

---

# ČELADNÁ \* Z 48 – LOKALITA „PLANISKA HORNÍ“

---

## ÚZEMNÍ STUDIE

---

### A. Textová část

---

Objednatel

EUROPE DEVELOPMENT, a.s.

Bankovní 1826/6

702 00 Ostrava

Zpracovatel

atelier SAKTOR s.r.o.

Českobratrská 14

702 00 Ostrava

Projektant

© 2017 ing. arch. Igor Saktor

květen 2017



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 : 5000
- B.2. Současný stav + analýza území 1 : 1000
- B.3. Regulace zástavby 1 : 1000
- B.4. Urbanistický návrh 1 : 1000
- B.5. Dopravní a technická infrastruktura 1 : 1000

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
ÚR	územní rozhodnutí
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 1. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

### A 1.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována na základě zadání objednatele, které bylo zpracováno v dubnu 2017. Územní studie bude sloužit jako 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 vymezení plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistické 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.

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

### A 1.2 Vymezení území

Řešené území je definováno jako zastavitelná plocha Z 48 podle platného Územního plánu Čeladná s nabytím účinnosti dne 14.11.2014 (lokalita Planiska horní). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha Z 48 má rozlohu 2,80 ha a nachází se v lokalitě „Velké břehy“ na západním okraji Čeladné u hranice s k.ú. Kunčice pod Ondřejníkem (na okraji golfového hřiště) na pozemcích p. č. 523/2, 529/1, 530, 531/1 a části pozemku p. č. 534/3, vše v k. ú. Čeladná. Zastavitelná plocha Z 48 (dále jen „Z48“) má navržen způsob využití SB = plocha smíšená obytná s koeficientem maximálního možného zastavění 10%.

### A 1.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán Čeladná
2. informace z ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí
3. Zadání Územní studie – duben 2017
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 2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v místní části Planiska horní, na západním okraji golfového hřiště Prosper Golf resort. Jde o nezastavěné území, přístupné z MK z katastru Kunčic p.O., vzdálené od centra Čeladné cca 4 km.

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 3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

### A 3.1 Charakteristika území

Řešené území je v současnosti nezastavěné. Jde o plochu velikosti cca 2,80 ha na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob. Zhruba ve středu zastavitelné plochy vymezené ÚP jsou pozemky o velikosti cca 4 000 m<sup>2</sup> se dvěma obytnými budovami. Tyto pozemky jsou součástí zastavěného území a nejsou předmětem řešení ÚS.

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 na převážné části území. Vzrostlé stromy se nacházejí na pozemcích, které nejsou předmětem řešení (jeden z nich je v KN veden jako lesní pozemek) a pak částečně na p.č. 534/3. Území je mírně svažité směrem k východu s výhledem na golfové hřiště a je bez výrazných terénních vln nebo zlomů.

### A 3.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné po místních komunikacích napojených na silnici II/483 (napojení poblíž křížení silnice s železniční tratí). Tyto MK obsluhují roztroušenou zástavbu převážně na katastru Kunčice p. O. Tyto komunikace mají omezenou šířku, místy 3,0 - 3,5 m. ÚP Kunčice p.O. s rozšířením těchto MK na parametry podle platné ČSN nepočítá.

Oficiální cyklistické trasy a stezky nejsou v řešeném území značeny, avšak po místních a účelových komunikacích v území lze s cyklistickou dopravou počítat.

Pokud jde o pěší dopravu, zpevněné chodníky jsou pouze podél komunikace v centru obce. K řešenému území nejsou chodníky vybudovány, přístup je možný pouze po vozovce.

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší: zastávka autobusové linky „Kunčice p.O, Skalka“ na silnici II/483 (cca 1,7 km), nebo železniční stanice ČD „Kunčice p.O.“ (cca 2 km). Železniční zastávka ČD „Čeladná“ je ve vzdálenosti cca 4,4 km.

### A 3.3 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 3.4 Majetkové poměry

Většina pozemků v řešené lokalitě je ve vlastnictví jediné fyzické osoby. Jedna parcela (p.č. 530) je ve vlastnictví další FO; jde o pozemek cesty s věčným břemenem chůze a jízdy.

### A 3.5 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 lesa (PUPFL), 50 m od okraje pozemku*

V tomto OP lze umísťovat stavby jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 – lesní zákon).

