

ÚZEMNÍ STUDIE ROKYTNO

LOKALITY Z27 A Z28



A. Textová část

Zhotovitel: Atelier "AURUM" s.r.o.



Zak.č.: 19/06

Datum: listopad 2019

ÚZEMNÍ STUDIE

Rokytno – lokality Z27 a Z28

Identifikační údaje:

Objednatel:	Obec Rokytno sídlo: Rokytno 21, 533 04 Sezemice
Investor ÚS:	žadatel ÚS
Pořizovatel:	Magistrát města Pardubic Odbor hlavního architekta
Zpracovatel:	Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Ivana Petruš
Zpracovatelský kolektiv:	Ing. arch Dana Suchánková Ing. arch. Jana Půlpytlová Olga Lukášová

Zak. č.: 19/06
Datum: 11/2019

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Předmět územní studie	3
2) Vymezení řešeného území	3
3) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů	5
4) Urbanistická koncepce	10
5) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	13
6) Podmínky plošného a prostorového uspořádání území	14
7) Řešení veřejné infrastruktury	17
8) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	26
9) Etapizace	27
10) Vyhodnocení souladu územní studie se zadáním	28
11) Vysvětlení pojmů a použitých zkratk	30

Příloha textové části: Dokladová část – str. 31

B. GRAFICKÁ ČÁST:

B.1 Výkres širších vztahů	M 1:5000
B.2 Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území	M 1:1000
B.3 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	M 1:1000
<i>(výkresy B.2 a B.3 zpracovány pro každou lokalitu (Z27 a Z28) samostatně)</i>	

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojových lokalit v souladu s požadavky platného ÚP Rokytno a upřesněními potřebami zadavatele ÚS.

Územní studie prověřila a stanovila podmínky uspořádání předmětného území, posoudila vybrané problémy a stanovila další postup řešení při rozvoji daného území.

Zpracování územní studie Rokytno – lokality Z27 a Z28 vychází z požadavku Územního plánu Rokytno, vydaného 17.06.2016 formou opatření obecné povahy (dále také jen "územní plán" nebo "ÚP"), který stanovuje jako podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro lokality Z27 a Z28 zpracování územní studie.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP. Navrhuje řešení veřejné infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu rodinných domů.

Studie stanovuje zásady prostorového uspořádání (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu stávající zástavby v sídle.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

I když územní studie není přímo závazným podkladem, pokud je však vložena do evidence územně plánovací činnosti, stává se neopominutelným podkladem a případné rozhodnutí, které se odchyluje od územní studií stanovených podmínek, je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno zejména z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním.

2) Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na severním okraji sídla Rokytno ve vazbě na zastavěné území.

Lokality Z27 a Z28 jsou vymezeny v platném ÚP Rokytno jako zastavitelné plochy pro bydlení, mezi nimi je v nezastavěném území NZ umístěna územní rezerva pro bydlení R1. Území je vymezeno ze severu vodním tokem Smrčinka a z jihu a jihozápadu zastavěným územím sídla Rokytno. Z východu a částečně ze západu ohraničují řešené území veřejné komunikace, ze kterých budou řešené lokality dopravně napojeny. Podél vodního toku na severním okraji lokality Z27 je v ÚP vymezena plocha změny v krajině K 12 určena pro plochu ZO – zeleň izolační a ochranná, která by měla vytvářet budoucí rámec sídla. Lokalita Z28 je ze severu ohraničena plochou lesa, jehož ochranné pásmo zasahuje do řešeného území.

Řešená lokalita vyplňuje volný prostor mezi stávající zástavbou, tvořenou rodinnými domy se zahradami, a vodotečí s navazující volnou krajinou.

Rozloha řešeného území dle aktualizovaného polohopisu z KN:

- Lokalita Z27 - cca 6,3 ha (vymezeno dle ÚP) + 0,16 ha (další pozemky zahrnuté do řešení)
- Lokalita Z28 – cca 6,9 ha

Řešené území zahrnuje tyto pozemky:

Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 07/2019 (dle údajů z veřejné databáze ČÚZK)

k.ú. Rokytno (741078)

číslo pozemku	kultura	celk. výměra pozemku (m2)
385/4	orná půda	2129
385/5	orná půda	294
385/1	orná půda	7149
386	ostatní plocha	173
389/4	zahrada	47
389/8	orná půda	3775
389/1	orná půda	6920
679	trv. travní porost	90
1152	orná půda	2228
348/1	orná půda	10937
271/48	orná půda	130
2	orná půda	205
1	orná půda	5448
271/26	orná půda	1031
271/25	orná půda	9386
310/2	orná půda	9747
271/27	orná půda	289
271/1	orná půda	5454
271/28	orná půda	25561
302/3	orná půda	1303
302/1	orná půda	1586
304/3	orná půda	377
304/4	orná půda	443
st. 3/1	zast. pl. a nádvoří	882
680/1	zahrada	575
1165/2	ostatní plocha	86
1123/164	zahrada	118
271/23	orná půda	2186
271/24	orná půda	337
264	orná půda	1486
263/2	orná půda	9313
263/1	orná půda	9313
259	orná půda	496
271/21	orná půda	17885
266	orná půda	1434
271/22	orná půda	307
271/41	orná půda	671
260/1	orná půda	4623
271/44	orná půda	2773
271/42	orná půda	561
272	orná půda	640
268	orná půda	12093
271/45	orná půda	9485
271/5	orná půda	451

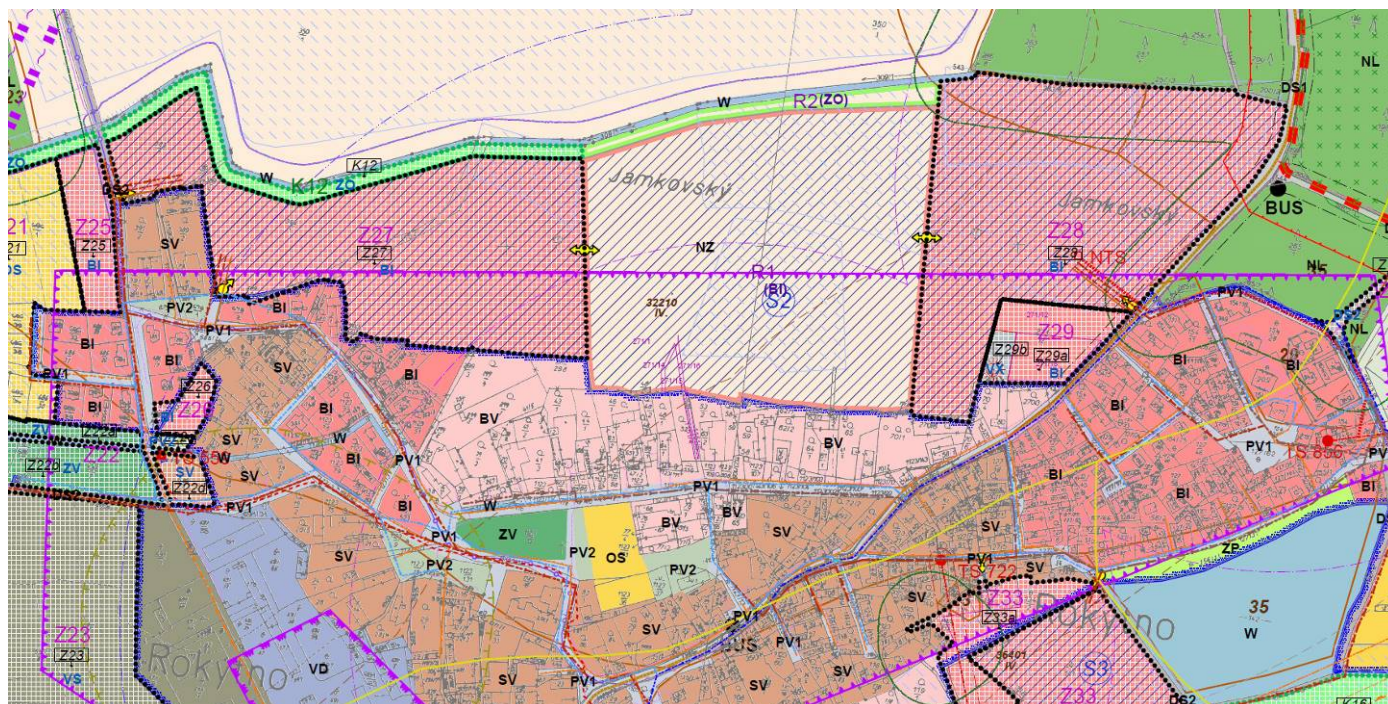
3) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů**a) Požadavky vyplývající z platného Územního plánu Rokytno:**

Územní studie Rokytno – lokality Z27 a Z28 vychází z požadavku ÚP Rokytno, který stanovuje jako podmínku pro rozhodování o změnách využití území pro tyto zastavitelné plochy a plochu rezervy R1 zpracování územní studie (S2) a její vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Navrhované řešení v územní studii umožňuje kapacitně dostatečné propojení lokalit Z27, Z28 a plochy R1.

Řešená lokalita se nachází v přímé vazbě na zastavěné území obce. V platném územním plánu je zařazena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

- BI - bydlení v rodinných domech – příměstské.



Výřez Koordinačního výkresu platného ÚP Rokytno

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulační podmínky):

Citace z Textové části platné ÚPD:

Bydlení v rodinných domech - příměstské BI	
Hlavní využití:	▪ bydlení
Charakteristika hlavního využití:	▪ bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami
Přípustné využití hlavní:	▪ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb ▪ oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou ▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře

Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.: ▪ pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m²) ▪ stavby a zařízení pro veřejné stravování ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči ▪ izolační a doprovodná zeleň ▪ dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci ▪ parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) ▪ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury ▪ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu
Podmíněně přípustné využití	▪ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu
Nepřípustné využití:	▪ vícepodlažní bytové domy (nad 2 NP) ▪ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí ▪ vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy ▪ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod ▪ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční čára. ▪ stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití budou ve stejných prostorových parametrech jako objekty bydlení ▪ rodinné domy o 1 NP s možností využitého (obytného) podkroví, lokálně výjimečně max. 2 NP, koeficient zastavění stavebního pozemku ve stabilizovaných plochách pro realizaci zástavby v prolukách nepřevyší hodnotu 0,5. Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. Konkrétní podmínky stanovené pro zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny pro jednotlivé zastavitelné plochy v části c.2.

