
ČELADNÁ * Z 32 – LOKALITA „PLANISKA HORNÍ II“

ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část

Objednatel

obec Čeladná
Čeladná 1
739 12 Čeladná

Zpracovatel

ing.arch. Igor Saktor
Výškovická 63
704 00 Ostrava

Projektant

© 2021 ing. arch. Igor Saktor

březen 2022



Obsah:

A. TEXTOVÁ ČÁST

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy

B. GRAFICKÁ ČÁST

- B.1. Širší vztahy 1 : 30 000
- B.2. Současný stav + analýza území 1 : 1500
- B.3. Regulace zástavby 1 : 1500
- B.4. Urbanistický návrh 1 : 1500
- B.5. Dopravní a technická infrastruktura 1 : 1500

Seznam použitých zkratk:

SZ	stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění)
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
VP	veřejné prostranství
BJ	bytová jednotka
RD	rodinný dům
RCH	rekreační chata
ÚSES	územní systém ekologické stability
EIA	posuzování vlivu na životní prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
PHO	pásmo hygienické ochrany
OP	ochranné pásmo
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
VPS	veřejně prospěšná stavba
MK	místní komunikace
ÚK	účelová komunikace
VÚC	velký územní celek
LPF	lesní půdní fond, pozemky určené pro funkci lesa
VE	větrná elektrárna
OZV	obecně závazná vyhláška
OOP	opatření obecné povahy
ORP	obec s rozšířenou působností
VÚC	velký územní celek
ZÚ	zastavěné území
ZÚ+	zastavitelné území
PRD	plochy rodinných domů
KN	katastr nemovitostí
IS	inženýrské sítě a objekty

A I. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

A I.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována na základě zadání objednatele. Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnout možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na síť technické infrastruktury a vymezit plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistická koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN.

Zadání ÚS bylo zpracováno v červnu 2018 s tím, že iniciátorem pořízení ÚS byl vlastník pozemků v ploše Z32, tj. společnost Prosper Development a.s. Na základě tohoto zadání zpracovalo Urbanistické středisko Ostrava s.r.o. koncept ÚS, který byl předložen obci k projednání. Během projednávání tohoto konceptu došlo ke změně vlastníka většiny pozemků v ploše Z32. Nový vlastník, společnost Horní Planiska development a.s., převzal rozpracovaný koncept ÚS a po jeho prostudování rozhodl, že dokončení ÚS bude provedeno formou zpracování nové ÚS s odlišnou základní koncepcí využití území.

Tato ÚS tedy vychází ze zadání 06/2018, avšak přináší jinou urbanistickou koncepci v rámci tohoto zadání.

Ve studii je řešeno území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně po etapách podle majetkoprávních, technických a finančních možností.

A I.2 Vymezení území

Řešené území je definováno jako zastavitelná plocha Z32 podle platného Územního plánu Čeladná s nabytím účinnosti dne 4.11.2014 (úplné znění ÚP Čeladná po změně č.1). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha Z32 má rozlohu 3,9 ha a nachází se v lokalitě „Planiska horní II.“ jihozápadním směrem od centra obce u silnice II/483 směr Kunčice pod Ondřejníkem, je vklíněna do ploch golfového hřiště.

Zastavitelná plocha Z32 (dále jen Z32) má navržen způsob využití B = plocha bydlení s koeficientem maximálního možného zastavění 20%.

A I.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán obce Čeladná
2. informace z ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí
3. zadání Územní studie
4. katastrální mapa území v digitální formě

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednáních se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území.

A II. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v lokalitě „Planiska horní II“ jihozápadním směrem od centra obce u silnice II/483 směr Kunčice pod Ondřejníkem, kde je vklíněno do hracích ploch golfového hřiště.

Čeladná leží na úpatí Moravskoslezských Beskyd, téměř bezprostředně navazuje na Frýdlant nad Ostravicí, který je lokálním spádovým centrem oblasti (obec s rozšířenou působností) a leží také v blízkosti Frýdku – Místku (18 km). Frýdlant leží na hlavním dopravním tahu spojujícím Ostravu, správní a průmyslové centrum Moravskoslezského kraje, s Beskydami a dále Valašskem. Trasa vede údolím řeky Ostravice a zahrnuje jak silniční spojení (I/56) tak železniční. Nedaleko je rovněž přechod na Slovensko přes hřeben Beskyd – Bumbálka / Makov na silnici E 442 (cca 35 km) a mezinárodní letiště Leoše Janáčka Ostrava v Mošnově (30 km).

A III. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

A III.1 Charakteristika území

Jde o plochu velikosti cca 3,9 ha na pozemcích ve vlastnictví právnických a fyzických osob. Jedná se o nezastavěné území nedaleko centra obce. Je vymezeno hranicemi současných parcel; na severní straně je ohraničeno silnicí II/483, na východě a západě pozemky golfového hřiště. Na jihozápadě sousedí s pozemky obytných budov (RD).

Dosud byly pozemky využívány jako pole a louky. Řešené území si zachovává v podstatě stále stejný charakter jako v minulosti, tj. volná plocha bez vzrostlé zeleně. Území je rovinaté bez výrazných terénních vln nebo zlomů. Zhruba středem území v západovýchodním směru prochází koryto odvodňovacího příkopu s odtokem do bezejmenné vodoteče ústící do Frýdlantské Ostravice.

A III.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné z místní komunikace vedoucí po západní hranici území, která je napojena na silnici II/483. Tato MK je navržena v ÚP Čeladná k rozšíření profilu. Další možné napojení je z MK, která odbočuje ze silnice II/483 při severovýchodním okraji plochy.

Oficiální cyklotrasa je vedena po hlavní silnici II/483, žádné další cyklotrasy, ať už stávající či navrhované se řešené lokality netýkají.

Podél silnice II/483 je vybudován pěší chodník spojující lokalitu s centrem obce.

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší: zastávka autobusové linky „Čeladná, U Ingrstů“ na silnici II/483 (500 – 900 m). Železniční zastávka ČD „Čeladná“ je ve vzdálenosti cca 3 km.

A III.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk. Nejbližší stavby v okolí rovněž nemají žádnou organizační strukturu.