Současný stav inženýrských sítí je následující:

### **Elektro**

K budovám v centru řešeného území vede stávající volné vedení NN 0,4 kV na sloupech. Na západní hranici při vstupu do lokality je umístěna trafostanice 22/0,4kV (FM 7871 „Horní planiska Fígel“). Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

### **Vodovod**

Vodovodní řad končí u zástavby na hranici katastrů západně od řešeného území (cca 100 m). Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou je možné při splnění podmínek provozovatele SmVaK.

### **Plyn**

Stávající STL plynovod končí u zástavby na hranici katastrů západně od řešeného území (cca 100 m). Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb je možné při splnění podmínek provozovatele SMP Net s.r.o.

### **Kanalizace**

Splašková ani dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Likvidaci splaškových a dešťových vod je nutno pro budoucí RD řešit individuálně v souladu s platnými předpisy.

V řešeném území určeném pro výstavbu RD je tedy možné zajistit zásobování vodou, plynem a el. energií, podmínkou je předchozí prodloužení distribučních sítí. Likvidaci odpadních a dešťových vod je nutno řešit individuálně.

## **A 4. NÁVRH ŘEŠENÍ**

### **A 4.1 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 m<sup>2</sup>**; 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 Z 48, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP – o rozloze 2,80 ha musí splnit podmínku vymezení VP o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup> mimo plochy komunikací a současně žádná část navrhovaného VP nesmí být užší než 8 m, resp. 6,5 m.

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 Z 48 nesmí procento zastavěnosti stavebních pozemků překročit 10 %.

### **A 4.2 Celková koncepce**

Podstatou řešení v ÚS je návrh urbanistické struktury území, která vymezí nutné plochy pro obsluhu území při požadovaném funkčním využití podle ÚP – tj. stavby pro bydlení v RD. Jde především o plochy koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy veřejných prostranství podle platné legislativy

Důraz je kladen na to, aby řešení přineslo veřejná prostranství, která se dají smysluplně využít pro obyvatele řešeného území, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy. Součástí řešení je návrh optimálního rozparcelování území pro stavby jednotlivých RD.

Návrh řeší využití pozemků pro zástavbu RD tak, aby to bylo nejefektivnější z hlediska urbanistického využití území. Zároveň vytváří předpoklady pro vymezení ucelených ploch VP, která se dají dobře využít pro účely místní komunity – například umístění dětského hřiště, klubovny, altánu, griloviště, vodního prvku (např. biotopu), ale také kapličky nebo sochy – fantazii uživatelů se meze nekladou.

Výsledná varianta řešení je tedy podřízena těmto kritériím, které sledují efektivní urbanistickou strukturu zástavby:

- Efektivní využitelnost ploch a optimální hustota zastavění
- Maximální možný počet RD při velikosti parcel cca 2500 m<sup>2</sup>
- Efektivní využití tech. infrastruktury – tj. obestavení přístupové komunikace pokud možno oboustranně
- Přístupy k parcelám pro RD vždy z veřejného prostranství

Ucelené VP je navrženo v jižní části lokality jako prostor pro doplňkové relaxační funkce obytné komunity. V rámci VP je také navržen pěší koridor umožňující propojení lokality s areálem golfového hřiště.

## A 4.3 Popis řešení

### A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

Jsou vymezeny koridory pro umístění technické infrastruktury (inženýrských sítí a objektů, veřejných komunikací). V těchto koridorech nesmějí být umísťovány žádné nadzemní stavby a jejich příslušenství, zejména nikoli oplocení. Koridory vycházejí z existující sítě MK a ÚK a doplňují ji. Jsou navrženy v základní šířce 9 m, místy mohou být zúženy na minimální šířku 6,5 m při splnění podmínek § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vymezení koridorů viz výkres B.3 – Regulace zástavby.

### A 4.3.2 Veřejná prostranství

Je vymezeno hlavní veřejné prostranství o výměře 1071 m<sup>2</sup> v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Ucelené VP je navrženo v jižní části lokality jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli navrhované zástavby RD. Nejeefektivnějším nástrojem pro realizaci tohoto 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 byl dodržena plocha min. 1000 m<sup>2</sup> VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Příklad možného řešení viz B.4 - Urbanistický návrh.

### A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení koridorů infrastruktury a VP je navrženo optimální rozdělení zbývající plochy území na jednotlivé parcely pro RD. Velikost parcel pro RD se navrhuje cca 2500 m<sup>2</sup>, předpokládá se umístění jednoho RD na jedné parcele.

Při navrhovaném řešení je možné získat 12 RD v řešeném území. Navrhované řešení viz výkres B.4 - Urbanistický návrh.