Do řešení územní studie jsou zahrnuty i pozemky na jihozápadním okraji lokality Z27, které přímo navazují na řešené území vymezené v platném ÚP a jsou v majetku žadatele zpracování této ÚS. Zahrnutím těchto pozemků do řešeného území je umožněn vznik dalšího vjezdu do lokality Z27. Dle platné ÚPD se jedná o plochy BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Územní studie řeší také plochy v navazujícím území, které slouží zejména pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch Z27 a Z28 a pro napojení lokalit na systém technické infrastruktury.

Respektovány jsou územním plánem stanovené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Zástavba bude respektovat další podmínky a požadavky stanovené v obecných zásadách jednotlivých koncepcí určených územním plánem.

Zásady pro zastavitelné plochy Z27 a Z28 vyplývající z ÚP (citace z Textové části platné ÚPD):

PZ Z27

Zastavitelná plocha Z27	
lokalizace	severní okraj Rokytna
plocha	6,18 ha
podmínka zprac. ÚS	ano - rozhodování o změnách v území v ZP Z27 je podmíněno zpracováním územní studie a schválení jejího využití pořizovatelem jako ÚPP, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti (studie S2)
etapizace	▪ ano
plochy změn/RZV	Z27 / BI - bydlení - v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	▪ max. 54 stavebních pozemků pro RD (v první etapě max. 27) ▪ KZSP max. 0,4 ▪ KNZSP min. 0,2 ▪ zástavba - max. 1NP s možností využití podkroví, v rámci územní studie může být navržena ucelená část lokality, kde zástavba bude o max. 2 NP (ne v okrajové části směrem do krajiny) ▪ ÚS vymezí veřejné prostranství minimálně ve velikosti stanovené legislativou
lokální podmínky - přípustnost	▪ změny v území jsou podmíněně přípustné: - výstavba objektů a zařízení v lokalitě, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (stavby a zařízení pro bydlení), je na západním okraji zastavitelné plochy přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech staveb jehož zdrojem bude provoz na dálnici II. třídy D35
lokální podmínky - limity využití	▪ v ploše bude umístěno veřejného prostranství dle požadavků SZ ▪ v dostatečné kapacitě bude zajištěno propojení s lokalitami R1 a Z28 ▪ investice do půdy - při realizaci zástavby musí být zachována resp. zajištěna funkčnost systému meliorací

PZ Z28

Zastavitelná plocha Z28	
lokalizace	severní okraj Rokytna
plocha	7,05 ha
podmínka zprac. ÚS	ano - rozhodování o změnách v území v ZP Z28 je podmíněno zpracováním územní studie a schválení jejího využití pořizovatelem jako ÚPP, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti (studie S2)
etapizace	▪ ano
plochy změn/RZV	Z28 / BI - bydlení - v rodinných domech - příměstské
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	▪ max. 52 stavebních pozemků pro RD (v první etapě max. 26) ▪ KZSP max. 0,4 ▪ KNZSP min. 0,2 ▪ zástavba - max. 1NP s možností využití podkroví, v rámci územní studie může být navržena ucelená část lokality kde zástavba bude o max. 2 NP (ne v okrajové části směrem do krajiny) ▪ ÚS vymezí veřejné prostranství minimálně ve velikosti stanovené legislativou
lokální podmínky - přípustnost	nejsou stanoveny
lokální podmínky - limity využití	▪ v ploše bude umístěno veřejného prostranství dle požadavků SZ ▪ v dostatečné kapacitě bude zajištěno propojení s lokalitami R1 a Z27 ▪ investice do půdy – při realizaci zástavby musí být zachována resp. zajištěna funkčnost systému meliorací ▪ do lokality zasahuje pásmo 50m od hranice lesa, nové stavby budou umístovány ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesa ▪ do severovýchodního okraje zastavitelné plochy zasahuje ochranné pásmo přírodní rezervace Přesypy u Rokytna, jeho režim bude při využití plochy respektován

Tyto zásady jsou v řešení územní studie pro lokality Z27 a Z28 dodrženy.

Respektována bude také podmínka etapizace stanovená v platné ÚPD:

- každá z obou zastavitelných ploch bude rozdělena územní studií na minimálně dvě etapy (více etap je přípustných) tak, aby první etapa zahrnovala maximálně jednu polovinu plochy příslušné zastavitelné plochy a byla v ní umístěna maximálně jedna polovina maximálního přípustného počtu stavebních pozemků pro rodinné domy a minimálně jedna polovina plochy zákonného požadavku na vymezení veřejných prostranství v zastavitelných plochách.
- výstavba v druhé etapě bude zahájena za splnění podmínky, že v předchozí etapě bude zahájena výstavba přípustných staveb v minimálně 60% plochy předchozí etapy a ve 40 % plochy bude výstavba dokončena.

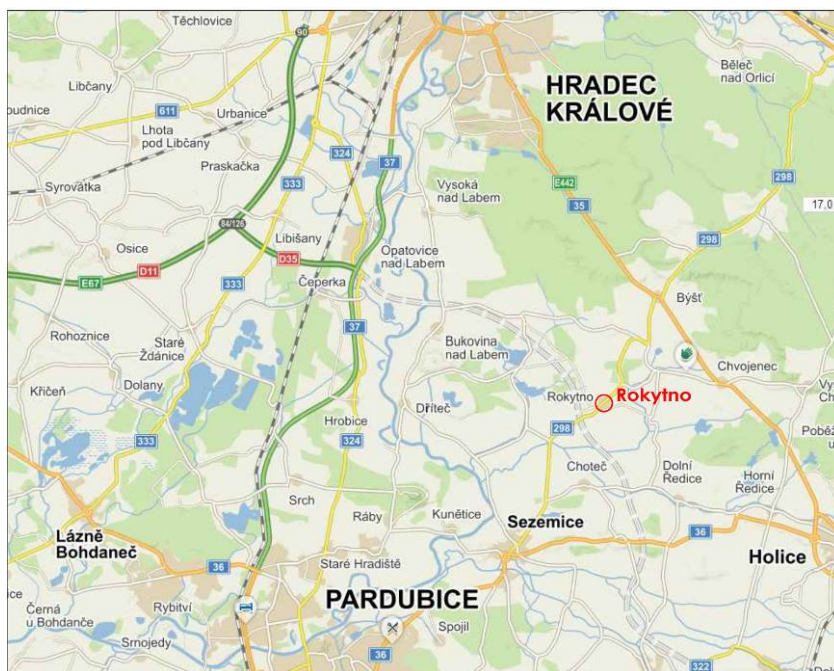
b) Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

Obec Rokytno leží v Pardubickém kraji, v jeho severozápadním okraji při hranici s krajem Královéhradeckým mezi městy Pardubice a Hradec Králové, cca 12 km od každého z nich.

Obec leží v rozvojové oblasti republikového významu OB47 Hradec Králové Pardubice, která je významně ovlivňována rozvojovou dynamikou obou měst. Dopravně je Rokytno na širší území připojeno komunikacemi II. a III. třídy.

Středem správního území obce je navržena trasa komunikace D35, úsek Sedlice – Mohelnice.

Dále je tudy veden koridor VVTL zemního plynu Olešná – Polsko.



(www.mapy.cz)

Zájem o rozvoj bydlení v Rokytne roste i díky dobrému dopravnímu spojení s okolními většími sídly (Pardubice, Hradec Králové). Obec má výhodnou polohu na významných komunikacích (poloha na komunikaci II/298, blízkost dálnice D11, plánovaná komunikace D35). Obec je sídlem historicky založeným, vybaveným základní občanskou vybaveností – je zde obecní úřad, škola, školka, tělocvična, multifunkční hřiště, aj.. Blízkost větších měst rozšiřuje možnost pracovních příležitostí pro obyvatele a také cenová dostupnost pozemků má vliv na rozvoj bydlení.

Rozvoj Rokytno je vzhledem k podmínkám v území (např. budoucí bariéra dopravních staveb západně, jižně i východně od sídla, lesy východně a severovýchodně od sídla) možný pouze severním směrem – proto platná ÚPD vymezila rozsáhlé rozvojové plochy na severní straně sídla. Tyto plochy byly již dlouhodobě sledovány jako budoucí možný rozvojový potenciál. Územní studie navrhuje v souladu s platnou ÚPD etapizaci

výstavby, aby zástavba nevznikala chaoticky bez návazností a mohlo být postupně zastavěno celé území.

Obě předmětné lokality jsou napojeny na stávající dopravní systém – lokalita Z27 ze svého západního okraje na místní komunikaci vedoucí do Újezdu u Sezemic, lokalita Z28 z východního okraje na komunikaci II/298 vedoucí do Býště. Dopravní řešení obou lokalit umožňuje obyvatelům přístup jak do centra sídla, tak do volné krajiny. Řešeno je také dopravní napojení plochy územní rezervy R1 z obou lokalit. Uliční prostory jsou navrženy tak, aby bylo možné propojení s navazujícími plochami bydlení i pěší propojení do volné krajiny na severním okraji obou lokalit.

Urbanistická koncepce je zaměřena na vhodné navázání řešených lokalit na stávající strukturu zástavby. Nová zástavba by zároveň měla vytvořit přirozený přechod urbanizovaného území do volné krajiny. Obě rozvojové lokality jsou řešeny zejména pro rozvoj bydlení v rodinných domech.

Architektonické ztvárnění objektů pro bydlení by mělo vycházet z charakteru lokality, tvaru pozemků, rodinné domy by měly být umístěné s ohledem na orientaci pozemku ke světovým stranám.

