ÚZEMNÍ STUDIE BYSTROČICE
lokalita „Z4“

ZPRACOVATEL:
Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Ing.arch. Libor Dašek

POŘIZOVATEL:
Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje
Ing. Marek Černý, oprávněná úřední osoba

06/2020

Zdroj obrázku na úvodní stránce: www.mapy.cz

ÚVOD

(1) Tato územní studie prověřila možná řešení využití zastavitelného území v lokalitě v k.ú. Bystročice, z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a níže stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území a to zejména vymezením veřejného prostranství, stavebních pozemků a stanovením podmínek pro umisťování staveb na nich.

(2) Tato územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování (stavebního úřadu) v území.

(3) Řešeným územím je plocha Z4 zobrazená v hlavním výkrese Územního plánu Bystročice obsahující zastavitelnou plochu smíšeného bydlení SV. Řešené území dále obsahuje navazující území nezbytně související s řešením územní studie. Rozsah řešeného území je zobrazen ve výkresové části této studie.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

(4) Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhují se nová, v šířkách umožňujících optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury, využití obsluhovaných ploch a zajišťující dobré životní prostředí.

(5) Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky[I]). Tyto pozemky, vyjma nárožních, jsou k veřejnému prostranství orientovány svou užší stranou, zatímco delší stranou jsou orientovány směrem od veřejného prostranství do středu bloku, nebo do krajiny. Vymezování samostatných stavebních pozemků mimo přímou návaznost na veřejné prostranství se nepřipouští. Způsob funkčního využití stavebních pozemků je dán územním plánem.

(6) Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře. Umístění staveb ve stavební čáře bude vytvářet souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice) a proto ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně se stavební čárou.

(7) Volná plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro oplocené či neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro optické rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení neoplocených předzahrádek bude v rozsahu grafické části umístěno v líci uliční fasády (ve stavební čáře).

(8) Umístění staveb na pozemky bude v rozsahu grafické části provedeno jednotně organizovaným způsobem, a to vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k východu, nebo tak, jak je znázorněno v grafické části. Podél této společné hranice je možné a žádoucí dále umisťovat přízemní dvorní křídla k vytvoření chráněného nádvoří. (Takové umístění staveb je v souladu s ust. § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

[I] § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších změn

(9) Umístění staveb na pozemky vůči protější společné hranici podle bodu (8) je volitelné ve dvou následujících možnostech tak, aby nedošlo ke znemožnění umístění stavby na sousedním pozemku podle bodu (8):

a. stavba bude umístěna současně i na protější společnou hranici a pozemek tak bude zastavěn v celé šíři;

b. mezi protější společnou hranicí a stavbou bude ponechán volný prostor v šíři nejméně 7,0 m, ve stísněných podmínkách nejméně 4,0 m (podle § 25 odst. 2 vyhl.č. 501/2006Sb.). Stísněné podmínky jsou stanoveny pro pozemky užší než 17 m.

(10) Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. i jako průjezdné) nebo budou umisťovány jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří. Umístění garáže, zejména jako vestavby či přístavby ve stavební čáře v blízkosti veřejného prostranství, musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby nezasahovalo do veřejných komunikací. Z tohoto důvodu je přípustné vestavěnou garáž vhodným způsobem s ohledem na bod (6) mírně zapustit směrem za stavební čáru.

(11) Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví blokové zástavby obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:

a. Hlavní (uliční) objemy staveb budou v rozsahu bodu (8) umisťovány podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku. Uliční objemy budou tradičních měřítek (zejména hloubka uličního traktu do cca 10 m, na kterou se váže proporce zastřešení);

b. Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, výrazné vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních rovin (přibližně 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;

c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou;

d. Výšku zástavby tato územní studie neurčuje a vyplývá z územního plánu;

e. Výška plotů oplocených předzahrádek bude nejvýše 1,4 m a provedení plotů bude transparentní.

KONCEPCE DOPRAVY

(12) Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje z nových či stávající průjezdních (zokruhovaných) úseků místní komunikace. Komunikace se navrhují jako obousměrné dvoupruhové, široké nejvýše 5,5 m. Pro pohyb pěších bude sloužit jednostranný chodník (není zobrazen v grafické části) nebo je možno pohyb pěších sloučit s provozem na vozovce.