## A 4.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se způsob dopravní obsluhy v území nemění. Řešené území bude přístupné ze stávající MK – odbočky ze silnice II/483. Páteřní komunikace v území se navrhuje obousměrná š. 6 m (min. 5,5m); severní větev může být užší (4 m).

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.

### Městská hromadná doprava

Neřeší se.

### Cyklistická doprava

Neřeší se.

### Pěší doprava

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

## A 5. INŽENÝRSKÁ ČÁST

### A 5.1 Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí je následující:

#### **Elektro**

K budovám v centru řešeného území vede stávající volné vedení NN 0,4 kV na sloupech. Na západní hranici při vstupu do lokality je umístěna trafostanice 22/0,4kV (FM 7871 „Horní planiska Fígel“). Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť je možné při splnění podmínek provozovatele ČEZ.

#### **Vodovod**

Vodovodní řad končí u zástavby na hranici katastrů západně od řešeného území (cca 100 m). Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou je možné při splnění podmínek provozovatele SmVaK.

#### **Plyn**

Stávající STL plynovod končí u zástavby na hranici katastrů západně od řešeného území (cca 100 m). Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb je možné při splnění podmínek provozovatele SMP Net s.r.o.

#### **Kanalizace**

Splašková ani dešťová kanalizace se v lokalitě ani jejím okolí nenachází. Likvidaci splaškových a dešťových vod je nutno pro budoucí RD řešit individuálně v souladu s platnými předpisy.

V řešeném území určeném pro výstavbu RD je tedy možné zajistit zásobování vodou, plynem a el. energií, podmínkou je předchozí prodloužení distribučních sítí. Likvidaci odpadních a dešťových vod je nutno řešit individuálně. Pro výpočty potřeby kapacit budoucích sítí je uvažována nová výstavba 12 RD, resp. 60 obyvatel.

### A 5.2 Návrh řešení nového stavu

#### A 5.3 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 následným využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

#### A 5.4 Zásobování pitnou vodou

Danou lokalitu lze zásobovat pitnou vodou z místní veřejné vodovodní sítě, která je ve správě SmVaK a.s. Zásobování lokality bude realizováno prodloužením DS. K prodloužení sítě bylo na stavbu „Prodloužení vodovodu, prodloužení STL plynovodu“ vydáno Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí ÚR (č.j. RraSÚ 2502/06/Več) s nabytím právní moci dne 10.8.2007. Platnost ÚR prodloužena dne 18.9.2009 a ve lhůtě platnosti bylo vydáno platné stavební povolení na stavbu „Prodloužení STL plynovodu“, která byla zahájena dne 8.8.2013. Vydané ÚR je tak nadále platné.

#### **Výpočet potřeby vody :**

Potřeba je stanovena podle směrných čísel roční spotřeby vody podle vyhl. č.120/2011 Sb.

Roční spotřeba =  $60 \text{ ob.} \times 36 \text{ m}^3 = 2\,160 \text{ m}^3/\text{rok}$

Průměrná denní potřeba  $Q_p = 2\,160 : 365 = 5,92 \text{ m}^3/\text{den} = 0,07 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba  $Q_m = 5,92 \times 1,5 = 8,88 \text{ m}^3/\text{den} = 0,11 \text{ l/s}$

Maximální hodinová potřeba  $Q_h = 5,92 \times 1,8 = 10,66 \text{ m}^3/\text{den} = 0,44 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,12 \text{ l/s}$

#### A 5.5 Zásobování plynem

Danou lokalitu lze zásobovat plynem z místní sítě, která je ve správě SMP Net s.r.o. Napojení nově navržené zástavby RD bude realizováno prodloužením STL větve. K prodloužení sítě bylo vydáno ÚR (č.j. RraSÚ

2502/06/Več) a stavební povolení s účinností právní moci dne 12.2.2013 (zn. MUFO\_S 4298/2011). Stavba byla zahájena dne 8.8.2013.

#### **Potřeba zemního plynu :**

Výpočet potřeby plynu je proveden podle směrnice č. 12 „Zásady postupu plánování gazifikace obcí a jejich územních částí“. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného RD se počítá s odběrem 1,75 m<sup>3</sup>/h.

