

# A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Zadavatel:**

Obec Ohnišťany, čp.91, 503 54 Ohnišťany, IČ 00269255  
Kontakt: tel.495496521, e-mail: obec.ohnistany@seznam.cz

**Pořizovatel:**

Městský úřad Nový Bydžov, Masarykovo nám čp.1, 504 01 Nový Bydžov  
Odbor výstavby a životního prostředí

**Zhotovitel:**

Ing.arch.Robert Chládek, ing.Pavel Hodek  
Jižní 870, 500 03 Hradec Králové  
Kontakt: tel.603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

**Název a místo:**

**Název:** Územní studie Ohnišťany Jih - lokalita Z1  
Územně plánovací podklad pro rozhodování v území

**Katastrální území :** Ohnišťany

**Dokumentace:** Územní studie

**Datum:** 3/2021

Hlavním cílem územní studie je prověření, posouzení a navržení urbanistického řešení zastavitelné plochy Z1 a jejího komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury a napojení na stávající území.

Cílem studie je navržení urbanistické koncepce území, tj. především uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území (řešení tras a ploch veřejné infrastruktury, vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů rodinných domů) a stanovení plošných a prostorových požadavků na uspořádání území.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro územně a stavebně správné rozhodování v území a pro navazující investiční činnost v tomto území v souladu se stavebním zákonem.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapy s informacemi o sítích z územního plánu. Pro přesnější návrh, včetně návrhu dopravy a inž.sítí a pro další stupeň projektové dokumentace je nutné provést výškopisné a polohopisné zaměření, včetně průběhu inž.sítí.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Ohnišťany jako lokalita Z1 a leží na jižním okraji obce. Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Ze severu je řešené území vymezeno stávající zástavbou rodinnými domy, z jihu a západu místní komunikací a z východu silnicí III/28047. Jedná se o pozemky parc.č. 76/1, 75/4, 76/5, 76/6, 76/10, 99, 101/1 a 957/1 v k.ú. Ohnišťany. Celková rozloha řešených ploch je 3,43ha.

## 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

**Stanovení podmínek pro využití zastavitelné plochy Z1 dle ÚP Ohnišťany:**

**Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV**

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení;

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se stavbami pro zemědělství, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení;
- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby, nerušící výroby a nerušících služeb;
- vedlejší stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.);
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami, dětskými hřišti a menšími sportovními hřišti - vše lokálního významu, sloužící pro danou lokalitu;
- zeleň (veřejná, soukromá a další druhy sídelní zeleně);
- menší vodní plochy a prvky;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu lokality;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

#### Podmíněně přípustné využití:

- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;

#### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže;
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- nepřípustné je umísťovat řadové domy či dvojdomky v zastavitelných plochách;
- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1000 m<sup>2</sup> v rámci zastavitelných ploch;
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch;
- vedlejší stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní;
- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce;

#### **Základní charakteristika a podmínky využití plochy Z1 dle ÚP Ohnišťany:**

Rozvojová plocha *BV* navržena v návaznosti na stávající bytovou zástavbu v jižní části Ohnišťany;

- podmínkou výstavby v této lokalitě je zpracování **územní studie**, která bude výchozím dokumentem při rozhodování v daném území
- v rámci územní studie bude v lokalitě Z1 navržena významnější plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1800 m<sup>2</sup> (bez pozemních komunikací). V rámci veřejného prostranství nevytvářejte rozsáhlé zpevněné plochy;
- v rámci územní studie bude vyhodnocena zástavba z hlediska krajinného rázu a urbánního rázu (tj. řešit požadavky na charakter zástavby);
- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací případně silnice III/28047;
- respektovat hlavní odvodňovací zařízení;
- žádoucí je maximální možné respektování stávající zeleně;
- výškové a objemové řešení umístovaných staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby a okrajové poloze lokality;

#### **Další požadavky dle Zadání**

- v územní studii bude řešena uliční síť se stanovením veřejného prostranství, budou stanoveny objemové limity pro jednotlivé navržené parcely
- optimální organizace provozu v území (infrastruktura, umístění staveb/objektů, veřejné prostory)
- zpracovaný urbanistický návrh zohledňující návaznost na stávající plochy v širších vztazích
- charakter staveb bude stanoven tak, aby území působilo uceleně, kompaktně.

## **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII**

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek napojení na komunikaci a inženýrské sítě. Územní studie je zpracována na podkladě katastrální mapy s informacemi o

sítích z územního plánu. V dalším stupni bude provedeno výškopisné a polohopisné zaměření včetně sítí.