4) Urbanistická koncepce

Rozvojové lokality (Z27 a Z28) se nacházejí severně od obce Rokytno v přímé návaznosti na zastavěné území sídla. Zastavitelná plocha Z27 leží na západním okraji a plocha Z28 na východním. Volné území mezi těmito lokalitami je platnou ÚPD vymezeno jako plocha územní rezervy, ve které se také v budoucnu počítá s rozvojem bydlení. Navrhované členění území respektuje vymezení ploch dané platnou ÚPD – plochy pro rozvoj bydlení (BI bydlení v rodinných domech - příměstské) a volný pás izolační zeleně podél stávající vodoteče. Stávající vodoteč vytváří přirozenou bariéru pro rozvoj sídla, zároveň je společně se vzrostlou zelení přechodovou linií do volné krajiny, také plní funkci hlavního odvodňovacího zařízení. Návrh územní studie zachovává přístup k této vodoteči a také do lesních ploch severně od lokality Z28.

Urbanistická koncepce řešených ploch zohledňuje také budoucí možné využití plochy územní rezervy. Nové uliční prostory jsou vymezeny tak, aby bylo možné na ně navázat a zajistit průchodnost celým obytným územím při minimalizaci dopravního zatížení stávajícího obytného území. Plochy občanského vybavení nejsou v lokalitách vymezovány. Vzhledem ke stávající struktuře sídla a existenci centrální části mělo dojít k posilování občanského vybavení právě v centru obce, není žádoucí zvyšování dopravní zátěže v nových lokalitách v případě realizace občanské vybavenosti tam. Vznik drobných provozoven je umožněn také jako součást objektů RD v souladu s podmínkami ploch s rozdílným funkčním využitím danými platnou ÚPD.

Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy převážně venkovského charakteru, které jsou podélného půdorysu a situované kolmo k obslužné komunikaci. Jedná se o zachovalou urbanistickou strukturu původní zemědělské zástavby, která přímo navazovala na obhospodařované pozemky. Nově vznikající zástavba v prolukách je spíše příměstského charakteru. Rodinné domy jsou řešeny jako jednopodlažní s využitým podkrovím a sklonitou střechou (převážně sedlová).



Navrhované urbanistické řešení se snaží členit řešené území s ohledem na majetkové vztahy v území, zohledněno je možné dopravní napojení na stávající systém komunikací, limity a omezující vlivy v území, zároveň jsou respektovány podmínky dané platnou ÚPD. Nová zástavba by neměla, zejména při dálkových pohledech, negativně narušovat panorama obce, proto je navrhována nižší výšková hladina RD na pozemcích v přímé návaznosti na volnou krajinu. Navržená zástavba nebude vytvářet nežádoucí hmotové a architektonické dominanty.

Platný ÚP Rokytno zařazuje toto území do ploch příměstského bydlení. Architektura objemu rodinného domu a architektonické výrazové prostředky budou vycházet z charakteristických znaků zástavby vhodné do daného prostředí, s typem zastřešení, který je v místě obvyklý.

Zastavitelná plocha Z27 – řešené území je vymezeno na severu linií izolační zeleně vázanou na stávající vodní tok, západní hranice je tvořena silnicí směrem na Borek, z jižní strany lokalita přiléhá ke stávající zástavbě, východní hranice je v souladu s vymezením zastavitelné plochy dle platné ÚPD. S ohledem na majetkové

vztahy v území jsou na západním okraji navrženy dvě samostatné lokality s „hnízdovým“ uspořádáním. Severní část je dopravně napojena přímo na silnici propojující Rokytno a Borek. Ve střední části je navrženo v trase stávající cesty rozšiřující se hlavní veřejné prostranství, které je lemováno stromořadím a zachovává přístup až k vodnímu toku. Další vstup do lokality je řešen od jihozápadu – dotvořením průsečné křižovatky. Navazující uliční prostory jsou navrženy tak, aby bylo možné území členit do optimální velikosti pozemků, s vhodnou polohou přístupu na tyto pozemky. Zároveň je umožněn přístup do plochy územní rezervy. V souladu s podmínkami platné ÚPD jsou vymezeny plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení a s pobytovými funkcemi. Zohledněna je také etapizace.

V návaznosti na stávající zástavbu bylo dle požadavku vlastníka pozemků vymezeno území pro možnou realizaci dvojdomů (poz. č. 1'-3', 1 – 9 a 11 - 14). Prostorové a architektonické řešení dvojdomů bude vycházet z podobných charakterových prvků (podlažnost, hmotové členění apod.) tak, aby působily jako ucelená část lokality. Struktura zástavby zbývajících částí lokality Z27 je navržena formou izolovaných rodinných domů v ulicovém uspořádání. Okrajové části území jsou řešeny tak, aby pozemky měly směrem do krajiny situované zahrady se stromovou zelení a vytvářely tak přírodní rámeček sídla.

Na základě požadavku vlastníka pozemků a investora této ÚS bylo do řešeného území zahrnuto také území přiléhající z jihozápadu. Jedná se o stávající venkovské stavení včetně souvisejících ploch, které bude odstraněno a nahrazeno novou zástavbou. V tomto místě bude řešeno také možné dopravní napojení lokality. Jedná se o plochu nad rámeček řešeného území, která není započítána do kapacity řešeného území pro lokalitu Z27.

Zastavitelná plocha Z28 – řešené území přiléhá k silnici II/298, která propojuje Sezemice, Rokytno a Býšť. Podél ní je ponechán volný pás – koridor, pro případné možné trasování cyklostezky. V tomto koridoru bude společně s cyklostezkou vhodně doplněna zeleň – např. solitérní nižší zeleň. Se změnou dopravní zátěže v souvislosti s realizací dálnice II. třídy D35 se předpokládá snížení intenzity dopravy na této komunikaci, což umožní rozšíření ploch zahrad. Vnitřní členění území v této lokalitě vychází ze stávajícího majetkového uspořádání. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na optimální orientaci pozemku vzhledem ke světovým stranám tak, aby byl minimalizován počet pozemků se vstupy od jihu. Území je dopravně napojeno ze dvou míst odbočením ze stávající silnice II. třídy.

Urbanistická struktura je navržena formou ulicového uspořádání. Podél nových uličních prostorů, které jsou orientovány převážně ve směru S-J, jsou uspořádány pozemky s rodinnou zástavbou. V centrální části je vymezeno větší veřejné prostranství, které bude využito pro odpočinkové nebo sportovní aktivity a bude vytvářet prostor pro společné setkávání obyvatel. Uliční prostory umožňují případné propojení s lokalitou územní rezervy, která leží západně. Situování zástavby je omezeno ochranným pásmem od pozemků lesa. Proto je v blízkosti lesa navržena obslužná komunikace, čímž dojde k odsunutí zástavby jižním směrem.

V severovýchodním okraji Rokytna zasahuje do řešené lokality ochranné pásmo přírodní rezervace, při umísťování zástavby bude respektován její ochranný režim.

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění vč. prováděcích předpisů.

Územní studie – vymezuje:

lokalita Z27 a Z28

- plochy pro bydlení – rodinné domy včetně zahrad
- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- plochy veřejných prostranství – uliční prostory – zahrnují: veřejnou zeleň, komunikace, vjezdy a vstupy na pozemky, parkovací stání, inženýrské sítě

Kapacity řešeného území – lokalita Z27:

celkem:	6,33 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	5,00 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	1,33 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,39 ha
počet RD	54
<i>I. etapa:</i>	
celkem:	2,71 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	2,02 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	0,69 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,20 ha
počet RD	26
<i>II. etapa:</i>	
celkem:	0,77 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	0,64 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	0,13 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,03 ha
počet RD	6
<i>III. etapa:</i>	
celkem:	2,85 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	2,34 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	0,51 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,16 ha
počet RD	22

Kapacity řešeného území – lokalita Z28:

celkem:	6,86 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	4,89 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	1,97 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,96 ha
plocha koridoru pro možné trasování cyklotrasy:	0,12 ha
počet RD	47
<i>I. etapa:</i>	
celkem:	3,32 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	2,39 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	0,93 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,28 ha
plocha koridoru pro možné trasování cyklotrasy:	0,12 ha
počet RD	22
<i>II. etapa:</i>	
celkem:	3,54 ha
z toho: plochy pro bydlení (RD+zahrada)	2,50 ha
plochy veřejných prostranství (uličních prostorů vč. komunikace)	1,04 ha
z toho plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň:	0,68 ha
počet RD	25

5) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie respektuje:

- vymezenou zastavitelnou plochu včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle platné ÚPD (zejména podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití - funkční využití)
- limity využití území a ostatní ochranné režimy a podmínky

Z 27 – limity využití území a ostatní ochranné režimy a podmínky:

- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- celé řešené území je územím s archeologickými nálezy
(Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN 1, UAN 2 i UAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.)
- celé řešené území leží v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku Pardubice (SRE)
- dle platné ÚPD: výstavba objektů a zařízení v lokalitě Z27, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (stavby a zařízení), je na západním okraji zastavitelné plochy přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech, jehož zdrojem bude provoz na dálnici II. třídy D35.
- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází na půdách IV. třídy ochrany)
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží (radonový index)
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění)
- V souladu s požadavky stavebního zákona budou respektovány vymezené plochy veřejných prostranství.
- při realizaci zástavby bude zachována příp. zajištěna funkčnost stávajícího systému meliorací
- požadavek dle vyjádření KHS Pardubického kraje (č.j.: KHSPA 16757/2019/HOK-Pce ze dne 10.9.2019):
 - KHS bude v další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude i parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) požadovat doložit nepřekročení limitů hluku z dopravy na budoucí dálnici II. třídy – D35 (úsek Sedlice – Mohelnice), a to na západní hranici plochy Z27, která je nejbližší této komunikaci.
 - součástí hlukových posouzení bude dále vyhodnocení hluku z vyvolané dopravy související s oběma lokalitami, a to vzhledem ke stávajícím chráněným venkovním prostorům a chráněným venkovním prostorům staveb.