A III.4 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví dvou právnických osob a jedné fyzické osoby. Seznam pozemků včetně údajů o vlastnictví viz Přílohu A.8.3

A III.5 Limity území

Omezujícími faktory v řešeném území jsou ochranná pásma zasahující na pozemky, a dále stav a existence inženýrských sítí a objektů v území.

Na pozemky zasahují tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo oblastního vodovodu, 6 m od osy potrubí v obou směrech

V tomto OP nelze umisťovat stavby trvalého nebo dočasného charakteru.

- ochranné pásmo trasy nadzemního vedení VVN 110kV, 12 m na obě strany od krajního vodiče

V tomto ochranném pásmu nesmějí být umístovány žádné nadzemní stavby.

Do řešeného území také zasahuje ochranné pásmo leteckého pozemního radiokomunikačního zařízení (radar ve Staré Vsi nad Ondřejnicí) a podle ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí také trasa radioreléového spoje. Tyto limity však neomezují zastavitelnost území.

V území se nacházejí tzv. odvodněné pozemky, u kterých došlo v minulosti k vybudování melioračních zařízení. Dokumentace těchto zařízení není k dispozici.

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Vedle silnice II/483 při severním okraji lokality se nachází distribuční trafostanice 22/0,4 kV (dále jen DTS) č. 7438 „Čeladná, U přejezdu“ o výkonu 160 kVA. Podél MK při západním okraji lokality je od této DTS dále vedeno zemní kabelové vedení k DTS „Čeladná, Golf“, která je situována jižně od řešeného území. Stávající vedení nízkého napětí (NN) jsou pak situována podél stávajících místních komunikací východně a při jižní hranici zastavitelné plochy Z32. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Lokalitou prochází vodovodní řad Dn50 zásobující stávající výstavbu v lokalitě. Majitelem vodovodu je obec Čeladná, provozovatelem SmVaK. ÚP Čeladná počítá s rekonstrukcí k posílení kapacity vodovodního řadu. Dále ÚP předpokládá vybudování nového vodovodu podél severní a západní hranice území.

Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Plyn

Stávající STL plynovod DN63 prochází územím Z32. ÚP předpokládá vybudování nového plynovodu podél západní hranice území. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

Kanalizace

Stávající splašková kanalizace ve vlastnictví obce DN 300 prochází severně od lokality podél toku Frýdlantské Ondřejnice a pak silnice II/483 a ústí do obecní ČOV. ÚP Čeladná předpokládá vybudování nové stoky splaškové kanalizace podél východní hranice území.

A IV. NÁVRH ŘEŠENÍ

A IV.1 Legislativní požadavky

§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Řešené území – tedy zóna Z32, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP – o rozloze 3,9 ha musí splnit podmínku vymezení VP o výměře nejméně 1 000 m² mimo plochy komunikací a současně žádná část navrhovaného VP nesmí být užší než 8 m, resp. 6,5 m.

§ 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

F) 7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ÚP Čeladná:

Intenzita využití ploch bydlení a smíšených obytných je stanovena v kapitole c)2. textové části I. procentem zastavěnosti stavebních pozemků. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona.

V řešeném území Z32 nesmí procento zastavěnosti stavebních pozemků překročit 20 %.

A IV.2 Celková koncepce

V této podobě ÚS je zvolena koncepce minimálního zatížení území novou zástavbou. Je navrženo ponechat plochu převážně v podobě volné krajiny s malým počtem nových staveb, což odpovídá duchu tradiční slezské zástavby s roztroušenými usedlostmi v historické krajině. Koncepce řešení je v souladu se záměry většinového vlastníka území. Pozemky v jeho vlastnictví nebudou využity k budování výstavby určené ke komerčním nebo developerským záměrům a zůstanou neveřejné.

Prioritou tedy není maximálně efektivní zástavba rodinnými domy, nýbrž naopak ponechání velké části území nezastavěné. Případná výstavba RD v souladu s ÚP bude realizována pouze na menší části plochy, a to záměrně s nízkou hustotou zastavění. Přístup na pozemky zástavby bude omezený a kontrolovaný (tzv. gated area).

Při vymezení veřejných prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb je důraz kladen na to, aby řešení přineslo veřejná prostranství, která se dají smysluplně využít, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy.

A IV.3 Popis řešení

A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

V souladu s výše uvedenou koncepcí není potřeba vymezovat koridory pro infrastrukturu, které by zasahovaly do řešeného území.

A 4.3.2 Veřejná prostranství

Jsou vymezena veřejná prostranství v celkové výměře min. 1000 m² v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tato VP jsou navržena jako tři dílčí části, které korespondují s vlastnickými vztahy v území. Jejich jednotlivé velikosti odpovídají podílu ploch pozemků jednotlivých vlastníků na celkové ploše území.

Veřejné prostranství podle vlastnictví				
vlastník	plocha ve vlastnictví (m ²)	podíl na celkové ploše (%)	ozn. VP	plocha VP (m ²)
1 Horní Planiska development a.s.	31 018	79,34 %	VP 1	793,36
2 S & R Čeladenská a.s.	5 214	13,34 %	VP 2	133,36
3 Zbožínek Aleš Ing. MBA	2 865	7,33 %	VP 3	73,28
kontrolní součet	39 097			1 000,00

VP 1 je vymezeno na parc. č. 560/1, v jejím severovýchodní cípu (v urb. návrhu počítána plocha 798 m²). Toto VP je přístupné přímo z existující MK.

VP 2 je vymezeno na parc. č. 567/13 ve východním cípu (v urb. návrhu uvažována plocha 137 m²). Toto VP je přístupné přímo z existující MK.

VP 3 je vymezeno na parc. č. 565/8, v její nejširší části (v urb. návrhu uvažována plocha 83 m²). Toto VP je přístupné přímo z existující MK.

VP jsou navržena jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jejich umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli okolní zástavby. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci takového VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

Celková výměra VP je brutto hodnota včetně rezervy pro konkrétní projektové řešení, tak aby po odečtení plochy obslužných komunikací byla dodržena plocha min. 1000 m² VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Příklad možného optimálního řešení viz výkres B.4 – Příklad urbanistického řešení.