Řešené pozemky jsou mírně svažité, bez zástavby, budou vyjmuty ze zemědělského půdního fondu. V dotčeném území se nacházejí nebo budou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit, viditelně je označit a jejich přesné uložení ověřit kopanými sondami. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. V případě výskytu melioračních trubek budou znovu napojeny a uvedeny do funkčního stavu. Na západně řešeného území vede vrchní el. vedení NN. Na východě řešeného území vede podzemní sdělovací vedení.

Velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD je min. 1200m<sup>2</sup>, v návrhu je situováno cca 19 pozemků pro výstavbu rodinných domů a zahrada na severu území ke stávajícímu rodinnému domu. Pozemky je možné upravovat popř. slučovat, musí být zachována min. plocha 1200m<sup>2</sup> pro danou funkční plochu.

Plocha bude napojena na východě na stávající silnici III/28047 a zokruhována na jihu na stávající místní silnici. Uprostřed lokality je navržena zklidněná obousměrná komunikace s pěším provozem. Navržené rodinné domy budou napojeny sjezdy na navrženou komunikaci. Stávající místní komunikace na jihu území bude upravena a rozšířena dle výškopisného a polohopisného zaměření.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace. Veřejné prostranství je navrženo s možností výsadby vzrostlé zeleně a možností parkování pro veřejnost. Celková plocha tohoto veřejného prostranství je v návrhu 4000m<sup>2</sup>, min. plocha je 1800m<sup>2</sup>. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena 20 až 24m, toto bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření místní komunikace na jihu území.

Umístění rodinných domů a ostatních staveb bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace. Na pozemku rodinného domu budou zajištěna parkovací místa dle výpočtu potřeby odstavných stání.

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pozemek pro umístění rodinného domu musí mít minimálně rozlohu 1200 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3
- vedlejší stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou v lokalitě, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemu a výšky, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce
- výška zástavby - max. 1 NP + podkroví
- zástavba - podle volné stavební čáry pro hlavní stavbu (hlavní stavba nemusí být umístěna na stavební čáře a nesmí být umístěna před stavební čárou), doplňkové stavby nebudou umístěny před stavební čárou (tam, kde je navržena)
- v případě umístění doplňkové stavby na stavební čáře bude tato stavba splňovat stejné regulace jako stavba hlavní
- typ střechy hlavní stavby - sedlová, polovalbová, valbová
- sklon střechy hlavní stavby - sklon 30-45°, rovná střecha možná pouze u doplňkové stavby
- výška hlavního hřebene hlavní stavby - 7-8,5m
- orientace hřebene - není navržena
- oplocení do veřejného prostoru - oplocení z živých plotů do výšky 1,5m nebo oplocení umožňující průhlednost (např. drátěné oplocení, dřevěné, kované, tyčkové apod.), podezdívka oplocení max.0,5m
- na řešeném území nebudou umístěna odstavná stání parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny
- nepřípustné je umístění velkoplošných reklamních panelů
- nepřípustné je umístěvat řadové domy či dvojdomky
- plocha veřejného prostranství je min. 1800m<sup>2</sup>, šířka veřejného prostranství min.20m
- respektovat hlavní odvodňovací zařízení

#### Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů a objektů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot. Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržená komunikace umožní pokračování dle územní studie, při splnění normových hodnot
- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasítování dalších parcel dle územní studie

## **5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce. Plocha bude napojena na východě na stávající silnici III/28047 a zokruhována na jihu na stávající místní silnici, která bude

upravena. Uprostřed lokality je navržena zklidněná komunikace obousměrná s pěším provozem. Navržené rodinné domy budou napojeny sjezdy na navrženou komunikaci. V místě křižovatek budou dodrženy rozhledové trojúhelníky dle ČSN, v dalším stupni budou upřesněny dle navržené etapy a výškopisného a polohopisného zaměření.

Pro zajištění dopravní obsluhy obytné lokality je navržena síť obousměrných zklidněných komunikací v šířce 5,5 m. Komunikace jsou navrženy vzájemně propojené, bez nutnosti budovat obratiště. Uliční prostor bude vymezen hranicemi přilehlých oplocených parcel. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena min. 20m (ve výkresu je navrženo 24m, toto bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření, včetně místní komunikace na jihu řešeného území).

U navržených komunikací jsou ve výkresu vyneseny rozhledové poměry. U hřbitova je navržena varianta 30km/h - ploty mohou zůstat tak, jak jsou navrženy, dle rozhledu na 50km/h by se musely posunout. Na silnici III/28047 a na místní komunikaci u hřbitova je navrženo snížení rychlosti a to posunutím značky začátek a konec obce.