Z 28 - limity využití území a ostatní ochranné režimy a podmínky:

- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- ochranné pásmo lesa – OP lesa 50 m
(při vlastní realizaci jednotlivých staveb v ochranném pásmu lesa, které činí 50 m od hranice lesních pozemků, je nutno požádat o souhlas se stavbou v ochranném pásmu lesa § 14 odst. 2 lesního zákona, v souladu se zadáním jsou stavby umísťovány ve vzdálenosti min. 25 m od hranice pozemku lesa)

- celé řešené území je územím s archeologickými nálezy
(Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN 1, UAN 2 i UAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.)
- celé řešené území leží v ochranném pásmu letištního radiolokačních prostředků Pardubice (SRE)
- silniční ochranné pásmo
- pásmo havarijního plánování – silnice II. třídy
- do severovýchodního okraje plochy zasahuje ochranné pásmo přírodní rezervace Přesypy u Rokytna. Ke změně druhu (kultury) pozemků, ke stavebním činnostem, terénním i vodohospodářským úpravám je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody (Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství).
- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází na půdách IV. třídy ochrany)
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží (radonový index)
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění)
- V souladu s požadavky stavebního zákona budou respektovány vymezené plochy veřejných prostranství.
- při realizaci zástavby bude zachována příp. zajištěna funkčnost stávajícího systému meliorací
- požadavek dle vyjádření KHS Pardubického kraje (č.j.: KHSPA 16757/2019/HOK-Pce ze dne 10.9.2019)
 - bude na KHS doloženo v další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude i parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) nepřekročení limitů hluku z dopravy na stávající silnici č. II/298, a to na východní hranici lokality Z28, která je v přímém kontaktu s touto silnicí.
 - součástí hlukových posouzení bude dále vyhodnocení hluku z vyvolané dopravy související s oběma lokalitami, a to vzhledem ke stávajícím chráněným venkovním prostorům a chráněným venkovním prostorům staveb.

6) Podmínky plošného a prostorového uspořádání území

- **parcelace** – je vymezena navržením hranic parcel (budoucích pozemků)
Pro účely této ÚS je parcelou (a pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu. Hranice pozemku vymezuje plochu parcely (pozemku) určenou k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady, která je dále omezena dalšími stanovenými podmínkami regulace.
Hranice pozemků jsou z části respektovány dle KN. Navrhované hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem.
Návrh možné parcelace je vymezen v grafické části ÚS. Parcelace není "závazná".
Max. výměra budoucího stavebního pozemku je dle platné ÚPD stanovena 1200 m².
Min. výměra budoucího stavebního pozemku pro samostatně stojící RD je stanovena na 800 m² a pro 1 část dvojdomu 400 m².
- **uliční čára** – vymezuje rozhraní mezi pozemkem pro bydlení a veřejným prostranstvím (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení.

Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři **uličního prostoru** – veřejného prostranství. (ÚS stanovuje šíři uličního prostoru s obsluhou pozemků převážně 9,0 m, min. 8,0 m)

- **stavební čára** – hranice, která určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
 - stanovená stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby rodinného domu, tj. hlavní objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou výrazových architektonických prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí (balkon, arkýř, rizalit, závětrří)
 - nemusí být dokročena směrem dovnitř (např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří)
- **stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čarou plochu pro umístění objektu RD. Objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem k hranici pozemku rodinného domu.
- **koeficient zastavění stavebního pozemku** – stanoví max. podíl zastavěné plochy stavebního pozemku (dle ustanovení § 2, odst. 7 stavebního zákona) k celkové ploše (budoucího) stavebního pozemku. Koeficient je ÚS stanoven: **max. 0,40**
- **koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků – (koeficient zeleně)** – udává minimální podíl plochy vyhrazené zeleně (nezastavěné plochy budoucího zastavěného stavebního pozemku – zahrady) k celkové výměře plochy (budoucího) zastavěného stavebního pozemku. Koeficient zeleně je ÚS stanoven: **min. 0,20**
- Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno (§ 20 odst. 5 písm.c), jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně **0,4** - dle § 21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (ovlivněno hydrogeologickými poměry v území)
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a stavební hranicí, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obec. požadavcích na využívání staveb a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany).

PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- stavba hlavní: samostatně stojící rodinný dům nebo dvojdom (lokalita Z27 pozemky č. 1-9, 11-14; dále pozemky č. 1'-3'), který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby.
- objekt hlavní (RD) bude umístěn v ploše vymezené stavební čarou a stavebními hranicemi na parcele
- **prostorové řešení stavby hlavní:**
 - nepodsklepená nebo částečně podsklepená (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
 - podlažnost:
 - u objektů samostatně stojících RD a dvojdomů je stanovena **max. 1NP + P** (tj. max. 1NP + podkroví využívané pro bydlení)
 - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,0 (±0,5) m** nad úrovní upraveného terénu

- v nejnižším místě stavby
- typ zastřešení:
 - tvary střech a charakter zastřešení budou vhodně vycházet ze způsobu zastřešení okolní zástavby, střechy nebudou vytvářet negativní dominanty např. věžičky apod.
 - u objektů samostatně stojících RD a dvojdomů je stanovena střecha sklonitá (např. střecha sedlová, příp. polovalbová, valbová, event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
 - orientace hlavního hřebene objektu RD:
 - doporučeno řešit shodně vždy pro část uliční fronty (vymezená jednou stavební čarou)
 - preferován hlavní hřeben objektů kolmo na obslužnou komunikaci
- umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže)
Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
- **dvojdom:** jedná se o dva domy, které mají společnou přilehlou boční stěnu a jsou k sobě zrcadlově obrácené (ve smyslu prostorového a architektonického tvaru objektů, dispoziční řešení nemusí být shodné)
- pokud budou umísťovány fotovoltaické, solární či jiné panely, budou umístěny v rovině střešní tak, aby tuto střešní rovinu nepřesahovaly a střešní hřeben byl jasně čitelný. Umístění těchto zařízení bude řešeno tak, aby negativně nenarušovaly dálkové pohledy na sídlo a krajinný ráz lokality zejména na pozemcích navazujících na volnou krajinu.
- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) **s funkcí doplňkovou** ke stavbě hlavní (např. přístřešky pro parkování, zimní zahrady, kryté bazény, samostatně stojící garáže, dílny, sklady apod.) – budou respektovat charakter lokality a jejich architektonický výraz bude v souladu s architektonickým řešením objektu RD. Upřednostněno bude umístění garáže jako vestavěné nebo přistavěné k hlavnímu objektu.
- objekty přístřešků pro parkování na pozemcích pro dvojdomy je možné umístit před stavební čáru nebo stavební hranici.
- **oplocení** bude umístěno v uliční čáře, max. výška 1,6 m, charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici.
 - charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení.
 - Nepřípustné je uliční neprůhledné vysoké oplocení z např. betonových prefabrikátů.



- oplocení mezi pozemky je možné řešit např. jako drátěné.
- směrem do volné krajiny nebude umísťováno plné oplocení

Další podmínky pro řešení zástavby v dané lokalitě:

- prostorové uspořádání RD by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem oboustranně obestavěných ulic byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality
- nepřipustné je umísťování RD v podobě srubových staveb

7) Řešení veřejné infrastruktury**a) Dopravní infrastruktura**

Při návrhu dopravní infrastruktury budou dodrženy příslušné ČSN a právní předpisy. Je nutné především zabezpečit řádný rozhled včetně odstranění překážek, respektovat rozhledové trojúhelníky, minimalizovat počet připojení na silnice II. a III. třídy. Nová připojení silnic II. třídy budou projednána v samostatném jednání za účasti majetkových správců a Policie ČR. Návrh bude vytvářet předpoklady pro zkvalitnění dopravní infrastruktury, vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti obyvatelstva a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, odstraňovat bodové závady, snižovat hlučnost, prašnost, eliminovat škodlivé vlivy z dopravy, zajistit odvod srážkových vod, zajistit dostatečně únosnou konstrukci. Řešení územní studie může být upřesněno na základě zjištění nových skutečností v území a na základě projednání navazující projektové dokumentace.

Zastavitelná plocha Z27

Koncepce dopravní infrastruktury vyplývá z koncepce urbanistické, resp. z koncepce návrhu veřejných prostranství.

Lokalita je rozdělena do dvou částí s rozdílným dopravním napojením. Část severní – 6RD je napojena na silnici spojující Rokytno s Borkem a Újezdem u Sezemic.

Zbývajících část řešeného území je dopravně obsluhována dvěma napojeními ze stávajícího systému místních komunikací z jihozápadní strany. Severnější napojení respektuje stávající obecní cestu, která vede až k potoku. Na západním okraji je další samostatná lokalita RD – dopravně obsluhována krátkým úsekem obslužné komunikace ukončené obratištěm. V navazujícím území je systém průjezdných komunikací. Při realizaci jednotlivých etap – zejména 1. etapy - bude nutné ukončit části komunikací, které budou až do následné etapy bez navazujícího pokračování, „provizorními“ obratišti.

Zastavitelná plocha Z28

Dopravní napojení lokality je řešeno dvěma odbočeními ze stávající silnice II/298, která propojuje Rokytno a Býšť. V severní části vznikne nová křižovatka tvaru „T“. Podél lesa je trasována nová obslužná komunikace, ze které bude umožněn vjezd do lesa (jako náhrada za stávající sjezd ze silnice II. třídy).

Z nové obslužné komunikace jsou trasovány tři větve jižním směrem, které umožňují propojení s druhým vjezdem do řešené lokality. Druhé dopravní napojení je v místě stávajícího křížení, nově by zde měla vzniknout průsečná křižovatka. Dopravní napojení blíže sídlu Rokytno je navrženo tak, aby bylo možné v budoucnu dopravně obsloužit také plochu územní rezervy R1. Z tohoto úseku je trasována nová komunikace jižním směrem, která je ukončena obratištěm. Tato komunikace zajišťuje obsluhu samostatné lokality 10 rodinných domů.

Případnou trasu cyklostezky podél silnice na Býšť je možné realizovat ve vymezeném koridoru – podél východní strany lokality Z28.