(13) Podél komunikací dle bodu (12) se v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení navrhuje umístění veřejných parkovacích stáních v počtu podle příslušné ČSN (nejméně 1 stání na každých 20 obyvatel).

(14) Napojení jednotlivých pozemků staveb na komunikace dle bodu (12) se navrhuje jednotlivými sjezdy. Jejich umístění je nutno koordinovat s veřejnými parkovacími stáními podle bodu (13) a vzrostlou výsadbou podle bodu (24).

(15) Odvodnění zpevněných ploch pro komunikace bude přednostně řešeno vsakem či zadržováním přes vsakovací průlehy (zatravněnou mělkou příkopu) podél komunikace, v odpovídající šířce.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(16) Splaškové vody z řešeného území budou odváděny do stávající kanalizace nebo do nové oddílné splaškové kanalizace uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající kanalizaci v obci ukončenou čistírnou. Odvádění splaškových vod do jímek (žump), nebo jejich předčišťování v domácích čistírnách se v řešeném území nepřipouští.

(17) Dešťové vody v řešeném území budou přednostně vsakovány na pozemcích staveb (případně zadržovány pro jiné využití) a teprve případné nevsáknuté nebo pozdržené dešťové vody budou bezpečnostními přepady či řízenými odtoky vypouštěny do stávající nebo do nové oddílné dešťové kanalizace uložené ve veřejném prostranství a napojené na stávající oddílnou kanalizaci v obci. Vsakování dešťových vod bude ověřeno odborným výpočtem a hydrogeologickým posouzením.

(18) Zásobování pitnou vodou bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového vodovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající vodovodní síť v obci. Individuální studny se v řešeném území připouštějí pouze jako doplňkový zdroj vody. Vodovod bude sloužit i pro hasební účely.

(19) Zásobování plynem bude v řešeném území zajištěno ze stávajícího nebo nového plynovodu uloženého ve veřejném prostranství a napojeného na stávající plynovodní síť.

(20) Zásobování silnoproudem nízkého napětí, sítěmi elektronických komunikací, veřejné osvětlení a zařízení pro varování a informování občanů budou v řešeném území zajištěny stávajícími, nebo rozšířenými rozvody a zařízeními umístěnými ve veřejném prostranství. Využití části řešeného území je podmíněno přeložkou nadzemního vedení vysokého napětí (VN) a distribuční trafostanice VN/NN.

(21) Pokud se ve veřejném prostranství zpřístupňující pozemek stavby nenachází technická infrastruktura podle bodů (12) až (20) a stavba jejich realizaci vyžaduje, je nezbytné zajistit jejich výstavbu (prodloužení), na základě smlouvy s obcí, či smlouvami s vlastníky příslušné infrastruktury a to koncepčně a kapacitně tak, aby tato síť umožnila obsloužení všech souvisejících částí zastavitelného území.

(22) Přípojkové nebo měřící skříně jednotlivých staveb (zejm. plynovodní a elektrické) nebudou umisťovány jako samostatně stojící uvnitř veřejného prostranství, ale jako integrované ve fasádách staveb nebo v uličním oplocení a stále veřejně přístupné.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

(23) V řešeném území se pro zkvalitnění životního prostředí obytného území navrhuje plošné veřejné prostranství - park, s možností umístění mobiliáře (posezení, herní prvky apod.).

(24) V řešeném území se navrhuje výsadba vzrostlé zeleně v rámci veřejného prostranství. Vzrostlou výsadbu je žádoucí realizovat i na neoplocených předzahrádkách staveb. Umisťování stromů bude koordinováno s umístěním technické a dopravní infrastruktury.