Na navržené komunikace budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely, jejich poloha bude upřesněna v dalším stupni PD dle zaměření, polohy RD a popř. etapy.

Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální. Předpokládá se, že území bude řešeno jako zklidněná vyznačená Zóna Tempo 30 nebo obytná zóna s fyzickými opatřeními pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, zvýšené křižovatky, zúžení vozovky, směrové retardéry).

V každém místě navržených částí obytných ulic bude zajištěn průjezdný prostor o šířce minimálně 3,5 m, tento prostor umožňuje průjezd vozidel, která se v obytné ulici budou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům jsou přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků. Po stranách zpevněných ploch je k hranici parcel počítáno s volnými plochami zeleně. Volný pruh bude ohumusován a bude zde zřízen parkový trávník. Tento pruh bude sloužit jednak pro umístění podzemních vedení a bude zde umístěno i veřejné osvětlení.

Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů. U každého rodinného domu a stavby rekreace budou na pozemku, v závislosti na počtu bytů v RD a jejich velikosti, navržena parkovací stání a to v garáži nebo stání na pozemku RD. V profilu obytných ulic budou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. Veškeré parkovací plochy je třeba dimenzovat normovým postupem dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací. V řešeném území nebudou umístěována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Územní studie je územně plánovací podklad pro navazující dokumentaci pro územní rozhodnutí, na podkladě výškopisného a polohopisného zaměření popř. vyjádření Policie ČR.

## 6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Na západně řešeného území vede vrchní el. vedení NN, které bude přeloženo. Na východě řešeného území vede sdělovací vedení, které bude respektováno nebo přeloženo. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž. sítí. Řešení napojení bude upraveno dle etapizace výstavby.

### Vodovod

Zásobení vodou bude provedeno novým vodovodním řadem PVC110 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený podél stávající komunikace na jihu území a zokruhovaný na stávající vodovod PVC110 na severovýchodě území. Pro protipožární zajištění budou na řadu vysazeny nadzemní hydranty.

Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN 755411 a Vyhl.č.428/2001Sb. Řešení napojení bude upraveno dle etapizace výstavby.

Předpokládaná potřeba vody: 19RD x 4 os. = 76 os. x 98,63 l/os.den = 7496 l/den

### Kanalizace

Navržené řešení respektuje oddílnou splaškovou kanalizaci s přečerpáváním odpadních vod západním směrem a následným čištěním na stávající ČOV Ohnišťany. Vzhledem k terénu je řešeném území navržena gravitační, popřípadě tlaková kanalizace, která bude napojena na stávající kanalizaci v obci. Řešení napojení bude upraveno dle etapizace výstavby a výškopisného a polohopisného zaměření.

Napojení jednotlivých rodinných domů pro splaškové vody bude provedeno samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou ukončeny na pozemcích jednotlivých rodinných domů kanalizačními šachtami.

Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél komunikace v zelených páslech, toto řešení bude upraveno dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisné zaměření řešené lokality.

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

#### STL plynovod

Obec je zásobována plynem STL plynovodem. Zásobení plynem bude provedeno novým STL plynovodním řadem PE63 napojeným na stávající STL plynovodní řad, vedený podél stávající komunikace na severovýchodě území. Z navrženého plynovodu bude řešená lokalita zásobována pro účely vytápění a přípravy teplé užitkové vody.

Z tohoto řadu budou jednotlivé rodinné domy napojeny veřejnou částí STL plynovodní přípojky z PE Ø32, která bude zaústěna do přístavku POZ (plynové odběrní zařízení) osazeného na hranici oplocení každého RD. Zde bude osazen hlavní uzávěr a fakturační plynoměr.

Předpokládaná bilance spotřeby plynu :  $V_{\text{hod}} = 19\text{RD} \times 2 \text{ m}^3 = 38 \text{ m}^3/\text{hod}$ .

#### Elektrorozvody

Požadovaný výkon pro rozvojové plochy bude zajištěn mapojením na stávající rozvody popř. napojením ze stávající trafostanice. Stávající vrchní rozvodná síť bude podle možností a požadavků na výkon postupně kabelizována. Zásobování el.energií bude upřesněno dle vyjádření ČEZ.

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD, nejlépe 2 sousední rodinné domy ze společné pojistkové skříně, umístěné na pozemcích vlastníků - na hranici obou parcel s komunikací. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče. Řešení napojení bude upraveno dle etapizace výstavby.