Celkem bytových jednotek : 12 RD

$Q_h = (12 \text{ bytů} \times 1,75 \text{ m}^3/\text{h}) = 21 \text{ m}^3/\text{h}$

**Potřeba plynu celkem : 21 m<sup>3</sup>/h**

### **A 5.6 Zásobování elektrickou energií**

Napojení nových RD v řešené lokalitě je možné novou větví sítě NN. Ta byla realizována v rámci stavby „Čeladná – Horní Planiska, kabely NN“ a byla ukončena vydáním kolaudačního souhlasu dne 25.11.2011 stavebním úřadem v Čeladné (č.j. Cela 1353/2011/330).

#### **Nároky na elektrickou energii:**

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku ..... 2 kW / byt

měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku ..... 14 kW / byt

podnikatelské aktivity ..... 0,20 kW / obyv.

Celkem bytových jednotek: 12 RD

$P_i = 12 \times 2 \text{ kW} = 24 \text{ kW}$

**Požadovaný příkon celkem : 24 kW**

## **A 6. ZÁSADY REGULACE**

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením koridorů pro technickou infrastrukturu
- vymezením ploch veřejných prostranství
- regulativy danými Územním plánem Čeladná

### **A 6.1 Koridory pro technickou infrastrukturu**

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

Ve vymezených koridorech je přípustné umísťovat pouze stavby veřejné infrastruktury, zejména komunikace, vedení inženýrských sítí a příslušné inženýrské objekty. Je zakázáno umísťovat jakékoliv jiné stavby, zejména stavby RD, RCH a jejich příslušenství.

### **A 6.2 Plochy veřejného prostranství**

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

A 6.2.1 Na ploše VP je zakázáno umísťovat 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 6.2.2 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 6.3 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Čeladná je lokalita určena pro využití SB – plochy smíšené obytné, 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

- zřizování samostatných zahrad

- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť

- pozemky parkovišť pro osobní automobily

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

#### **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, bytové domy, řadové rodinné domy apod.

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

- výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím

- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m<sup>2</sup>

- procento zastavěnosti stavebních pozemků nesmí překročit 10 %. 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 7. ZÁVĚR A SHRNUÍ

### A 7.1 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 splněno v celém rozsahu.

### A 7.2 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

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 nízkenergetických a pasivních staveb, použití alternativních zdrojů energie apod. Podrobněji viz kap. A.4.2.

### A 7.3 Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF vymezeným v ÚP

ÚP Čeladná pro zónu Z 48 uvádí tuto bilanci předpokládaného odnětí půdy ze ZPF:

<i>zóna</i>	<i>odnětí (ha)</i>	<i>kultura</i>	<i>kód BPEJ</i>	<i>tř. ochrany</i>	<i>poznámka</i>
48	0,23	orná půda	84814	V	
48	0,81	orná půda	83756	V	
48	0,95	orná půda	83504	II	
48	0,37	trvalý trav. porost	84814	V	
48	0,27	trvalý trav. porost	83756	V	
48	0,16	trvalý trav. porost	83504	II	

ÚS je v souladu s touto bilancí. K faktickému vynětí ploch ze ZPF dojde v procesu územního řízení jednotlivých záměrů v území s tím, že skutečné plochy vynětí nepřesáhnou hodnoty uvedené v ÚP.

### A 7.4 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.

### A 7.5 Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí

#### Zásobování vodou

Vyjádření správce sítě k této ÚS nebylo zapotřebí, neboť již byla v předstihu zahájena realizace příslušné infrastruktury. K prodloužení sítě bylo na stavbu „Prodloužení vodovodu, prodloužení STL plynovodu“ vydáno Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí ÚR (č.j. RraSÚ 2502/06/Več) s nabytím právní moci dne 10.8.2007. Platnost ÚR prodloužena dne 18.9.2009 a ve lhůtě platnosti bylo vydáno platné stavební povolení na stavbu „Prodloužení STL plynovodu“, která byla zahájena dne 8.8.2013. Vydané ÚR je tak nadále platné.

#### Kanalizace

V dané lokalitě není kanalizace v majetku, příp. v provozování SmVaK Ostrava a.s. vybudována.

### **Zásobování plynem**

Vyjádření správce sítě k této ÚS nebylo zapotřebí, neboť již byla v předstihu zahájena realizace příslušné infrastruktury. K prodloužení sítě bylo vydáno ÚR (č.j. RraSÚ 2502/06/Več) a stavební povolení s účinností právní moci dne 12.2.2013 (zn. MUFO\_S 4298/2011). Stavba byla zahájena dne 8.8.2013.