V obou lokalitách navržená šíře uličního prostoru umožňuje řešení dopravní obsluhy v režimu "obytné zóny" i v režimu "tempo 30" s předností jízdy zprava (funkční skupina C). Územní studie počítá s komunikacemi navrženými v režimu „obytná zóna“. S ohledem na měřítko je v situaci zakresleno pouze schematicky základní členění uličního prostoru, které bude upřesněno až v následné podrobnější dokumentaci (např. DÚR), kde již budou určena a řešena i konkrétní místa jednotlivých samostatných sjezdů pro RD (rozhledy) a budou upřesněny skladby zpevněných povrchů veřejných prostorů, navrženy zpomalovací prvky,

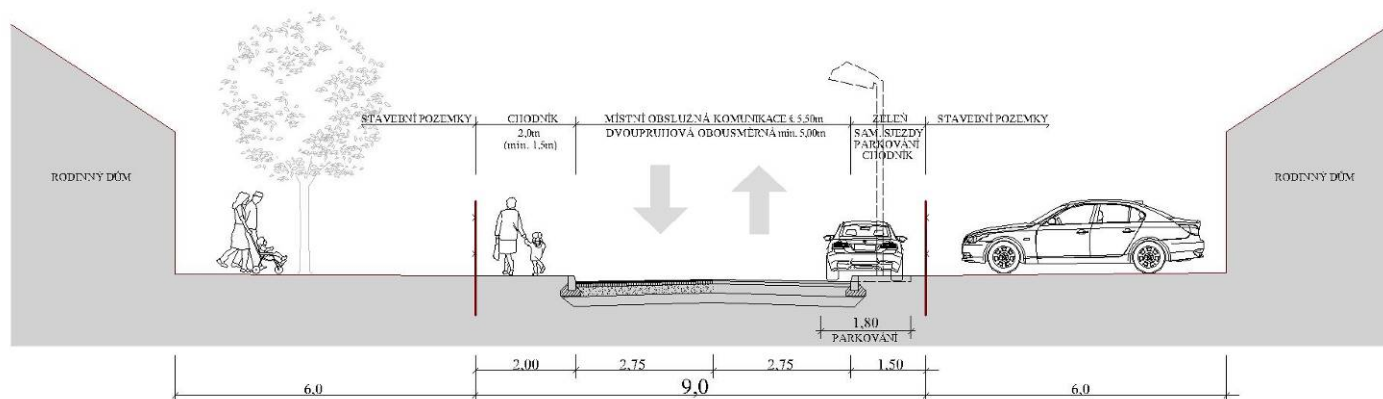
parkovací místa a veškerá další vybavenost. Všechny navrhované místní obslužné komunikace budou pro zklidnění provozu (zejména zpomalení) využívat možnosti proměny šířek a výšek hlavního dopravního prostoru.

Územní studie vymezuje v uličních prostorech potřebný počet parkovacích míst, zohledněna je etapizace výstavby. Parkovací stání budou umístěna v následném stupni PD s ohledem na umístění vjezdů na pozemky. Odstavování vozidel je uvažováno na jednotlivých stavebních pozemcích rodinných domů. Na pozemku pro 1RD budou realizována vždy min. 2 odstavná místa, optimálně 3.

Návrh dopravního řešení v následné projektové dokumentaci bude dodržovat platné právní předpisy a požadavky vzešlé z projednání.

Navrhované komunikace budou splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a IZS.

V případě, že budou komunikace navrhovány v režimu TEMPO 30, bude uvažováno s umístěním alespoň jednostranného chodníku.



Vzorový příčný řez uličním prostorem šířky min. 9 m (např. TEMPO 30)

Vzhledem k rozlehlosti území je možné dopravní infrastrukturu řešit také viz. schéma. Hlavní komunikační propojení je možné realizovat v režimu „tempo 30“ s chodníky a ostatní komunikace v režimu „obytná zóna“.

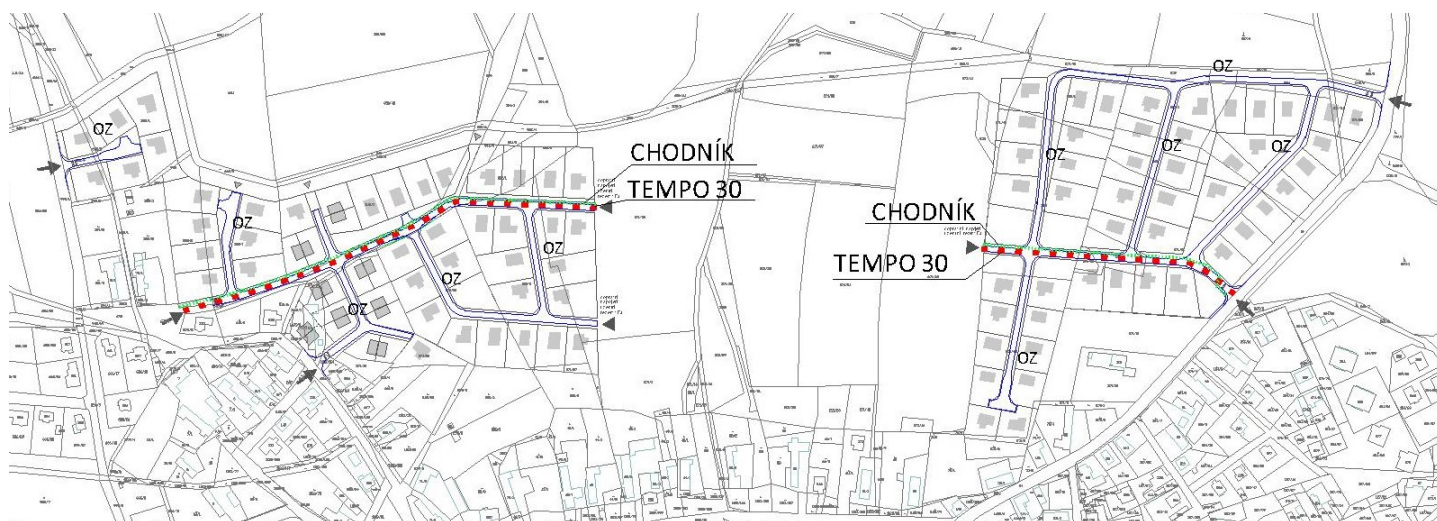


Schéma možného dopravního řešení

b) Technická infrastruktura

Veškeré sítě budou dimenzovány tak, aby kapacitně vyhověly pro celé řešené území event. pro ucelenou část. Případné provizorní (dočasné) ukončení sítí ZTV bude bezproblémově umožňovat prodloužení do finální podoby. Inženýrské sítě budou uloženy v uličních prostorech.

Návrh řešení technické infrastruktury viz grafická příloha č. B.3 – Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury, v tomto výkresu jsou vyznačeny jednotlivé napojovací body, které leží mimo vymezené řešené území.

Navrhovaný systém napojení na technickou infrastrukturu je jedním z možných řešení. Toto řešení bylo prověřeno zejména z pohledu stanovení napojovacích bodů u vlastníků a správců jednotlivých sítí. Navrhované řešení je možné změnit na základě aktuálních skutečností a projednání při zpracování následných stupňů projektové dokumentace.

V navrhovaných bilancích jsou také zahrnuty 3RD, které se nacházejí v navazujícím území a jsou součástí řešení navrhované koncepce (dle požadavku investora ÚS a vlastníka pozemku).

NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze stejné strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

Stavební činnost v území bude prováděna tak, aby byla zajištěna možná realizace navazujícího území a zajištěny provozní vazby (parametry přístupů, uspořádání a dimenze technické infrastruktury apod.)

KANALIZACE**Splašková kanalizace**

Splašková tlaková kanalizace je provozována obcí Rokytno.

Vzhledem k tomu, že nebyly poskytnuty aktuální údaje o stávajícím systému kanalizace, byla v územní studii použita data z platné ÚPD, která již nemusí být aktuální.

Obec má vybudovaný systém odvádění a čištění splaškových vod. Vzhledem však k již naplněné kapacitě stávající ČOV v Rokytně není možné novou zástavbu na ni v současné době napojit (dle vyjádření provozovatele). Do doby navýšení kapacity ČOV budou rodinné domy splaškové vody likvidovat individuálním způsobem - například akumulovat v bezodtokových jímkách s odvozem na ČOV. Dalším možným způsobem je osazení domovních čistíren a druhotné využívání vyčištěných vod (přebytečné vody dle možností zasakovat). Po navýšení kapacity ČOV bude zástavba napojena na stávající systém.

Bilance potřeb:**Lokalita Z27:****I. etapa:**

Počet rodinných domů	26 + 3 mimo řešené území = 29 RD
Počet obyvatel	29 x 3,6 ob/RD = 104,4
Splaškové vody	104,4 x 98,6 = 10 294 l/d
Znečištění	104,4 x 54 = 5 638 mg/obyv/den

II. etapa:

Počet rodinných domů	6 RD
Počet obyvatel	6 x 3,6 ob/RD = 21,6
Splaškové vody	21,6 x 98,6 = 2 130 l/d
Znečištění	21,6 x 54 = 1 166 mg/obyv/den

III. etapa:

Počet rodinných domů	22 RD
Počet obyvatel	$22 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 79,2$
Splaškové vody	$79,2 \times 98,6 = \mathbf{7\,809 \text{ l/d}}$
Znečištění	$79,2 \times 54 = 4\,277 \text{ mg/obyv/den}$

Lokalita Z27 celkem:

Počet rodinných domů	54 + 3 mimo řešené území = 57 RD
Počet obyvatel	$57 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 205,2$
Splaškové vody	$205,2 \times 98,6 = \mathbf{20\,233 \text{ l/d}}$
Znečištění	$205,2 \times 54 = 11\,081 \text{ mg/obyv/den}$

Lokalita Z28:*I. etapa:*

Počet rodinných domů	22 RD
Počet obyvatel	$22 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 79,2$
Splaškové vody	$79,2 \times 98,6 = \mathbf{7\,809 \text{ l/d}}$
Znečištění	$79,2 \times 54 = 4\,277 \text{ mg/obyv/den}$

II. etapa:

Počet rodinných domů	25 RD
Počet obyvatel	$25 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 90$
Splaškové vody	$90 \times 98,6 = \mathbf{8\,874 \text{ l/d}}$
Znečištění	$90 \times 54 = 4\,860 \text{ mg/obyv/den}$

Lokalita Z28 celkem:

Počet rodinných domů	47 RD
Počet obyvatel	$47 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 169,2$
Splaškové vody	$169,2 \times 98,6 = \mathbf{16\,683 \text{ l/d}}$
Znečištění	$169,2 \times 54 = 9\,137 \text{ mg/obyv/den}$

Navržený systém splaškové kanalizace bude upřesněn na základě hydrogeologického průzkumu a po zaměření výškových poměrů v řešené lokalitě. Případné přečerpávací stanice budou umístěny v rámci veřejných prostranství.