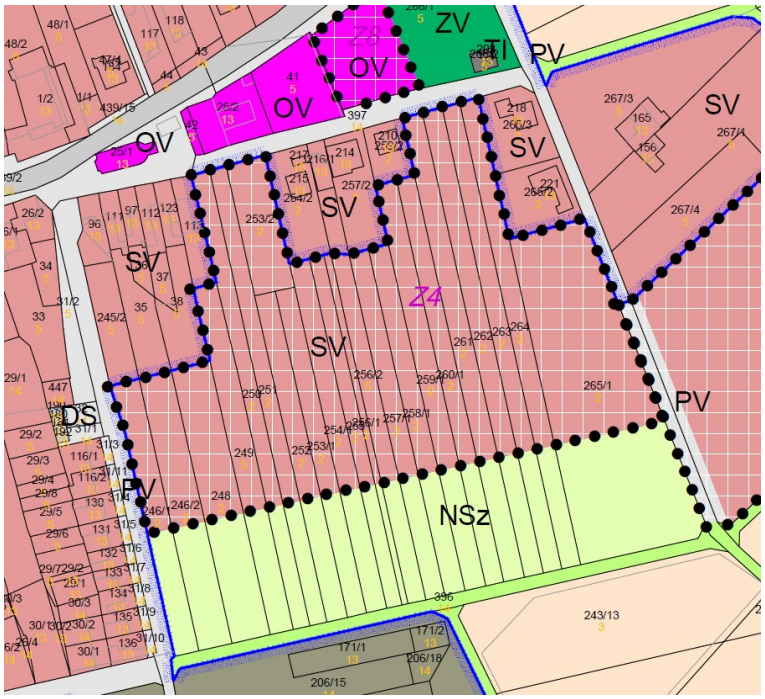
(25) Zeleň umisťovaná na veřejných prostranstvích bude svým druhovým složením a uspořádáním odpovídat venkovskému prostředí.

VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE

(26) Graficky vyjádřitelné výše uvedené body jsou zobrazeny ve výkresové (grafické) části sestávající se z výkresu „Urbanistický návrh“

ODŮVODNĚNÍ:

O pořízení územní studie v dotčené lokalitě požádala Obec Bystročice dopisem Magistrát města Olomouce. Zastupitelstvo obce předtím schválilo tuto žádost. Pořizovatel zahájil pořizování studie a v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona vypracoval její zadání, ve kterém určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Po dohodě s obcí pořizovatel také současně s pořízením zajistil samotné zpracování územní studie. Jako podklad pro její zpracování posloužila studie zastavění zpracovaná Jaroslavem Matiášem.



Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Bystročice

Územní plán Bystročice podmínil využití lokality Z4 zpracováním území studie a stanovil pro to lhůtu 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu. Územní plán pro zpracování územní studie stanovil tento základní obsah:

ÚS bude řešit prostorové vazby a návaznosti v rámci vymezené plochy (poloha veřejných prostranství včetně řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelaci pozemků, uliční a stavební čáru, prostorové regulativy a řešení odpadového hospodářství).

Dále jsou pro využití plochy Z4 a řešení územní studie, coby podkladu pro rozhodování v území, limitující závazné požadavky vyplývající z Územního plánu Bystročice (dále také jen „ÚP“ nebo „územní plán“). Další požadavky na zpracování této studie pak stanovilo zadání.

Z ÚP vyplývá rozsah zastavitelné plochy, podmínky jejího funkčního využití (tyto studie nijak nezpřísnila) a způsob obsluhy veřejnou infrastrukturou a podmínky prostorového uspořádání, zejména:

- *Koeficient zastavění max. 0,4 (podíl plochy pozemku nebo jeho části navržené k zastavění všemi stavbami stavebního záměru mimo zpevněné plochy a celkové plochy pozemku)*
- *V rámci zastavitelných ploch Z4 ... budou další veřejná prostranství vymezena při zpracování územní studie.*