A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení plochy VP a nezastavitelných částí (z důvodu OP inženýrských sítí) je zbývající plocha určena k zástavbě RD podle ÚP. V této ploše je možné umisťovat také nezbytné inženýrské sítě a přípojky související s výstavbou RD.

Příklad možného řešení (viz výkres B.4 - Příklad urbanistického řešení) vychází z konkrétního záměru většinového vlastníka území. V tomto návrhu se uvažuje s umístěním čtyř RD.

A IV.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se zásady dopravní obsluhy v území nemění. Řešené území bude přístupné ze stávající MK vedoucí po západní hranici území, která je napojena na silnici II/483. Tato MK je navržena v ÚP Čeladná k rozšíření profilu. Z ní bude vedena obslužná komunikace pro přístup k novým RD.

Tato komunikace v území se navrhuje obousměrná šířky min. 6 m, návrhová rychlost max. 30 km/h.

Zákres a tvarování obslužných komunikací a zpevněných ploch je ilustrativní, aby byla prokázána reálná obslužnost navrhované zástavby. Použití typů komunikací souvisí s charakterem uspořádání předpokládané zástavby v jednotlivých sektorech a bude upřesněno v dalších stupních PD.

Na rozdíl od předchozího konceptu ÚS zpracovaného r. 2019 je zde zvolena koncepce minimálního zastavění území, která nebude zvyšovat zátěž a intenzitu dopravy v této lokalitě. Při zastavění plochy větším počtem RD (předpoklad 15 RD) bylo uvažováno napojení z místní komunikace při západním okraji řešeného území, která je v současnosti úzká a nevyhovuje normovým parametrům. Nová výstavba v území ve větším rozsahu by vedla ke zvýšení intenzity a zátěže této MK, čímž by došlo k jejímu přetížení a k dalšímu zhoršení jejího stavu. Proto byla koncepce takového intenzivního využití plochy Z32 opuštěna.

Městská hromadná doprava

Neřeší se.

Cyklistická doprava

Neřeší se.

Pěší doprava

Obslužná komunikace se navrhuje v dostatečně širokém koridoru, který umožňuje vybudování alespoň jednostranného chodníku.

A V. INŽENÝRSKÁ ČÁST

A V.1 Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí je následující:

Elektro

Vedle silnice II/483 při severním okraji lokality se nachází distribuční trafostanice 22/0,4 kV (dále jen DTS) č. 7438 „Čeladná, U přejezdu“ o výkonu 160 kVA. Podél MK při západním okraji lokality je od této DTS dále vedeno zemní kabelové vedení k DTS „Čeladná, Golf“, která je situována jižně od řešeného území. Stávající vedení nízkého napětí (NN) jsou pak situována podél stávajících místních komunikací východně a při jižní hranici zastavitelné plochy Z32. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

Vodovod

Lokalitou prochází vodovodní řad Dn50 zásobující stávající výstavbu v lokalitě. Majitelem vodovodu je obec Čeladná, provozovatelem SmVaK. ÚP Čeladná počítá s rekonstrukcí k posílení kapacity vodovodního řadu. Dále ÚP předpokládá vybudování nového vodovodu podél severní a západní hranice území.

Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele SmVaK.

Plyn

Stávající STL plynovod DN63 prochází územím Z32. ÚP předpokládá vybudování nového plynovodu podél západní hranice území. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

Kanalizace

Stávající splašková kanalizace ve vlastnictví obce DN 300 prochází severně od lokality podél toku Frýdlantské Ondřejnice a pak silnice II/483 a ústí do obecní ČOV. ÚP Čeladná předpokládá vybudování nové stoky splaškové kanalizace podél východní hranice území.

A V.2 Likvidace splaškových vod

Pro dimenzování splašková kanalizace, která umožní napojení řešené lokality, jsou níže uvedeny předpokládané hodnoty a kapacity. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy kanalizace.

Výpočet množství splaškových vod

Bilance je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl.120/2011 Sb. (428/2001) a to $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{rok}$.

Počet obyvatel $4 \times \text{RD}$ při 5 obyv/byt = 20 obyv.

Roční spotřeba =	$20 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 700 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba Q_p =	$700 : 365 = 1,92 \text{ m}^3/\text{den} = 0,02 \text{ l/s}$
Maximální denní potřeba Q_m =	$1,92 \times 1,5 = 2,88 \text{ m}^3/\text{den} = 0,03 \text{ l/s}$
Maximální hodinová potřeba Q_h =	$1,92 \times 1,8 = 3,46 \text{ m}^3/\text{den} = 0,04 \text{ l/s}$

A V.3 Likvidace dešťových vod

V lokalitě není vybudována dešťová kanalizace. Proto je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD vsakováním na pozemku nebo akumulací s následných využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

Srážkové vody se navrhuje likvidovat vsakem. Pro odvedení dešťových vod z komunikací jsou navrženy kanalizační rozvody z drenážních trubek, na kterých budou vybudovány kaskádovitě vsakovací šachty. Bezpečnostní přepady budou zaústěny do vodoteče.

Srážkové vody z navrhovaných staveb budou nejprve akumulovány v dešťových jímkách (zalévání zahrad, využití jako užitkové vody), pak zasakovány s bezpečnostními přepady do drenáží v komunikaci.

A V.4 Zásobování pitnou vodou

Danou lokalitu lze zásobovat pitnou vodou z místní veřejné vodovodní sítě, která je ve správě SmVaK a.s. po prodloužení distribuční sítě.

Bilance pitné vody

Bilance potřeby vody je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl. 120/2011 Sb. (428/2001) a to $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1} \cdot \text{rok}$.

Počet obyvatel 4 x RD při 5 obyv/byt = 20 obyv.

