeleň ve formě jednostranných alejí, která zabezpečuje pobytově příjemné prostředí.

**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

Řez veřejným prostranstvím M 1:100