- *Zásobení vodou bude zajištěno ze stávajícího i navrženého vodovodního řadu.*
- *Zastavitelné plochy budou odkanalizovány navrženou oddílnou kanalizací, nezasáknuté dešťové vody budou akumulovány do retenční nádrže a odtud řízeně vypouštěny do kanalizace*
- *Zásobení zemním plynem pro zastavitelné plochy bude zajištěno stávajícími STL plynovodními řady.*
- *Pro uvolnění lokality Z4 pro novou výstavbu bude provedena demontáž stávající stožárové trafostanice OC_4117*
- *TE 7 plocha pro výstavbu nové kompaktní kioskové trafostanice DTS2N, nový zdroj pro lokality Z4 a Z6*
- *Spolu s rozvody NN pro lokality Z1, Z4 a Z6 bude vybudováno nové veřejné osvětlení, které bude navazovat na stávající VO. Předpokládá se výstavba VO na parkových stožárech cca 4 – 5 m výšky*
- *Základním koncepčním požadavkem je řešení rozvoje obce tak, aby byla zajištěna kontinuita kvality stávajícího obytného prostředí v oblasti bydlení, veřejných služeb, infrastruktury při respektování urbanistických, architektonických a krajinných hodnot.*
- *Podmínkou realizace nové obytné zástavby je vytvoření dostatečného veřejného prostranství pro realizaci dopravní a technické infrastruktury.*
- *Podmínkou realizace nové zástavby je předchozí realizace související dopravní a technické infrastruktury, která kapacitně pokryje potřeby zastavitelných ploch.*
- *Původní urbanistická struktura obce je představována kompaktní vesnickou zástavbou v rozsahu dle výkresu 1.2.f. jako území s historickou urbanistickou strukturou bez možnosti zahušťování zástavby.*
- *Charakter urbanistické koncepce zastavitelných ploch navazuje na převažující charakter stávající okolní zástavby. Je respektována stávající uliční síť.*
- *SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ*
    - *HLAVNÍ VYUŽITÍ: Plochy smíšené obytné venkovské zahrnují pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), případně staveb pro rodinnou rekreaci v rámci stávajících objektů, pozemky veřejných prostranství. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení funkce bydlení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí tohoto území, které svým charakterem a kapacitou výrazněji (nad obvyklou míru v rámci dané plochy) nezvyšují dopravní zátěž v území.*
    - Přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití viz. územní plán
    - *Prostorové uspořádání* (výběr)*:*
        - *max. výška zástavby RD – 2 nadz. podlaží*
        - *max. koeficient zastavění u návrhových lokalit – dle kapitoly C2*
        - *objekty hlavního a přípustného využití mohou být realizovány ve vazbě na veřejné uliční prostranství max. ve vzdálenosti 30m od hranice veřejného prostranství a budou respektovat charakter okolní zástavby*

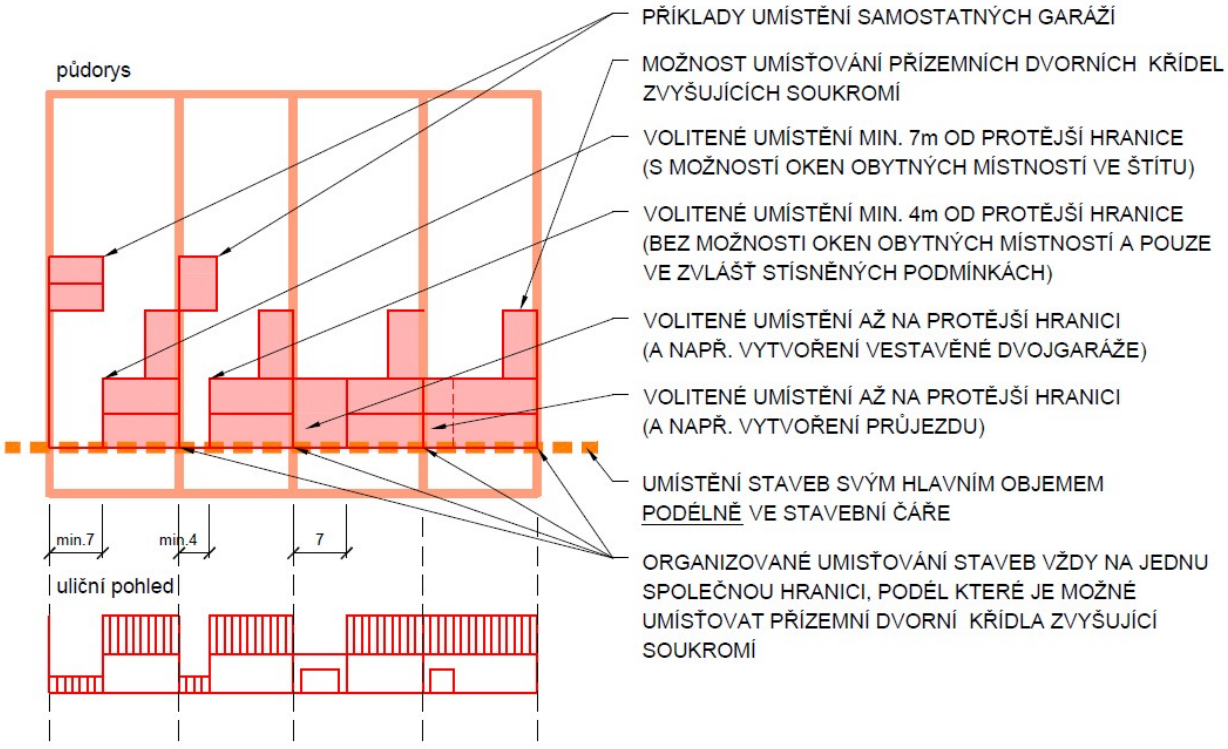
- *přístřešky, samostatné garáže a drobné stavby nebudou představovány před stavební čáru objektu hlavního*
- *max. průměrná výměra stavebních pozemků – 1000 m2*