Nové inženýrské sítě budou uspořádány tak, aby nebyly uloženy na vodohospodářských sítích a v jejich ochranném pásmu. Splašková kanalizace a její přípojky musí být výškově umístěny pod vodovodem a vodovodními přípojkami. Odstup ostatních podzemních sítí od vnějších líců vodovodu a splaškové kanalizace bude 1,5 m (ochranné pásmo kanalizačních stok činí 1,5 m od obrysu potrubí do DN 500 a 2,5 m od obrysu potrubí nad DN 500). Křížení vodohospodářských sítí ostatními sítěmi je nutno řešit kolmo, nebo v krajním případě pod úhlem 45° a dodržet ČSN 73 6005.

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou druhotně využívány či zasakovány na pozemku.

Srážkové vody z komunikací budou zasakovány v plochách veřejné zeleně příslušné ulice. Z tohoto důvodu bude rozsah zpevněných ploch minimalizován a přednostně by měly být navrhovány povrchy s co možná nejmenším koeficientem odtoku (např. dlážděné nespárované povrchy).

Podrobnější návrh způsobu nakládání se srážkovými vodami řešen v dalším stupni projektové dokumentace a bude zohledňovat odtokové poměry z území, které budou vyhodnoceny na základě hydrogeologického průzkumu a výsledků vsakovací zkoušky.

V následném stupni PD bude prokázáno, že nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území. Územní studie navrhuje plochy veřejné zeleně, ve kterých může být řešeno zasakování dešťových vod. Stavební

provedení retenčních prostor bude předmětem řešení následné dokumentace. Může se jednat jak o zasakovací plochy na terénu, tak o podzemní retenční prostory.

Lokalita Z27:

srážkové vody z RD:

$$57 \times 250 \text{ m}^2 = 14\,250 \text{ m}^2$$

$$1,425 \times 113 \text{ l/s/ha} \times 0,9 = 145 \text{ l/s}$$

srážkové vody z komunikací v řešeném území:

$$0,568 \times 113 \text{ l/s/ha} \times 0,9 = 58 \text{ l/s}$$

Lokalita Z28:

srážkové vody z RD:

$$47 \times 250 \text{ m}^2 = 11\,750 \text{ m}^2$$

$$1,175 \times 113 \text{ l/s/ha} \times 0,9 = 120 \text{ l/s}$$

srážkové vody z komunikací v řešeném území:

$$0,624 \times 113 \text{ l/s/ha} \times 0,9 = 63,5 \text{ l/s}$$

VODOVOD

Obec Rokytno je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, majitelem a provozovatelem vodovodu jsou Vodovody a kanalizace Pardubice a.s..

Bilance potřeby vody:**Lokalita Z27:***I. etapa:*

Počet rodinných domů	26 + 3 mimo řešené území = 29 RD
Počet obyvatel	29 x 3,6 ob/RD = 104,4
Potřeba vody	$Q_d = 104,4 \times 98,6 = \mathbf{10\,294 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 10\,294 \times 1,5 = 15,44 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 15,44 \times 1,8 = 0,322 \text{ l/s}$

II. etapa:

Počet rodinných domů	6 RD
Počet obyvatel	6 x 3,6 ob/RD = 21,6
Potřeba vody	$Q_d = 21,6 \times 98,6 = \mathbf{2\,130 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 2\,130 \times 1,5 = 3,20 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 3,20 \times 1,8 = 0,067 \text{ l/s}$

III. etapa:

Počet rodinných domů	22 RD
Počet obyvatel	22 x 3,6 ob/RD = 79,2
Potřeba vody	$Q_d = 79,2 \times 98,6 = \mathbf{7\,809 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 7\,809 \times 1,5 = 11,71 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 11,71 \times 1,8 = 0,244 \text{ l/s}$

Lokalita Z27 celkem:

Počet rodinných domů	54 + 3 mimo řešené území = 57 RD
Počet obyvatel	57 x 3,6 ob/RD = 205,2
Potřeba vody	$Q_d = 205,2 \times 98,6 = \mathbf{20\,233 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 20\,233 \times 1,5 = 30,35 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 30,35 \times 1,8 = 0,633 \text{ l/s}$

Lokalita Z28:*I. etapa:*

Počet rodinných domů	22 RD
Počet obyvatel	$22 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 79,2$
Potřeba vody	$Q_d = 79,2 \times 98,6 = \mathbf{7\,809 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 7\,809 \times 1,5 = 11,71 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 11,71 \times 1,8 = 0,244 \text{ l/s}$

II. etapa:

Počet rodinných domů	25 RD
Počet obyvatel	$25 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 90$
Potřeba vody	$Q_d = 90 \times 98,6 = \mathbf{8\,874 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 8\,874 \times 1,5 = 13,31 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 13,31 \times 1,8 = 0,277 \text{ l/s}$

Lokalita Z28 celkem:

Počet rodinných domů	47 RD
Počet obyvatel	$47 \times 3,6 \text{ ob/RD} = 169,2$
Potřeba vody	$Q_d = 169,2 \times 98,6 = \mathbf{16\,683 \text{ l/d}}$
	$Q_{d \max} = 16\,683 \times 1,5 = 25,02 \text{ m}^3/\text{d}$
	$Q_{h \max} = 25,02 \times 1,8 = 0,521 \text{ l/s}$

Dle vyjádření provozovatele vodovodu, společnosti VAK Pardubice, je možné navrhovanou zástavbu napojit na vodovodní síť z míst, která budou vyhovovat z hlediska trasování navazujících nových řadů. Nové řady budou provedeny v profilech DN 110 a DN 90 a budou v lokalitách zokruhovány.

Ve výkresu č. B3 – Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury - jsou orientačně vyznačeny stávající trasy veřejného vodovodu a možné napojovací body. Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí.

Požární voda

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda (odběrná místa) bude splňovat podmínky stanovené v ČSN 730873 :

- požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200m²:
 - hydrant ve vzdálenosti 200 m; mezi hydranty 400 m, požární nádrž do vzdálenosti 600 m
 - minimální potrubí DN 80, $Q = 4 \text{ l/s}$, $v = 0,8 \text{ m/s}$
- požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 1000 m²:
 - hydrant ve vzdálenosti 150 m; mezi hydranty 300 m, požární nádrž do vzdálenosti 600 m
 - minimální potrubí DN 100, $Q = 6 \text{ l/s}$, $v = 0,8 \text{ m/s}$

V navrhovaném území rodinných domů bude trasa nového vodovodu v patřičných rozestupech vybavena požárními hydranty. Ve vodovodní síti musí být zajištěna min. dostupnost požární vody, hydrant jako primární zdroj vody bude v nadzemním provedení.

Jako další zdroj vody pro hašení požáru budou sloužit stávající vodní plochy (v souladu s Obecně závaznou vyhláškou , kterou je řešen požární řád obce).

ELEKTRO

Obec Rokytno je napájena elektrickou energií vrchním primérním rozvodným systémem 35 kV.

Bilance potřeb pro RD:

Lokalita Z27:*I. etapa:*

Rodinné domy počet	26 + 3 = 29
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$29 \times (3 \times 25 \text{ A})$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$29 \times 11 \text{ kW} = 319 \text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$319 \text{ kW} \times 0,38 = 121 \text{ kW}$

II. etapa:

Rodinné domy počet	6
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$6 \times (3 \times 25 \text{ A})$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$6 \times 11 \text{ kW} = 66 \text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$66 \text{ kW} \times 0,38 = 25 \text{ kW}$

III. etapa:

Rodinné domy počet	22
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$22 \times (3 \times 25 \text{ A})$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$22 \times 11 \text{ kW} = 242 \text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$242 \text{ kW} \times 0,38 = 92 \text{ kW}$

Lokalita Z27 celkem:

Rodinné domy počet	57
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$57 \times (3 \times 25 \text{ A})$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$57 \times 11 \text{ kW} = 627 \text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$627 \text{ kW} \times 0,38 = 238 \text{ kW}$

Dle provozovatele sítě, spol. ČEZ Distribuce, je připojení části lokality Z27 (I. a III. etapa) podmíněno výstavbou nové trafostanice TS 35/0,4kV a kabelového vedení VN a NN. Od stávající trafostanice TS PA_0559 (umístěné jihozápadně od řešeného území) bude vedeno kabelové vedení VN 35 kV do nové trafostanice v délce trasy cca 420 m. Navržené umístění nové trafostanice (zastavěná plocha cca 12 m²) je na veřejném prostranství v centrální části plochy I. etapy. Z nové TS budou do lokality vyvedena kabelová vedení AYKY 3x240 +120 mm², kde budou smyčkovat kabelové skříně pro pozemky navržených RD.

Pro připojení části lokality (II. etapa) bude od kabelové skříně R34 (u čp. 181) vedeno kabelové vedení NN do navržené lokality.

Celková délka kabelového vedení NN pro všechny etapy bude cca 1700 m.

Lokalita Z28:*I. etapa:*

Rodinné domy počet	22
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$22 \times (3 \times 25 \text{ A})$

Požadovaný příkon pro rodinné domy	$22 \times 11\text{kW} = 242\text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$242\text{kW} \times 0,38 = 92\text{ kW}$

II. etapa:

Rodinné domy počet	25
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$25 \times (3 \times 25\text{ A})$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$25 \times 11\text{kW} = 275\text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$275\text{kW} \times 0,38 = 105\text{ kW}$

Lokalita Z28 celkem:

Rodinné domy počet	47
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům.....	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy.....	$47 \times (3 \times 25\text{ A})$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$47 \times 11\text{kW} = 517\text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$517\text{kW} \times 0,38 = 197\text{ kW}$

Dle provozovatele sítě, spol. ČEZ Distribuce, je připojení lokality Z28 podmíněno výstavbou nové trafostanice TS 35/0,4 kV a kabelového vedení VN a NN. Ze stávajícího podpěrného bodu č.9 odbočky k TS PA_0856 na pozemku p.č. 156/7 bude vedeno kabelové vedení VN do nové TS v délce trasy cca 400 m. Navržené umístění nové TS (zastavěná plocha cca 12 m²) je na veřejném prostranství v centrální části plochy I. etapy. Z nové TS budou do lokality vyvedena kabelová vedení AYKY 3x240 +120 mm², kde budou smýčkovat kabelové skříně pro pozemky navržených RD. Celková délka trasy kabelového vedení NN bude cca 1800 m.