Předpokládané nároky na el.energie  $P_1 = 19 \text{ RD} \times 11 \text{ kW} = 209\text{kW}$ ,  $P_{\text{soud.}} = 125\text{kW}$

## **7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

#### Ochrana kulturních hodnot

Lokalita se nachází v území s archeologickými nálezy. V případě realizace staveb bude dále stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN III. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

#### Ochrana před povodněmi

Lokalita není zařazena v žádné povodňové zóně. Pokud budou zastavované pozemky zasahovat do zmeliorovaných pozemků, musí být zachována funkčnost souvisejících melioračních zařízení a nesmí dojít ke zhoršení vodních poměrů v dané lokalitě.

#### Ochrana ZPF, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, ochrana PUPFL

Pozemky v lokalitě Z1 mají třídu ochrany II. a IV. Pozemky orné půdy pro navržené zpevněné plochy a rodinné domy budou odřaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě. Lokalitu nezasahuje ochranné pásmo lesa.

#### Vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby

V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

#### Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Územní studie respektuje požadavky civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany dle ÚP Ohnišťany a platných právních předpisů.

#### Zásady zajištění požární ochrany staveb

Zásobování požární vodou je zajištěno ze skupinového vodovodu pomocí požárních hydrantů v souladu s příslušnými normami. Pro uvažovanou výstavbu bude zajištěn dostatečný zdroj požární vody podle

ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - zásobování vodou; a dále ČSN 75 2411 Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla podle ČSN 73 0802, resp. ČSN 73 0804.

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje, ostatní objekty dle posouzení.

Vnější požární voda - požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m<sup>2</sup>, dle ČSN 730873:

Tab. 1 , pol. 1 - hydrant ve vzdálenosti 200/400

Tab. 2 , pol. 1 - potrubí DN 80 , Q= 4 l/s , v= 0,8 m/s

Odstupová vzdálenost jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci. Při umístění rodinných domů a ostatních staveb budou dodrženy předpisy o požárním zabezpečení těchto objektů.

V návrhu se jedná o zřízení komunikací (obytné ulice) veřejné, průjezdné, obousměrné. Navržené komunikace zabezpečují příjezd požárních vozidel až k hranici jednotlivých pozemků a zároveň do vzdálenosti max. 50m od jednotlivých staveb. Navržené komunikace odpovídají požadavku ČSN 730833, čl. 3.4.1 - šíře příjezdové komunikace k rodinnému domu min. 3,0m, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m. Sjezdy k rodinným domům budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

Při provádění stavebních prací - zřízení inženýrských sítí a komunikace bude zajištěn průjezd po stávajících komunikacích v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. Jedná se o stávající místní komunikace. Po ukončení stavebních prací nesmí být poškozeno protipožární značení (hydranty). V trase nových inženýrských sítí dojde ke křížení a souběhu s ostatními podzemními sítěmi. Křížení a souběh s těmito podzemními vedeními je navrženo dle ČSN 736005 a požadavku majitelů těchto sítí. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Plynovod bude ukončen na hranici jednotlivých pozemků v typovém HUP. Ochranné pásmo kolem HUP činí 1,5m, kde zákaz manipulace s otevřeným ohněm. Stavba se nachází v ochranném pásmu el.vedení VN.

## **8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

### Ochrana a tvorba životního prostředí

Prvky ÚSES se v dané lokalitě nevyskytují.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace je vymezeno o min.šířce 20m a 24m. Veřejné prostranství je navrženo s možností výsadby vzrostlé zeleně a možností parkování pro veřejnost. Celková plocha tohoto prostranství je min. 1800m<sup>2</sup>, celková navržená plocha je v návrhu cca 2950m<sup>2</sup>.

### Ochrana veřejného zdraví

Územní studie respektuje regulativy stanovené pro plochu bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV, které souvisí s ochranou veřejného zdraví.

## **9. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB**

Druh a účel umísťovaných staveb jsou dané územním plánem, je počítáno s výstavbou rodinných domů, popř. jiný druh staveb bude upřesněn v dalším stupni PD dle přípustného využití lokality.

## **10. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

Umístění rodinného domu na parcele č. 7 a 8 bude mimo ochranné pásmo sdělovacího kabelu nebo bude provedena přeložka sdělovacího kabelu, vše bude odsouhlaseno dle vyjádření Cetin.

Bude provedena přeložka vrchního el.vedení NN, která vede přes parcely č.18, 19, 20, přeložka bude provedena dle vyjádření ČEZ.