Urbanistickou koncepcí této územní studie jako celku je podél veřejných prostranství vymezovat jednotlivé pozemky staveb, využitelné zejména pro bydlení. Vymezení pozemků zohledňuje stávající parcelaci, což vytváří vysoký předpoklad pro využití území.

Nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné a převažující urbanistické struktury okolní zástavby sídla Bystročice navrhovány tak, že svou užší stranou přiléhají k veřejnému prostranství a delší stranou odbíhají do hloubky bloku (vyjma nárožních pozemků). Tímto je zajištěno hospodárné využití veřejné infrastruktury a jsou rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán. Jinak je tomu pouze u pozemků nárožních, kde však také užší strana pozemku náleží významnějšímu z veřejných prostranství.

Stavební pozemky se převážně navrhují logickým sdružováním dvojic stávajících pozemků lánů (s možností směny), avšak možné je vymezit stavební pozemek i na jednotlivých úzkých pozemcích při dodržený podmínek pro umístění staveb (v takovém případě zastavění pozemku v celé šíři).

Územní studie dále navrhuje způsob umisťování staveb (rodinných domů) na vymezené pozemky. S ohledem na charakter stávající okolní zástavby v obci a šíři stavebních pozemků, jako nejvýhodnější stanovila tato studie tzv. koordinované umístění staveb v souvislé stavební čáře (řadě) v blízkosti veřejného prostranství a přitom vždy na jednu společnou hranici se sousedním pozemkem orientovanou zpravidla k východu (nebo jak je uvedeno v grafické části) a volitelným odstupem vůči protější hranici, aniž by došlo k zamezení stejného způsobu umístění na sousedním pozemku.



Výřez navrženého umisťování staveb z výkresu územní studie

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějšách změn, v ust. § 25 odst. 2 stanovuje vzájemné odstupy staveb rodinných domů vytvářející mezi sebou volný prostor na nejméně 7 m a současně nejmenší odstup od společné hranice pozemků 2 m. Dále v odst. 6 téhož ustanovení je umožněno umístění staveb rodinných domů až na společné hranice pozemků za určitých podmínek (s ohledem na charakter zástavby, bez otvorů a přesahů na sousední pozemek atd.). Charakter zástavby je dán jednak touto územní studií a šířkou pozemků a také vychází ze stávající sousední zástavby. Na tomto principu je také založeno umístění staveb v nejstarší části obce.

Z tohoto vyplývá, že případný volný prostor mezi takto umisťovanými stavbami si může stavebník zvolit dle potřeby a výhodou je, že tento prostor bude realizován a také užíván vždy na vlastním pozemku stavby. Šíře volného prostoru však podle výše uvedeného musí být nejméně 7 m (nebo 4 m bez oken obytných místností a u zvláště stísněných podmínek), aby nebylo znemožněno umístění sousední stavby obdobným způsobem. Takové řešení tedy kromě volného prostoru umožňuje i např. zastavění celé šíře pozemku (např. průjezdnou garáží či průjezdem). Tímto návrhem se tedy zvyšuje míra využitelnosti území a zvyšuje se míra soukromí na budoucích pozemcích. Takto navržené řešení zohledňuje tradiční způsob umisťování staveb v obci, ze kterých existují dva základní výhledy: na ulici a do hloubky pozemku. Tedy do veřejného prostoru, který je bez uličního oplocení více kontrolován, je tak bezpečnější a dále na vlastní pozemek a tedy nikoliv k sousedovi atd. To vše přispívá k vyšší soudržnosti obyvatel.