### **Zásobování el. energií**

Vyjádření správce sítě k této ÚS nebylo zapotřebí, neboť již byla v předstihu zahájena realizace příslušné infrastruktury. Prodloužení DS bylo realizováno v rámci stavby „Čeladná – Horní Planiska, kabely NN“ a byla ukončena vydáním kolaudačního souhlasu dne 25.11.2011 stavebním úřadem v Čeladné (č.j. Cella 1353/2011/330).

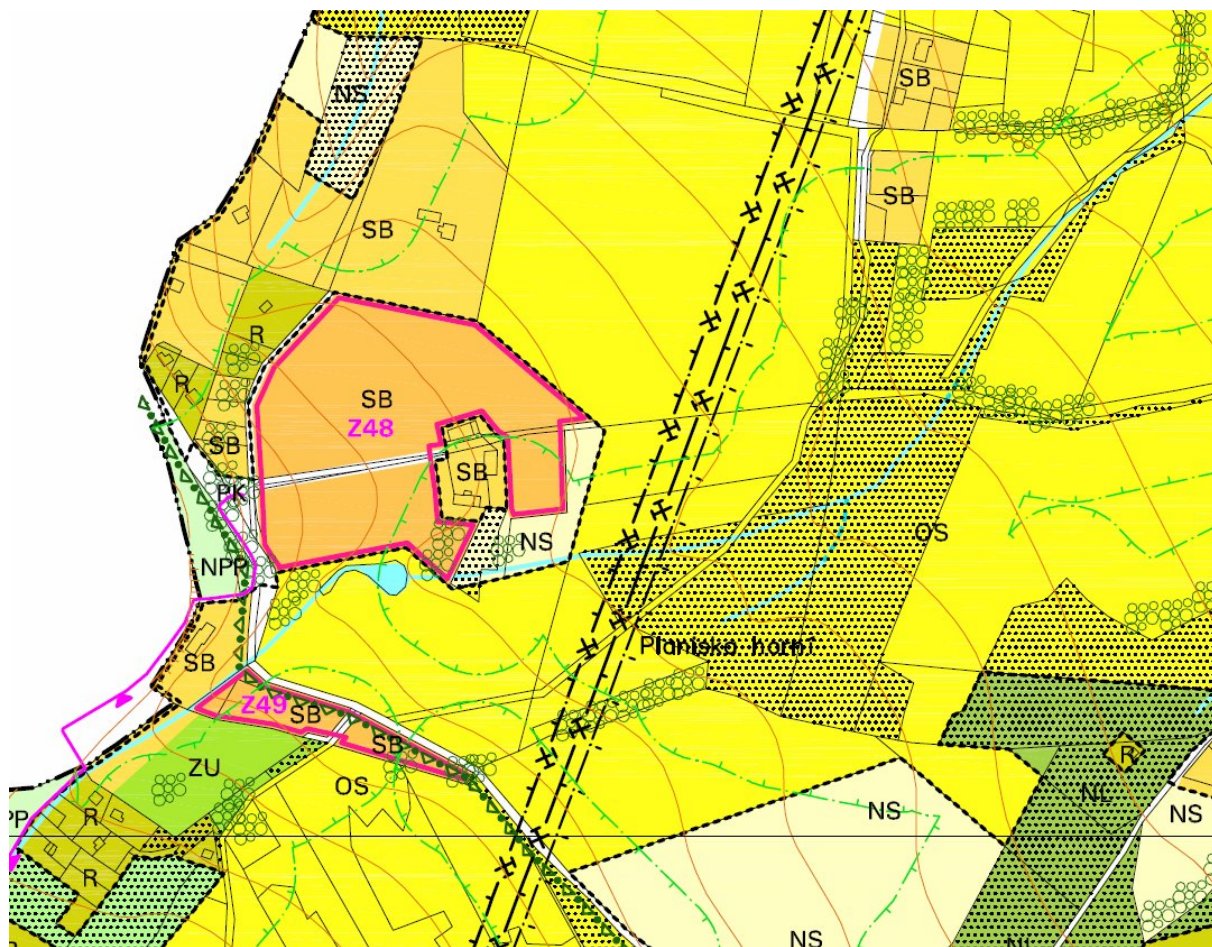
květen 2017

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.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná



A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

<b>Z 48 – Planiska horní</b>							
sektor	objekt	typ bytu	osob	počet bytů	celkem bytů	celkem osob	poznámka
	RD volně stojící	4(5)+1	5		12	60	
	<b>CELKEM</b>				<b>12</b>	<b>60</b>	
	plocha řešeného území	(ha)				2,80	
	hustota osídlení	obyv / ha				21	