Elektroměrové rozvaděče budou umístěny v přístupných pilířích na hranici jednotlivých parcel. Hlavní domovní vedení a elektroměrový rozvaděč musí odpovídat celkovému rezervovanému příkonu a vyhovovat připojovacím podmínkám ČEZ Distribuce, a.s.

Investorem navrhovaného řešení bude společnost ČEZ Distribuce, a.s.

Po upřesnění záměru bude podána oficiální žádost o připojení lokality k distribuční soustavě. Způsob napojení navrhované zástavby na síť elektro bude upřesněn dle konkrétních požadavků správce a provozovatele sítě v době uplatnění požadavku na připojení.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Obec má stávající orientační osvětlení.

Pro napojení řešené lokality na systém veřejného (orientačního) osvětlení bude nutné zřídit nové odběrné místo, což bude řešeno v navazujících stupních projektové dokumentace.

PLYNOVOD

Obec Rokytno je plynofikována.

Územní studie prověřila možné zásobování zástavby obou lokalit plynem. Investor územní studie předpokládá pro zástavbu v I. etapě využití zejména tepelných čerpadel a fotovoltaiky.

Podle požadavku provozovatele distribuční soustavy GasNet, s.r.o. budou všechny části lokality Z27 napojeny na STL plynovod PE dn 63, který vede jihozápadně od řešeného území. Lokalita Z28 bude napojena na NTL plynovod Ocel DN 100, který vede po jihovýchodním okraji řešeného území. Požadovaný nový NTL rozvod v lokalitě Z28 lze realizovat v plné výši při nastavení a zaručení výstupních tlaků do NTL sítě min. na 2,2 kPa (v zimním období). Napojovací body - viz. výkres č. B3 – Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury.

Předpokládá se vytápění jednotlivých rodinných domů plynovými kotli na zemní plyn.

*Bilance potřeb plynu:***Lokalita Z27:***I. etapa:*Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 29 RD x 2 = 58 m³/hMax. roční potřeba plynu 29 RD x 2300 = 66 700 m³/rok*II. etapa:*Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 6 RD x 2 = 12 m³/hMax. roční potřeba plynu 6 RD x 2300 = 13 800 m³/rok*III. etapa:*Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 22 RD x 2 = 44 m³/hMax. roční potřeba plynu 22 RD x 2300 = 50 600 m³/rok**Lokalita Z27 celkem:**Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 57 RD x 2 = 114 m³/hMax. roční potřeba plynu 57 RD x 2300 = 131 100 m³/rok**Lokalita Z28:***I. etapa:*Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 22 RD x 2 = 44 m³/hMax. roční potřeba plynu 22 RD x 2300 = 50 600 m³/rok*II. etapa:*Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 25 RD x 2 = 50 m³/hMax. roční potřeba plynu 25 RD x 2300 = 57 500 m³/rok**Lokalita Z28 celkem:**Max. hodinová potřeba zemního plynu..... 47 RD x 2 = 94 m³/hMax. roční potřeba plynu 47 RD x 2300 = 108 100 m³/rok

Bilance nárůstu potřeb zemního plynu je uvažována jako maximální. Ve výpočtech není zahrnut případný podíl energií získaných z obnovitelných zdrojů (např.: fotovoltaika, tepelná čerpadla, topení dřevem...), případně počet pasivních a nízkoenergetických domů, nebo počet RD vytápěných elektrickou energií.

Ochranné pásmo nízkotlakého plynovodu v zastavěném (zastavitelném) území je 1 m od obrysu potrubí.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO.

Lokality budou zařazeny do systému třídění odpadů v obci, v každé rozvojové ploše je vymezeno jedno místo pro situování stanoviště kontejnerů na separovaný odpad. Případně je možné využít stávající stanoviště, která jsou umístěna např. jižně od řešeného území před prodejnou nebo východně – u bytovek.

TELEKOMUNIKACE

Veřejná komunikační síť Rokytna je plně kabelizována.

Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti. Provozovatel VKS v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného VKS činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky.

Dále bude respektován režim ochranných pásem radiolokačních zařízení letišť.

c) Občanské vybavení

Územní studie prověřila potřebu plochy pro umístění zařízení občanské vybavenosti. Objekty občanského vybavení nejsou navrhovány. Vzhledem k existenci stávající centrální části, kde se nachází MŠ, ZŠ, obecní úřad a obchod, není účelné vymezovat občanské vybavení v předmětných lokalitách a navyšovat tak případnou dopravní zátěž čistě obytného území. Mělo by docházet spíše k posilování stávajícího centra v obci.

d) Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím jsou plochy a prostory přístupné každému bez omezení, které slouží obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§34 zákona 128/2000 Sb., o obcích). Územní studie vymezila v souladu s platnou legislativou (§7 odst. 2 vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) související plochu veřejného prostranství v každé lokalitě. Výměra veřejného prostranství odpovídá požadavkům z platné ÚPD – I. etapa bude zahrnovat min. ½ plochy zákonného požadavku na vymezení veřejných prostranství v zastavitelné ploše. Tyto plochy jsou vymezeny jako plochy uličních prostorů a plochy veřejné a pobytové zeleně. V kap. 4) *Urbanistická koncepce* jsou samostatně vyčísleny plochy veřejné a pobytové zeleně po etapách. Kromě těchto samostatných ploch budou do ploch veřejných prostranství zahrnuty také plochy zeleně, které jsou součástí uličních prostorů.

Nové uliční prostory budou doplněny stromořadím do max. výše hřebenů střech. Návrh výsadby zeleně ve veřejných prostorech bude předmětem navazujících PD (např. sadové úpravy) a bude předložen OŽP MmP k odsouhlasení.

8) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**a) Ochrana a tvorba životního prostředí**

Součástí veřejných prostranství je navržená veřejná zeleň.

Respektována bude vzdálenost od pozemků PUPFL (zástavba bude umístěna ve vzdálenosti min. 25 m od lesa).

Respektována je linie vodního toku severně od řešeného území. Orientace zahrad směrem do krajiny přispívá k vytvoření harmonického přechodu mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím.

Podél silnice II. třídy bude společně s případnou cyklostezkou realizována výsadba zeleně, která bude plnit ochrannou funkci proti negativním vlivům z provozu na silnici a zároveň eliminuje pohledové vnímání nové zástavby spíše příměstského charakteru.

Navržený charakter zástavby je řešen s ohledem na ochranu krajinného rázu v území (velikost pozemků, orientace zahrad, struktura staveb a architektonické uspořádání...).

V lokalitě Z28 – na SV okraji - při umístění staveb bude respektován režim ochranného pásma přírodní rezervace Přesypy u Rokytne. Ke změně druhu (kultury) pozemků, ke stavebním činnostem, terénním i vodohospodářským úpravám je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody (Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství).

b) Ochrana veřejného zdraví

Řešené území je v ÚP Rokytno vymezeno jako plochy bydlení příměstského.

V podmínkách pro využití ploch pro bydlení příměstské nejsou přípustné veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Výstavba objektů a zařízení v lokalitě Z27, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity (stavby a zařízení), je na západním okraji zastavitelné plochy přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech, jehož zdrojem bude provoz na dálnici II. třídy D35. Další podrobnější podmínky dle vyjádření KHS Pardubického kraje viz. kap. 5) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.

c) Ochrana kulturních hodnot

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy – ÚAN II a ÚAN III. Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo UAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN 1, UAN 2 i UAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.)

d) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Územní studie respektuje požadavky civilní ochrany dle ÚP Rokytno.

Obec je napojena na Vodárenskou soustavu Východních Čech. Akumulace, tlak a dimenze veřejného vodovodu pokrývají potřeby požární vody. V nových rozvojových lokalitách budou na navržených trasách vodovodu osazeny hydranty (upřednostňovány budou nadzemní). Zásobování požární vodou bude v následném stupni PD řešeno v souladu s platnými právními předpisy.

Obcí prochází silnice II/258, která má vymezené pásmo havarijního plánování – zasahuje do zastavitelné plochy Z28.

Nové uliční prostory jsou vymezeny v šířkách dle platných právních předpisů. Šířkové uspořádání komunikací je navrženo tak, aby byl umožněn příjezd vozidel IZS.

Obě řešené lokality se nacházejí v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku Pardubice (SRE).

e) Ochrana před povodněmi

Není předmětem řešení územní studie.

9) Etapizace

Etapizace je stanovena v souladu s platnou ÚPD:

- každá z obou zastavitelných ploch bude rozdělena územní studií na minimálně dvě etapy (více etap je přípustných) tak, aby první etapa zahrnovala maximálně jednu polovinu plochy příslušné zastavitelné plochy a byla v ní umístěna maximálně jedna polovina maximálního přípustného počtu stavebních pozemků pro rodinné domy a minimálně jedna polovina plochy zákonného požadavku na vymezení veřejných prostranství v zastavitelných plochách.
- výstavba v druhé etapě bude zahájena za splnění podmínky, že v předchozí etapě bude zahájena výstavba přípustných staveb v minimálně 60% plochy předchozí etapy a ve 40 % plochy bude zástavba dokončena.

Postup výstavby by měl být realizován směrem od zastavěné části sídla, případně zastavěné části rozvojových ploch, do krajiny. V lokalitě Z27 jsou vymezeny dva uliční prostory, které je možné realizovat samostatně. Hranice etap jsou součástí grafické části. V lokalitě Z28 bude zástavba směřována od stávající silnice západním směrem. realizace rodinných domů bude záviset od realizace uličních prostorů a vytvoření možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Stavební činnost v území bude prováděna tak, aby byla zajištěna možná realizace navazujícího území a zajištěny provozní vazby (parametry přístupů, uspořádání a dimenze technické infrastruktury apod.)