Uliční oplocení je navrhováno v rozsahu grafické části převážně v líci fasád, tedy ve stavební čáře staveb. Předzahrádky pozemků jsou tedy navrženy zejména jako neoplocené. Tímto dochází k zajištění výhledu do veřejného prostranství a také současně k vyšší ochraně pozemku stavby. Oplocení předzahrádek bývá zpravidla nízké a snadno překonatelné, kdežto vyšší oplocení či ohrazení s bránou v líci fasády je bezpečnější a také levnější, jelikož je kratší. Pozitivní dopady jsou také zejména urbanistické: veřejné prostranství ulice je prostorově vymezeno fasádami domů s okny, vstupními dveřmi atd., což vyváří kvalitnější veřejné prostředí, než když je toto vytvářeno fádním oplocením. Novodobé snahy stavebníků jsou často takové, že se snaží uliční oplocení stavět co nejvyšší a zpravidla plné, čímž dochází k narušení charakteru ulice, její anonymizaci, absenci sounáležitosti jejich obyvatel s ní a tím se také snižuje bezpečnost v této ulici (je nižší pravděpodobnost, že obyvatelé si z oken všimnou něčeho podezřelého, zavolají pomoc apod.).
Oplocené předzahrádky se v rozsahu grafické části připouštějí zejména u nárožních pozemků, anebo u podélně orientovaných pozemků s ulicí a to proto, aby tyto pozemky nebyly zatíženy neoplocenými předzahrádkami ze dvou stran, nebo ve velkém rozsahu.

Stavební čára je po vzoru stávající zástavby navržena v těsné blízkosti veřejného prostranství (ulice). Zachovává se tím co největší plocha za stavbami pro nádvoří a zahrady, pro soukromí, odpočinek či užitek obyvatel. Dalším limitem ovlivňující umístění stavební čáry je dostatečná vzdálenost mezi komunikací a průčelími staveb, aby bylo zajištěno umístění požadovaných inženýrských sítí a také odstavení vozidla na vjezdu před stavební čárou, aniž by toto vozidlo zasahovalo do komunikace. Takové umístění staveb vůči ulici je navrženo bez ohledu na odlišné oslunění staveb, jelikož ulice je přítomna neustále, kdežto oslunění se s denní a roční dobou, nebo oblačností mění.

Územní studie také upřesňuje podmínky pro charakter a tvaroslovné řešení nových staveb a to i např. upřesněním či zpřísněním požadavků územního plánu. Územní studií požadovaný charakter a tvarosloví vychází z územního plánu a z tradičních principů řešení stávající hodnotné zástavby, jako je např. typická podélná orientace staveb s

ulicí, orientace a způsob zastřešení, nízká členitost průčelí a atd. Charakteristické jsou však také výše uváděné organizované způsoby umísťování staveb na pozemky. Studií je regulována také výška a provedení oplocení oplocených předzahrádek, jelikož se významně podílí na utváření veřejného prostoru.

Návrh blokového uspořádání zástavby a požadavky studie na vymezení pozemků, umístění staveb a jejich tvaroslovné řešení vychází mj. i z požadavků cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zejména se jedná o naplnění požadavků § 19 odst. 1:

> *b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;*
>
> *d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství;*
>
> *e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území;*
>
> *i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*

Zohledněny jsou tímto také požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací, z kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, kde s v bodě (14) uvádí mj. následující: *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.* Územní studie tím, že rozvíjí hodnotnou zástavbu obce, zachovává jedinečný ráz urbanistické struktury Hané a její tradice.

V řešeném území se kromě liniového veřejného prostranství (ulic) navrhuje také plošné veřejné prostranství. Tento návrh si klade za cíl zvýšit kvalitu životního prostředí v sídle poskytnutím určitého prostoru pro rekreaci (oddych) obyvatel. Tento návrh souvisí také s požadavkem § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., kde je pro každé 2 ha obytného území nutno vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře alespoň 1000 m², do které se nezapočítávají pozemní komunikace. Plošné veřejné prostranství může být využito jako zatravněná plocha pro hry dětí, se vzrostlou výsadbou, případně doplněné o obvyklý mobiliář (lavečky, herní prvky).