Roční spotřeba =	$20 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 700 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrná denní potřeba Q_p =	$700 : 365 = 1,92 \text{ m}^3/\text{den} = 0,02 \text{ l/s}$
Maximální denní potřeba Q_m =	$1,92 \times 1,5 = 2,88 \text{ m}^3/\text{den} = 0,03 \text{ l/s}$
Maximální hodinová potřeba Q_h =	$1,92 \times 1,8 = 3,46 \text{ m}^3/\text{den} = 0,04 \text{ l/s}$

A V.5 Zásobování plynem

Danou lokalitu lze zásobovat plynem z místní sítě, která je ve správě innogy. Pro zásobení RD budou vybudovány nové plynovodní rozvody v uličních frontách, na hranici pozemků budou pro jednotlivé RD provedeny HUP s regulátory STL/NTL. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy plynovodu.

Bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu pro navržený počet bytů – 4 BJ. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem $1,75 \text{ m}^3/\text{h}$, při ročním odběru $3650 \text{ m}^3/\text{rok}$:

$$Q_h = 4 \text{ BJ} \times 1,75 \text{ m}^3/\text{h} = 7 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$Q_{\text{roční}} = 4 \text{ BJ} \times 3650 \text{ m}^3/\text{rok} = 14\,600 \text{ m}^3/\text{rok}$$

A V.6 Zásobování elektrickou energií

Navrhovaná výstavba může být zásobena z existující sítě NN. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy kabelu NN.

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku (3 BJ).....	2 kW/1 byt
měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku (1 BJ).....	14 kW/1 byt
podnikatelské aktivity	0,20 kW/obyv.
Bytový fond	$3 \text{ bj} \times 2 \text{ kW} = 6 \text{ kW}$
	$1 \text{ bj} \times 14 \text{ kW} = 14 \text{ kW}$
podnikatelské aktivity	$20 \text{ obyv.} \times 0,2 \text{ kW} = 4 \text{ kW}$
součet	24 kW

A VI. ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením ploch veřejných prostranství
- regulativy danými Územním plánem Čeladná

A VI.1 Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

A 6.1.1 Na ploše VP je zakázáno umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) brání volnému přístupu na plochu VP
- b) slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce

A 6.1.2 Na ploše VP je přípustné umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) slouží veřejné dopravní a technické infrastruktuře
- b) slouží obecním účelům, případně soukromým účelům více uživatelů nebo vlastníků se souhlasem obce

A VI.2 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Čeladná je lokalita určena pro využití B – plochy bydlení, kde je umisťování staveb podřízeno těmito podmínkám:

Převažující (hlavní) využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav

Přípustné využití:

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňujících a terénních úprav
- změny staveb pro bydlení na rekreaci
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- pozemky parkovišť pro osobní automobily
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3, a to pouze v souladu s již vydaným, pravomocným rozhodnutím o umístění stavby

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské výroby lokálního významu (např. chov hospodářských zvířat v malém) nerušícího charakteru včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, jejichž realizaci lze připustit s ohledem na architekturu, estetický vzhled a organizaci zástavby lokality, pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a nebudou snižovat pohodu bydlení

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, skladování, plochy boxových garáží, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina v plochách označených B max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B1 max. čtyři nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B3 max. sedm nadzemních podlaží
- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m² s výjimkou ploch označených B1, ve kterých jsou přípustné i stavby větší než 400 m²
- procento zastavěnosti stavebních pozemků nesmí překročit 20 %. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona.

Regulační prvky jsou vyznačeny ve výkrese B.3 - Regulace zástavby.

A VII. ZÁVĚR A SHRUTÍ

A VII.1 Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území.

Zadání ÚS bylo zpracováno v červnu 2018 s tím, že iniciátorem pořízení ÚS byl vlastník pozemků v ploše Z32, tj. společnost Prosper Development a.s. Na základě tohoto zadání zpracovalo Urbanistické středisko Ostrava s.r.o. koncept ÚS, který byl předložen obci k projednání. Během projednávání tohoto konceptu došlo ke změně vlastníka většiny pozemků v ploše Z32. Nový vlastník, společnost Horní Planiska development a.s., převzal rozpracovaný koncept ÚS a po jeho prostudování rozhodl, že dokončení ÚS bude provedeno formou zpracování nové ÚS s odlišnou základní koncepcí využití území.

Tato ÚS tedy vychází ze zadání 06/2018, které bylo splněno v celém rozsahu, avšak přináší jinou urbanistickou koncepci v rámci tohoto zadání.

A VII.2 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Řešení ÚS se opírá o důkladnou analýzu stavu území a vývoje vztahů v něm. Předchozí koncepce využití území pro developersky organizovanou zástavbu RD s cílem dosažení maximálního zisku byla vyhodnocena jako nevhodná. Jedním ze zásadních problémů intenzivního využití území je otázka dopravní obslužnosti a napojení na existující komunikační síť.

Při zastavění plochy větším počtem RD (předpoklad 15 RD) bylo uvažováno napojení z místní komunikace při západním okraji řešeného území, která je v současnosti úzká a nevyhovuje normovým parametrům. Nová výstavba v území ve větším rozsahu by vedla ke zvýšení intenzity a zátěže této MK, čímž by došlo k jejímu přetížení a k dalšímu zhoršení jejího stavu. Proto byla koncepce takového intenzivního využití plochy Z32 opuštěna.

V této podobě ÚS je zvolena koncepce minimálního zatížení území novou zástavbou. Je navrženo ponechat plochu převážně v podobě volné krajiny s malým počtem nových staveb, což odpovídá duchu tradiční slezské zástavby s roztroušenými usedlostmi v historické krajině. Současný většinový vlastník pozemků v území je s touto koncepcí srozuměn, rovněž obec tento přístup k využití plochy Z32 vítá.

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů, jako např. použití konceptů nízkoenergetických a pasivních staveb, použití alternativních zdrojů energie apod. Podrobněji viz kap. A.4.2.

A VII.3 Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem ZPF vymezeným v ÚP

Zastavitelná plocha Z32 byla z hlediska záboru vyhodnocena již v platném územním plánu. Celkový zábor činil 3,90 ha, přičemž jde pouze o nezemědělské pozemky.

<i>zóna</i>	<i>odnětí (ha)</i>	<i>kultura</i>	<i>kód BPEJ</i>	<i>tř. ochrany</i>	<i>poznámka</i>
32	3,9	ostatní plocha	-	-	

ÚS je v souladu s touto bilancí.