### Ochranná pásma elektroenergetických zařízení - dáno zákonem 458/00 Sb.

u venkovního vedení se jedná o souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

- 1 kV až 35 kV - vodiče bez izolace 7 m
- 1 kV až 35 kV - vodiče s izolací 2 m
- 1 kV až 35 kV - závěs. kabelové vedení 1 m

- 35 kV až 110 kV 12 m
- 110 kV až 220 kV 15 m
- 220 kV až 400 kV 20 m
- nad 400 kV 30 m
- závěsné kabelové vedení 110 kV 2 m
- zařízení vlastní telekom. sítě držitele licence 1 m

u podzemního vedení:

- do 110 kV 1 m od krajního kabelu oboustranně
- nad 110 kV 3 m od krajního kabelu oboustranně

u elektrických stanic

- u venkovních elektr. stanic s napětím větším než 52 kV v budovách - 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
- u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí - 7 m
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN - 2m
- u vestavěných elektrických stanic - 1 m od obestavění
- u výroby elektřiny je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 20 m kolmo na oplocení nebo na vnější líc obvodového zdiva elektrické stanice

Ochranná pásma plynárenských zařízení - dáno zákonem 458/00 Sb.

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce - 1 m na obě strany od půdorysu
- u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu

Ochranná pásma teplotních zařízení - dáno zákonem 458/00 Sb.

- u zařízení na výrobu či rozvod tepla - 2,5 m od zařízení
- u výměňkových stanic - 2,5 m od půdorysu

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok - dáno zákonem 274/01 Sb.

- ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5m
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m

## 11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část , včetně odůvodnění - 8 listů A4

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů - výřez z ÚP 1:5000
2. Situace - urbanistický návrh 1:500
3. Situace technické infrastruktury - 1:500

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Městský úřad Nový Bydžov, odbor výstavby a životního prostředí, je ve smyslu §6 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., v platném znění (dále stavební zákon), pořizovatelem územní studie lokality „Ohnišťany Jih“ v obce Ohnišťany. Územní studie „Ohnišťany Jih“ bude zpracována jako územní plánovací podklad pro rozhodování v území dle §30 stavebního zákona.

## **2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD**

Územní plán Ohnišťany byl vydán 4.7.2018 s nabytím účinnosti 19.7.2018. Územní studie zohledňuje platnou územně plánovací dokumentaci, funkční využití řešeného území dle ÚP Ohnišťany a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV.

## **3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie byla zpracována na základě schváleného zadání. Územní studie bude po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti v ČR podkladem pro rozhodování v území.

Rozvojová plocha Z1 je situovaná v návaznosti na zastavěné území v jižní části Ohnišťan. Dopravní napojení je ze stávající místní komunikace a silnice III/28047. Územní studie je výchozím dokumentem při rozhodování v daném území, která řeší její vnitřní organizaci, koncepční urbanistické řešení veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury), prostorové uspořádání, vymezuje veřejné prostranství tak, aby vznikl urbanisticky plnohodnotný obytný celek.

## **4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Cíle územní studie, které stanovilo její zadání, byly v potřebné míře naplněny. Jedná se o stanovení regulačních prvků pro stavby a úpravy v řešeném území, které umožňují jeho využívání za podmínek rozvoje a ochrany jeho hodnot. Navržená zástavba v řešeném území je přizpůsobena charakteru obce.

Územní studie zohledňuje platné územně plánovací dokumentace, funkční využití řešeného území dle ÚP Ohnišťany a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV.

Šířka plochy veřejného prostranství je navržena v rozmezí 20 až 24 m vzhledem k neexistenci výškopisného a polohopisného zaměření, hlavně umístění místní komunikace na jihu řešeného území.

V rámci územní studie jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost území, přístup požární techniky a parkování. Pro napojení pozemků na komunikace i inženýrské sítě jsou navržena dostatečně kapacitní veřejná prostranství. Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél navržené komunikace dle hydrogeologického posudku vsakování, popř. odvedeny a napojeny na stávající dešťovou kanalizaci, vše bude upřesněno podle výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie byla zpracována v souladu se stavebním zákonem.

Rozvoj v území je stanoven zejména s ohledem na podmínky pro hospodárně využití území, komplexní řešení účelového využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, konkretizace ochrany veřejných zájmů v území.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

### Vysvětlení pojmů a zkratk

ČR - Česká republika

ÚP - územní plán

RD - rodinný dům

ČOV - čistírna odpadních vod

OP - ochranné pásmo

PD - projektová dokumentace

SB - Sbírka zákonů

NP - nadzemní podlaží

TP - technické podmínky

STL plynovod - středotlaký plynovod

kú. - katastrální území

KN - Katastr nemovitostí ČR

VN - vysoké napětí