Napojení staveb je navrženo na prodlužované veřejné sítě technické a dopravní infrastruktury.

Vodovodní síť bude sloužit i pro hasební účely a musí být k tomuto účelu i dimenzována v souladu s předpisy a normami (tj. min. DN 80). Současně se studií navrhuje rozšíření zařízení pro varování a informování obyvatelstva, pokud je nová zástavba mimo dosah stávajících (rozhlas, sirény apod.).

Splaškové vody z řešeného území se navrhuje odvádět do nové oddílné splaškové kanalizace. Tuto je nejvýhodnější gravitačně odvádět západně, do stávající kanalizace. Východně od řešené lokality, na parc. č. 393 počítá obec s výstavbou nové kanalizační větve splaškové kanalizace. Vzhledem k nepříznivému spádu terénu, bude koncová část kanalizační větve navržena již jako tlaková. V případ, že bude stavebně využita nejprve východní část lokality, je možné i tuto část odkanalizovat tlakovou kanalizací do této větve s výhledovým přepojením na gravitační, po dobudování průjezdného úseku ulice a

gravitační kanalizace. Splašková kanalizace obce Bystročic je ukončena čistírnou odpadních vod v sousední obci Olšany u Prostějova.

Územní plán a stejně tak i tato územní studie navrhuje zrušení nadzemního vedení VN vedoucí přes řešené území. ÚP navrhuje umístění nových trafostanic s tím, že v místě jedné z nich se již však nyní nachází rodinný dům. Trafostanice je však přípustné umísit kdekoliv v rámci veřejného prostranství, např. v místě navrženého parku. Studie jejich umístění výslovně neurčuje. Nejvýhodnější pro umístění stavby v proluce u kostela by bylo trafostanici zcela vymístit. Takové řešení však nelze očekávat jako technicky a ekonomicky možné. Je tedy možná a pravděpodobná přestavba trafostanice do menší formy. Přívodní vedení je pak nejvýhodnější přeložit do kabelu uloženém ve veřejném prostranství.

Navrhuje se vznik obousměrných dvoupruhových komunikací o základní šířce zejména 5,5m (zúženou u méně významných úseků), kterou je možno doplnit jednostranným chodníkem. Chodník je možno vypustit v případě zvolení režimu obytné zóny, resp. sdruženého pohybu pěších a vozidel na vozovce. Podél nových komunikací jsou navrhována veřejná parkovací stání k naplnění požadavku příslušné ČSN (1 stání na 20 obyvatel). Tato stání jsou určena pro návštěvy území a lokálně zužují vozovku z 5,5m na 3,5 m z důvodů zklidnění provozu na ní.

Parkování vozidel pro účel využití staveb musí být zajištěno na pozemcích staveb a to v počtu podle příslušné ČSN (např. pro rodinný dům do 100 m² plochy 1 stání, nad uvedenou hodnotu 2 stání osobních automobilů).

Nové místo pro tříděný odpad se touto studií výslovně nenavrhuje. V případě potřeby však vhodné místo pro nové stanoviště může být v plošném veřejném prostranství - parku.

Podle platné legislativy musí mít každá nová stavba (včetně stavby komunikace) řešeno hospodaření se srážkovými vodami na vlastním pozemku a do veřejné kanalizace mohou být tedy zaústěny pouze bezpečnostní přepady ze vsaků nebo regulovaně odváděny vody z retenčních jímek v případě, že podloží území je nevhodné pro vsakování. Vhodnost vsakování každého pozemku prověří hydrogeologický posudek.

Hospodaření se srážkovými vodami u komunikací či zpevněných ploch je vhodné řešit nejlépe vsakováním přes souběžné travnaté plochy. Pozdržené dešťové vody a bezpečnostní přepady vsakovacích zařízení je možno regulovaně odvádět do recipientu prostřednictvím dešťové kanalizace.

V území do navrhuje doplnění vzrostlé zeleně v odpovídající historicky původní druhové skladbě.

Jižně od zastavitelné plochy Z4 je dle územního plánu nezastavěné území, které lze využívat v návaznosti na stavební pozemky rodinných domů jako nezastavěné zahrady, sady a políčka. Jejich přípustné oplocení je možné pouze pro zemědělské účely a na základě výsledku územního řízení, jehož výsledek nelze předjímat.