A VII.4 Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Výsledná varianta představuje optimální řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Pro další postup přípravy investic v lokalitě je důležitá otázka dořešení technický limitů území.

Obecně je nutná příprava technické infrastruktury v území, zejména rozšíření některých distribučních sítí. Dále je nutno provést skutečné vymezení ploch VP, nejlépe oddělením samostatných parcel.

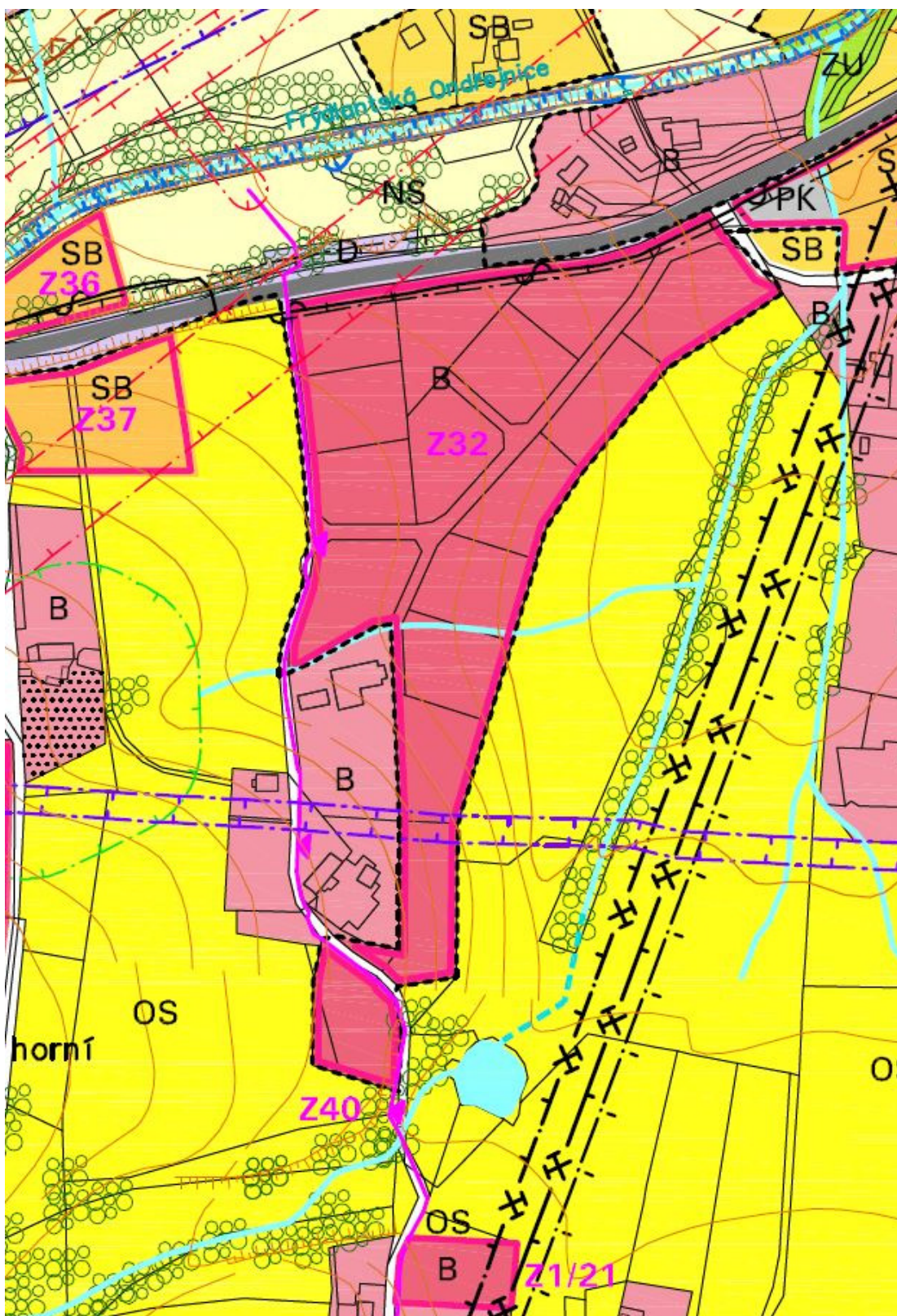
březen 2022

ing. arch. Igor Saktor

A.8 Tabulky a přílohy

- A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná
- A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel
- A.8.3 Seznam dotčených parcel

A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná



A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

Z 32 – Horní planiska II							
sektor	objekt	typ bytu	osob	počet RD	celkem bytů	celkem osob	poznámka
	RD řadový/volně stojící	4(5)+1	5	4	4	20	
	CELKEM		5	4	4	20	
	plocha řešeného území	(ha)				3,9	
	hustota osídlení	obyv / ha				5	

A.8.3 Seznam dotčených parcel (k.ú. Čeladná)

parc.č.	výměra m ²	druh pozemku	vlastník	pozn.
567/5	2172	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/6	2113	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/7	2078	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/8	2817	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/9	2692	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/10	2289	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/11	2248	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/12	2392	ostatní plocha	S & R Čeladenská a.s., Hlavní 1606,739 11 Frýdlant nad Ostravicí	
567/13	2822	ostatní plocha	S & R Čeladenská a.s., Hlavní 1606,739 11 Frýdlant nad Ostravicí	
567/14	2034	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/15	2154	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/16	2312	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/17	2216	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
567/18	2397	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	
558/4	2543	ostatní plocha	Zbožínek Aleš Ing. MBA, Mickiewiczova 1036/28a, Mizerov, 73301 Karviná	
565/8	322	ostatní plocha	Zbožínek Aleš Ing. MBA, Mickiewiczova 1036/28a, Mizerov, 73301 Karviná	
560/1	3496	ostatní plocha	Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha	