10) Vyhodnocení souladu územní studie se zadáním**1. Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno v souladu s platnou ÚPD, zahrnuje zastavitelné plochy Z27 a Z28, zároveň je řešeno možné budoucí propojení s lokalitou územní rezervy R1, která by měla být využita také pro rozvoj bydlení. Vzhledem k tomu, že pro zpracování územní studie byla jako podklad použita aktuální mapa KN ve vektorové podobě, liší se výměry řešeného území. Platný územní plán byl zpracován na podkladu rastrové mapy KN.

2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů

V souladu s podmínkami stanovenými platnou ÚPD jsou plochy Z27 a Z28 vymezeny zejména pro rozvoj bydlení (v izolovaných rodinných domech, dvojdomcích). Okrajové části lokalit jsou tvořeny zahradami se zelení, které vytvářejí přírodní rámec obytných ploch a vhodným způsobem navazují na okolní krajinu. Podél ploch lesa (Z28) je ponechán volný pás veřejné zeleně tak, aby bylo možné zástavbu odsunout od lesních pozemků.

Územní studie stanovuje podrobnější podmínky zejména pro stavby pro bydlení s ohledem na umístění v lokalitě, na charakter okolního navazujícího území a volnou krajinu, apod. Lokální podmínky stanovené pro jednotlivé zastavitelné plochy jsou součástí kap. 5) a 6) této územní studie. Etapizace je stanovena v souladu s podmínkami danými platnou ÚPD.

3. Požadavky na rozvoj území, cíle řešení

Návrh urbanistické koncepce a podmínek pro realizaci zástavby byl navržen s ohledem na charakter území, v souladu s ochrannou krajinného rázu, s ohledem na stávající hodnoty a limity využití území. Vymezeny jsou zejména plochy pro situování nové obytné zástavby, plochy veřejných prostranství – uličních prostorů, veřejné zeleně. Vzhledem k rozsahu rozvojových ploch a nárůstu počtu obyvatel v lokalitě bylo zvažováno také umístění občanského vybavení. Kvůli ochraně obytného území a jeho nezatěžování nadměrnou dopravou, hlukem apod. však tyto plochy nejsou konkrétně vymezovány. Realizace drobných provozoven (např. drobné služby, obchůdky apod.) je na pozemcích rodinných domů přípustná v souladu s podmínkami využití stanovených v platné ÚPD.

Územní studie navrhla urbanistickou koncepci tak, aby byla zachována prostupnost do okolní krajiny – přístup do ploch zeleně podél vodního toku severně od lokality Z27, do ploch lesa – severně od lokality Z28. Navržené uliční prostory zároveň umožňují propojení s plochou územní rezervy, která leží mezi řešenými zastavitelnými plochami.

Dopravní řešení využívá možného napojení na stávající systém místních a účelových komunikací.

4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Územní studie respektuje požadavky stanovené platnou ÚPD. Výšková hladina zástavby je stanovena s ohledem na polohu rodinných domů v lokalitě (2NP není přípustná v okrajových částech lokalit v návaznosti na volnou krajinu).

Respektovány jsou: koeficient zastavění stavebního pozemku, koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků, max. výměra budoucího stavebního pozemku (max. 1200 m²), podmínky využití plochy s rozdílným využitím (Z27 a Z28 - BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) včetně zásad prostorového uspořádání.

Výměry budoucích zastavěných stavebních pozemků v územní studii jsou v některých případech větší než 1200 m², rozdíl mezi plochou zastavěného stavebního pozemku a stavebního pozemku tvoří nezastavěná část zastavěného stavebního pozemku tj. zahrada.

Územní studie navrhla možné členění řešeného území, včetně prostorového uspořádání zástavby. Navržená urbanistická koncepce vymezuje pozemky pro umístění rodinných domů, plochy veřejných prostranství, navrhuje systém dopravní obsluhy a technické infrastruktury tak, aby bylo možné pozemky pro bydlení na ně napojit. Při rozhodování o změnách v území projektant doporučuje respektovat stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby, navrženou urbanistickou koncepci zejména vymezení uličních prostorů pro dopravu a inženýrské sítě (zejména kap. 4) - 6).

5. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Navrhovaná urbanistická koncepce vychází z polohy zastavitelných ploch na okraji sídla v přímé návaznosti na volnou krajinu. Pozemky jsou situovány svými zahradami směrem do krajiny, aby budoucí zeleň vytvářela přírodní rámec obytného území a vytvářela tak harmonický přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím. Respektovány jsou plochy izolační zeleně, které jsou navrženy podél severní hranice řešeného území. Územní studie navrhuje vnitřní členění lokalit tak, aby byl možný přístup do těchto ploch zeleně a také do lesa severně od lokality Z28. Veřejná prostranství jsou vzájemně provázána (kromě samostatné lokality v SZ okraji Z27). Z hlediska výškového uspořádání nové zástavby by neměly vznikat stavby, které by negativně ovlivnily dálkové pohledy na sídlo. Respektováno bude ochranné pásmo lesa (zástavba bude umístována ve vzdálenosti min. 25 m od pozemků PUPFL).

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

a) Dopravní infrastruktura (viz. kap. 7a))

Územní studie vymezuje uliční prostory v dostatečných parametrech tak, aby bylo možné v nich řešit dopravní infrastrukturu včetně odstavných ploch v dostatečných parametrech. Šířkové uspořádání komunikací je navrženo tak, aby byl umožněn příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Územní studie zohledňuje plánovanou trasu cyklostezky podél a vymezuje zde volný pás pro umístění této dopravní stavby. V případě, že její trasa bude řešena jiným způsobem, je možné tento pás zahrnout do ploch pro bydlení.

Podrobné řešení dopravní infrastruktury bude předmětem navazující projektové dokumentace, kde budou zohledněny již konkrétní místa vjezdů na pozemky, polohy odstavných stání apod.

b) Technická infrastruktura (viz. kap. 7b))

Územní studie navrhuje uspořádání lokalit tak, aby bylo možné zástavbu napojit na dostatečně kapacitní systémy inženýrských sítí. Prověřeny byly napojovací body na stávající systémy.

Kanalizace – vzhledem k naplněné kapacitě stávající ČOV bude navrženo jako dočasný způsob likvidace odpadních vod individuální řešení (jímky, malé domovní čistírny) a to do doby navýšení kapacity stávající ČOV. Následně bude zástavba napojena na stávající – rozšířenou kanalizaci. Z hlediska hospodaření se srážkovými vodami, bude v maximální míře řešeno zasakování, případně druhotné využívání dešťových vod.

Vodovod – lokality jsou napojeny na stávající systém vodovodu, v uličních prostorech budou řešeny nové vodovodní řady. Z hlediska zajištění požární vody budou na vodovodu osazeny hydranty (upřednostňovány budou nadzemní). Jako další zdroje vody při hašení slouží tři vodní plochy v obci (bude i nadále respektováno). Hlavní odvodňovací zařízení – procházející severně od řešené lokality Z28 je ÚS respektováno, v jeho návaznosti jsou vymezeny plochy veřejné zeleně tak, aby zůstal podél něj volný manipulační pás. ÚS stanovuje podmínku, že při realizaci zástavby musí být zachována funkčnost odvodňovacích zařízení.

Elektrorozvody – bylo prověřeno napojení řešeného území na stávající elektrizační soustavu a vytvořeny podmínky pro umístění nových trafostanic v obou lokalitách.

Plynovod – u správce sítě bylo prověřeno možné napojení obou lokalit.

Telekomunikace – lokality budou napojeny zemním kabelovým rozvodem. Provozovatel sítě VKS bude řešit napojení až dle konkrétního zájmu vlastníků nemovitostí.

Odpady – odstraňování komunálního odpadu bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy. Hospodaření s odpadem bude v lokalitách napojeno na stávající systém likvidace v obci. V obou lokalitách jsou vymezeny plochy pro případné umístění kontejnerů na separovaný odpad.

c) Občanské vybavení

Územní studie nevymezuje samostatné plochy občanského vybavení. Vzhledem k čistě obytnému území není účelné zde zvyšovat dopravní zátěž např. při zásobování takovýchto aktivit. Případné drobnější zařízení mohou vzniknout jako součást rodinných domů (v souladu s podmínkami funkčního využití stanovenými platnou ÚPD). Tyto provozovny však nesmí negativně ovlivnit obytné prostředí.

d) Veřejná prostranství

V souladu s platnou legislativou jsou vymezeny plochy veřejných prostranství viz. kap. 7d). Tyto plochy jsou vymezeny jako uliční prostory a jako plochy veřejné zeleně. Jejich plošné výměry jsou stanoveny v kap. 4) po etapách.

7. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky jsou řešeny v kap. 8).

Územní studie byla pořizovatelem projednána. Pokyny byly zpracovány v podrobnosti a rozsahu odpovídajícím účelu územní studie.

11) Vysvětlení pojmů a použitých zkratk

ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
IZS	integrovaný záchranný systém
KN	katastr nemovitostí
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký plynovod
OP	ochranné pásmo
PUPFL	pozemky plnicí funkce lesa
RD	rodinný dům
STL	středotlaký plynovod
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie

▪ podlažnost:

• max. 1NP+P: t.zn. přípustné:

- RD s 1 nadzemním podlažím a s využívaným podkrovím
- RD s 1 nadzemní podlaží+střecha

▪ ucelená část lokality – pro účely této územní studie je míněno: např. jedna strana uličního prostoru, zástavba vymezená jednou stavební čarou nebo stavební hranicí apod.

▪ stavební pozemek – max. výměra 1200 m² (koeficient zastavění se vypočítává z plochy stavebního pozemku, nikoliv z plochy zastavěného stavebního pozemku). V případech, že stavební pozemek splňuje výměru max. viz. výše, je stavební pozemek = zastavěný stavební pozemek.

Výměry budoucích zastavěných stavebních pozemků v územní studii jsou v některých případech větší, rozdíl mezi plochou zastavěného stavebního pozemku a stavebního pozemku tvoří nezastavěná část zastavěného stavebního pozemku tj. zahrada.