06/2020
Ing.arch. Libor Dašek

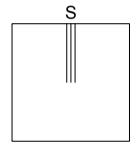
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Územní studie Bystročice, lokalita "Z4"

vypracoval: Magistrát města Olomouce,
Odbor dopravy a územního rozvoje,
Ing.arch. Libor Dašek, 06/2020

URBANISTICKÝ NÁVRH

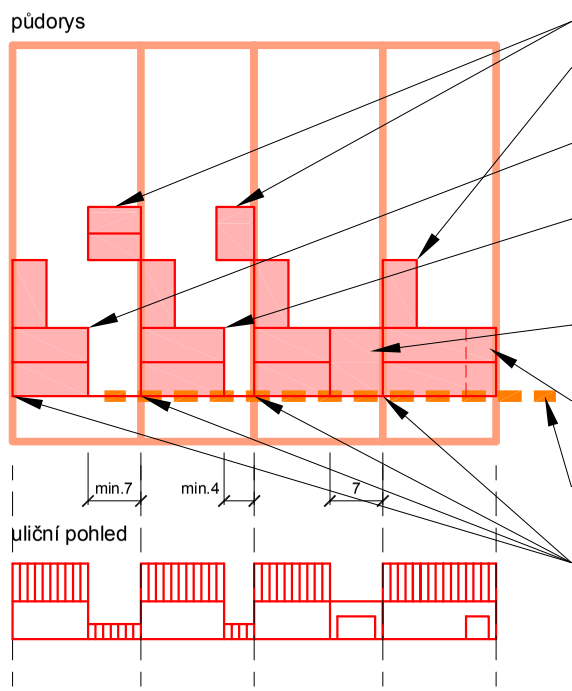
M 1:1000



LEGENDA:

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ POZEMKY STAVEB (PARCELACE)
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÁ STAVEBNÍ ČÁRA
- NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ ZÁSTAVBY, ULIČNÍHO OPLOCENÍ, ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍ STŘECHY
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, VČ. STROMOVÉ VÝSADBY
- NAVRŽENÉ NEOPLOCENÉ PŘEDZAHRÁDKY POZEMKŮ STAVEB
- STÁVAJÍCÍ / NAVRŽENÉ KOMUNIKACE, VČ. VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ
- STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ NAVRŽENÉ KE ZRUŠENÍ (PŘELOŽENÍ)
- UMÍSTĚNÍ STAVBY JE PODMÍNĚNO PŘELOŽKOU NADZEMÍHO EL. VEDENÍ, RESP. SOUHLASEM VLASTNÍKA VEDENÍ (ČEZ Distribuce, a.s.)

NAVRŽENÝ PRINCIP UMISŤOVÁNÍ STAVEB:



- PŘÍKLADY UMÍSTĚNÍ SAMOSTATNÝCH GARÁŽÍ
- MOŽNOST UMISŤOVÁNÍ PŘÍZEMNÍCH DVORNÍCH KŘÍDEL ZVYŠUJÍCÍCH SOUKROMÍ
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ MIN. 7m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (S MOŽNOSTÍ OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ VE ŠTÍTĚ)
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ MIN. 4m OD PROTĚJŠÍ HRANICE (BEZ MOŽNOSTI OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ A POUZE VE ZVLÁŠŤ STÍSNĚNÝCH PODMÍNKÁCH)
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ VESTAVĚNÉ DVOJGARÁŽE)
- VOLITENÉ UMÍSTĚNÍ AŽ NA PROTĚJŠÍ HRANICI (A NAPŘ. VYTVOŘENÍ PRŮJEZDU)
- UMÍSTĚNÍ STAVEB SVÝM HLAVNÍM OBJEMEM VE STAVEBNÍ ČÁŘE
- ORGANIZOVANÉ UMISŤOVÁNÍ STAVEB VŽDY NA JEDNU SPOLEČNOU HRANICI, PODÉL KTERÉ JE MOŽNÉ UMÍSŤOVAT PŘÍZEMNÍ DVORNÍ KŘÍDLA ZVYŠUJÍCÍ SOUKROMÍ