ŠIRŠÍ VZTAHY

ČELADNÁ * LOKALITA Z32 * PLANISKA HORNÍ II

1 : 30 000

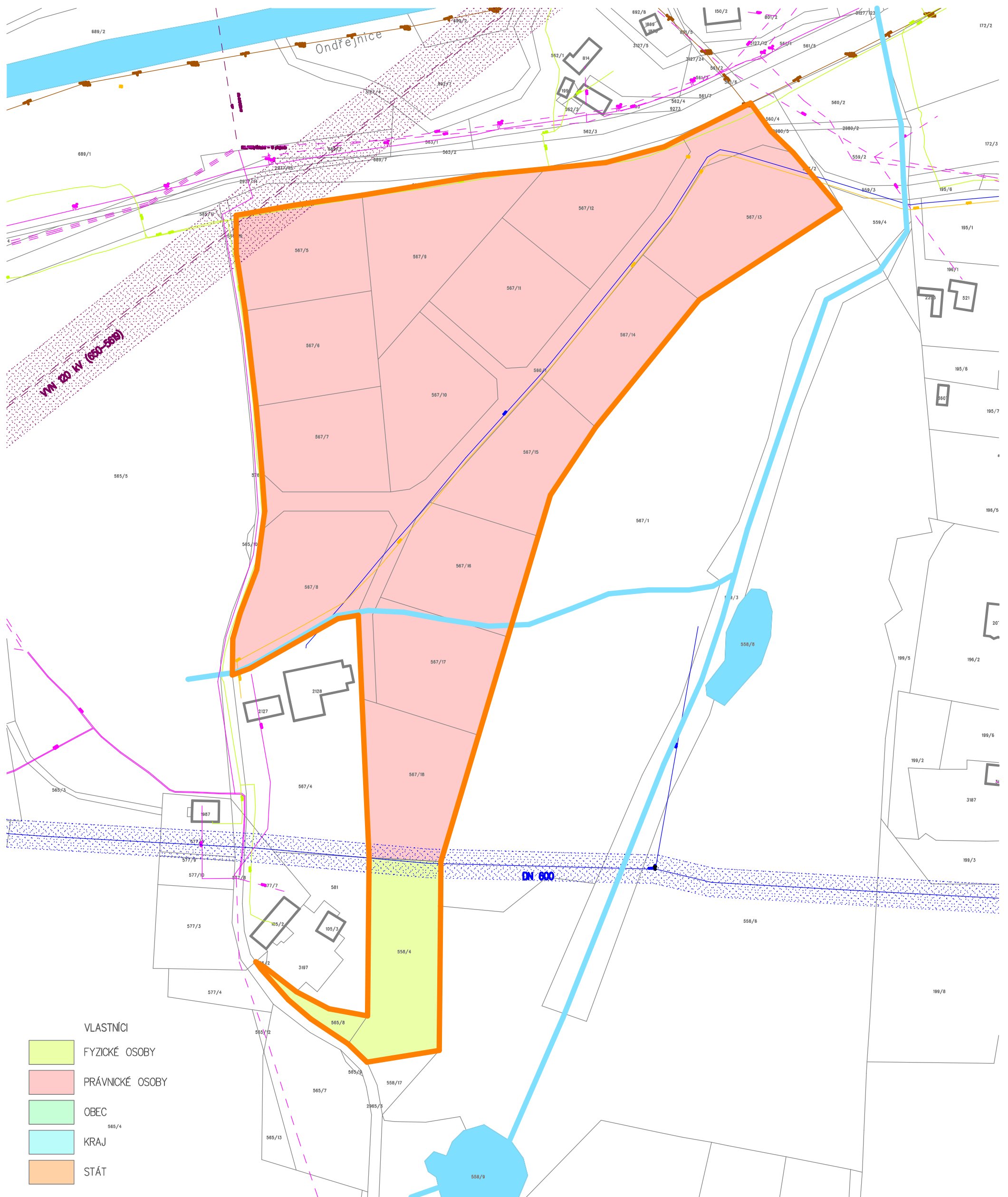
© 2021 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE

12/2021



B.01



- VLASTNÍCI**
- FYZICKÉ OSOBY
 - PRÁVNICKÉ OSOBY
 - OBEC
 - KRAJ
 - STÁT

- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OBČANSKÁ VYBAVENOST

- SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ZAŘÍZENÍ
- VODNÍ PLOCHY
- VODNÍ TOK
- VODNÍ TOK ZATRUBNĚNÝ
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA

- OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
- OCHRANNÉ PÁSMO VVN
- TRASA VEDENÍ VVN
- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VODOVODU

- TRASA PLYNOVODU
- TRASA KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- TRASA KANALIZACE DEŠŤOVÉ
- TRASA KABELU ICT
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

SOUČASNÝ STAV A ANALÝZA

ČELADNÁ * LOKALITA Z32 * PLANISKA HORNÍ II

1:1500

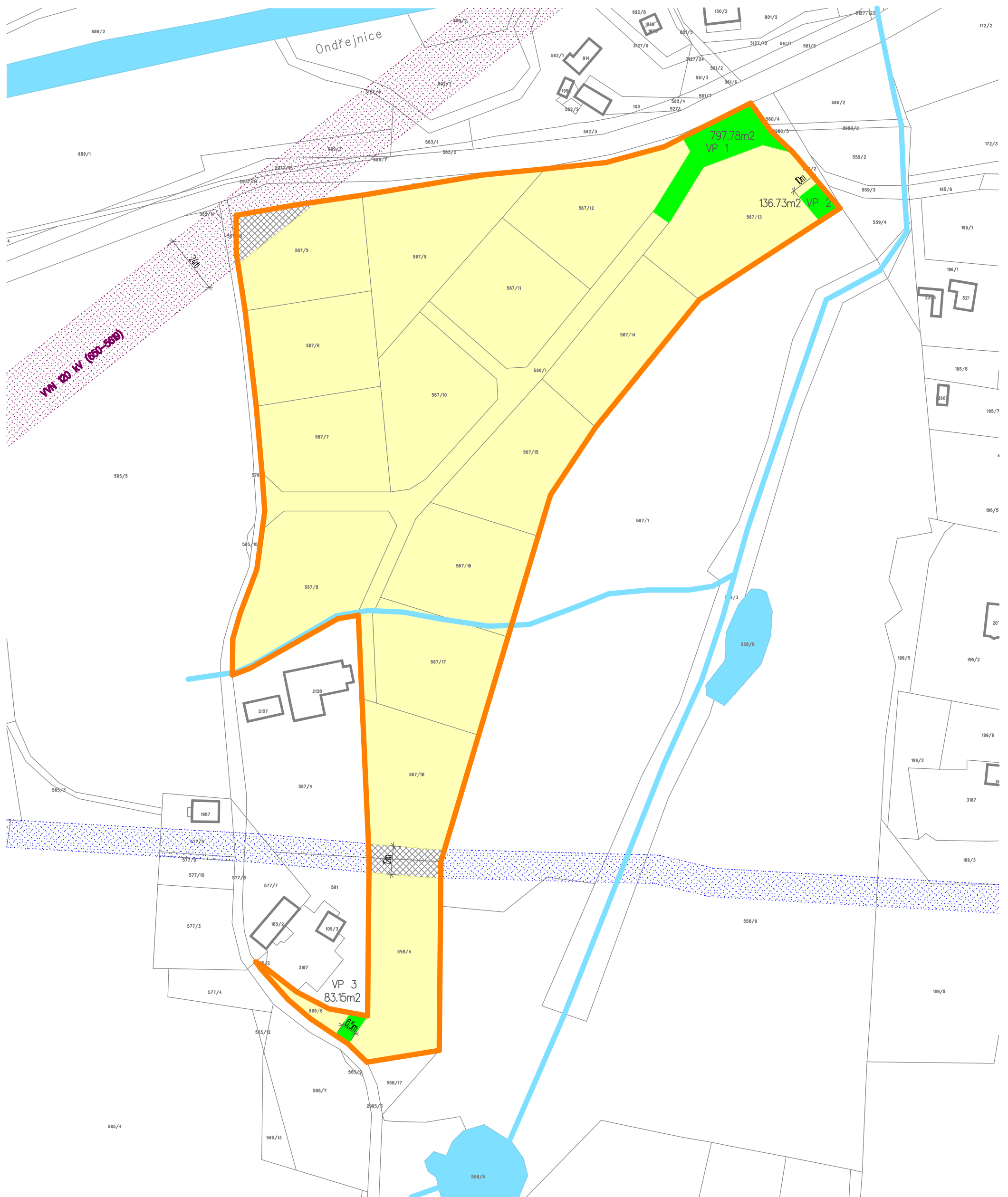
© 2021 Igor Saktor

ÚZEMNÍ STUDIE

12/2021

atelier
SAKTOR

B.02



STAV

- BUDOVI EXISTUJÍCÍ
- BUDOVI VE VÝSTAVBĚ
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OCHRANNÉ PÁSMA VN
- OCHRANNÉ PÁSMA VODOVODU
- VODNÍ PLOCHA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

REGULACE

- PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
- PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
- PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI *)
- PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ **)
- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 20% VÝMĚRY PARCELY
 **) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů

REGULACE

ČELADNÁ * LOKALITA Z32 * PLANISKA HORNÍ II

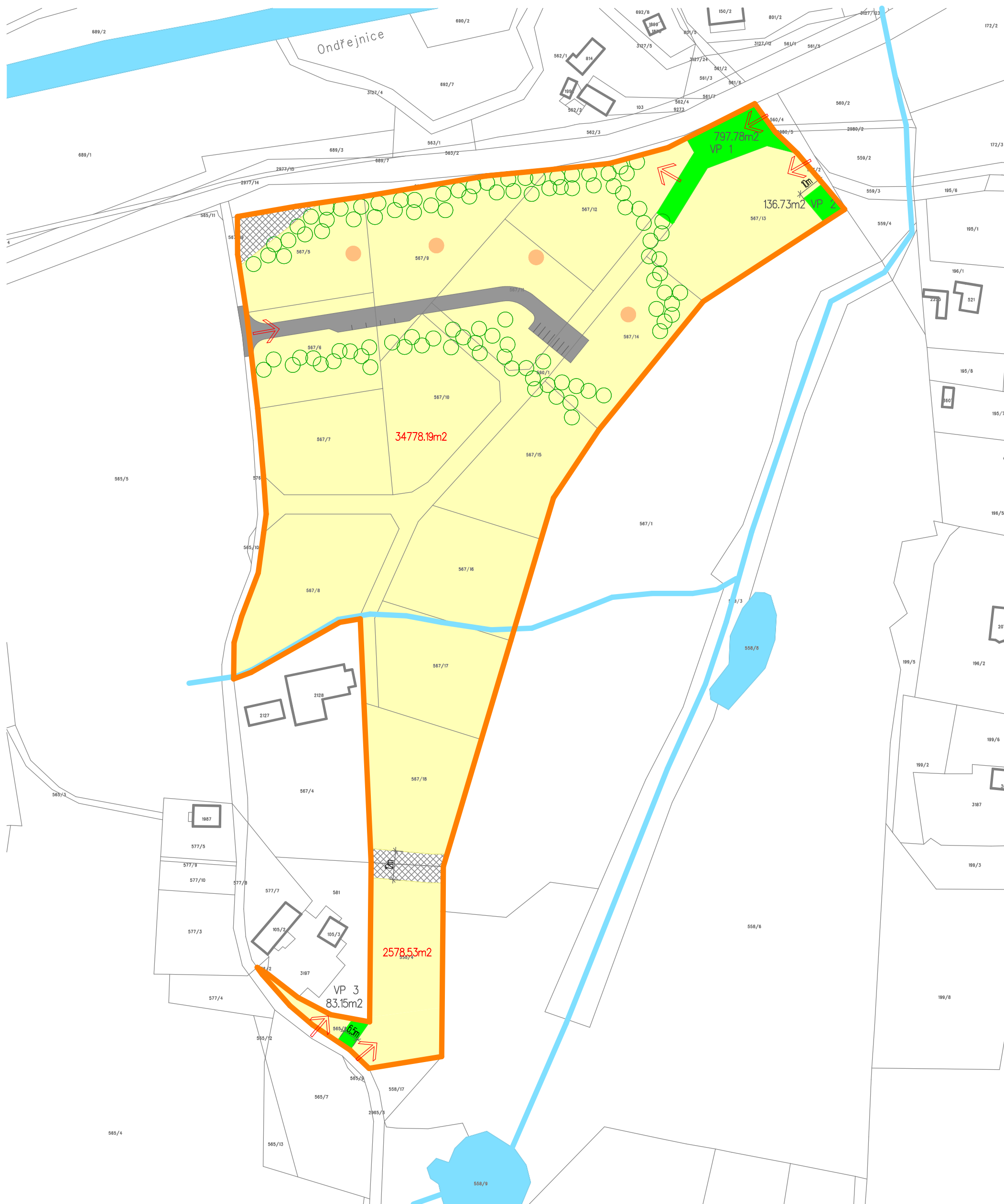
1:1500

© 2021 Igor Saktor





ÚZEMNÍ STUDIE





12/2021

atelier
SAKTOR **B.03**










NÁVRH

-  KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
-  TECHNICKÁ VYBAVENOST
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST

-  VOLNĚJÍCÍ RODINNÝ DŮM
-  ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
-  STAVBY NA VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ
-  PŘÍSTUP NA PARCELU

REGULACE

-  PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
-  PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
-  PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
-  PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI *)

-  PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ **)
-  ULIČNÍ ČÁRA
-  STAVEBNÍ ČÁRA

*) PLOCHA NADZEMNÍCH STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 20% VÝMĚRY PARCELY
 **) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů

PŘÍKLAD URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

ČELADNÁ * LOKALITA Z32 * PLANISKA HORNÍ II

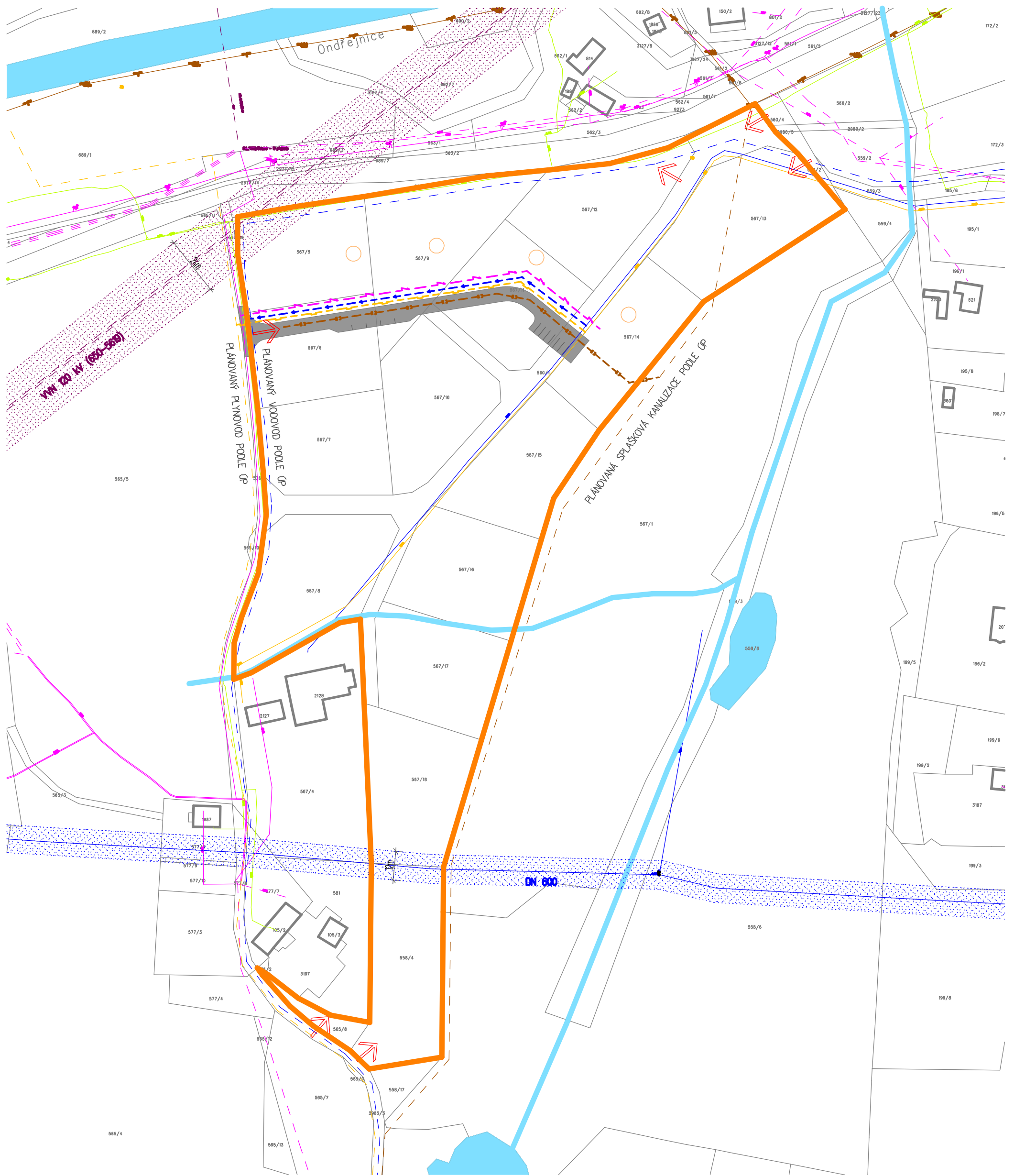
1:1500

ÚZEMNÍ STUDIE

12/2021

© 2021 Igor Saktor

atelier
SAKTOR **B.04**



STAV

- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY

NÁVRH

- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
- ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
- VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
- ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY

INŽENÝRSKÉ SÍŤ

- TRASA VEDENÍ VN
- TRASA VEDENÍ NN
- TRASA VEDENÍ VO
- TRASA VODOVODU
- TRASA STL PLYNOVODU
- TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
- TRASA DEŠŤOVÉ KANALIZACE
- TRASA KABELU ICT
- RUŠENÉ PRVKY / PŘELOŽKY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ČELADNÁ * LOKALITA Z32 * PLANISKA HORNÍ II

1:1500

ÚZEMNÍ STUDIE

12/2021

© 2021 Igor Saktor

