

OBEC BUKOVANY

ÚZEMNÍ STUDIE plochy Z10

v k. ú. Bukovany u Týnce nad Sázavou
(okres Benešov)



Záznam o využitelnosti územní studie

Tato územní studie byla prověřena a vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování

Vložil: Obecní úřad Bukovany
Miroslav Šiška, starosta obce

(osoba ve smyslu ust. § 24 stavebního zákona Pavla Bechyňová)

dne

Název dokumentace: **Územní studie plochy Z10**

Objednatel: **Obec Bukovany,**
Bukovany 154
257 41 Týnec nad Sázavou

Pořizovatel: **Obecní úřad Bukovany**
Bukovany 154, 257 41 Týnec nad Sázavou
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.

Projektant: **Ing. Petr Laube**
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Autorský kolektiv: Ing. Petr Laube

Obsah územní studie:

I. Textová část

II. Grafická část

- | | |
|---|-----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| 2. Výkres limitů | 1 : 1 000 |
| 3. Výkres možného urbanistického řešení | 1 : 1 000 |
| 4. Výkres technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| 5. Výkres vlastnických vztahů | 1 : 1 000 |

a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití plochy Z10 v obci Bukovany určené územním plánem k prověření územní studií. Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji Bukovan.

Grafická část návrhu řešení je zpracována v měřítku 1:1000. Cílem zpracované územní studie je ověření možnosti účelného prostorového využití a uspořádání řešeného území, včetně napojení na stávající infrastrukturu.

Použité podklady poskytnuté obecním úřadem Bukovany:

- územní plán Bukovany
- vektorová katastrální mapa
- zadání územní studie

Seznam dotčených pozemků:

parcelní číslo	vlastnické právo	druh pozemku
59/1	Kohout Vladimír, č. p. 20, 25741 Bukovany	orná půda
59/3	Holubová Alena, č. p. 22, 25741 Bukovany	orná půda

Pozn.: stav k 25.4.2021

b. Současný stav řešeného území

Řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Jižní část pozemku 59/1 je užívána jako manipulační plocha pro uskladnění dřeva, severní část pozemku je užíván jako pastvina. Pozemek 59/3 je užíván jako zahrada.

Jedná se o plochu, která se svažuje severozápadním směrem, v prostoru manipulační plochy na části pozemku 59/1 byly provedeny terénní úpravy, které srovnali výškovou hladinu této části pozemku do úrovně stávající komunikace.

Dopravně je řešené území přístupné ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy.

Do jižního okraje plochy zasahuje kabel katodové ochrany včetně ochranného pásma, stanice katodové ochrany včetně ochranného pásma a podzemní vedení elektrické energie nízkého napětí včetně ochranného pásma. Do severozápadního okraje plochy zasahuje ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie.

Stávající limity v území:

- kabel katodové ochrany včetně ochranného pásma
- stanice katodové ochrany včetně ochranného pásma
- podzemní vedení elektrické energie nízkého napětí včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie



obr.1. - letecký snímek s vyznačením řešeného území

c. Podmínky využití území stanovené ÚP Bukovany

Pro řešené území platí podmínky stanovené platným ÚP Bukovany. Řešená plocha je zařazena mezi zastavitelné plochy - plochy smíšené obytné (S) - viz obr.2.

Z hlediska urbanistické koncepce řešeného území se na základě závazné části územního plánu navrhuje stavební pozemky s min. velikostí 800m².

Pro využití ploch dotčených územní studií stanovil územní plán následující podmínky:

F.3.1 S - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití

- stavby bydlení v rodinných domech
- bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání, zemědělské využívání objektu a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci a nevyvolává zvýšené nároky na dopravní obsluhu

Přípustné využití

- zahrady
- plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, peších a cyklistických cest,
- plochy veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná
- stavby a zařízení pro obchod a služby – maximálně do rozlohy 1000 m² prodejní plochy
- stavby pro ubytování, max. 10 lůžek
- stavby a zařízení související technické infrastruktury
- stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností stavby, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro podnikatelskou činnost, např. drobné provozovny maloobchodu a služeb, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením a pouze v souvislosti s hlavním využitím
- garáže a odstavná místa pouze v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím a za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením, tj. řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí

- v plochách Z2, Z5a, Z7 a Z8 je využití pro bydlení podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů hluku a vibrací v rámci navazujících správních řízení a dále vymezením pásu min šířky 15m izolační zeleně podél silnice II/106
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, za splnění podmínky slučitelnosti s bydlením, tj. řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb pro bydlení v navazujícím území a ke snížení kvality prostředí a zvýšení nároku na dopravní obsluhu
- výstavba v rozvojových plochách je podmíněna prokázáním likvidace splaškových vod dle platných předpisů, resp. intenzifikací stávající ČOV

Nepřípustné využití

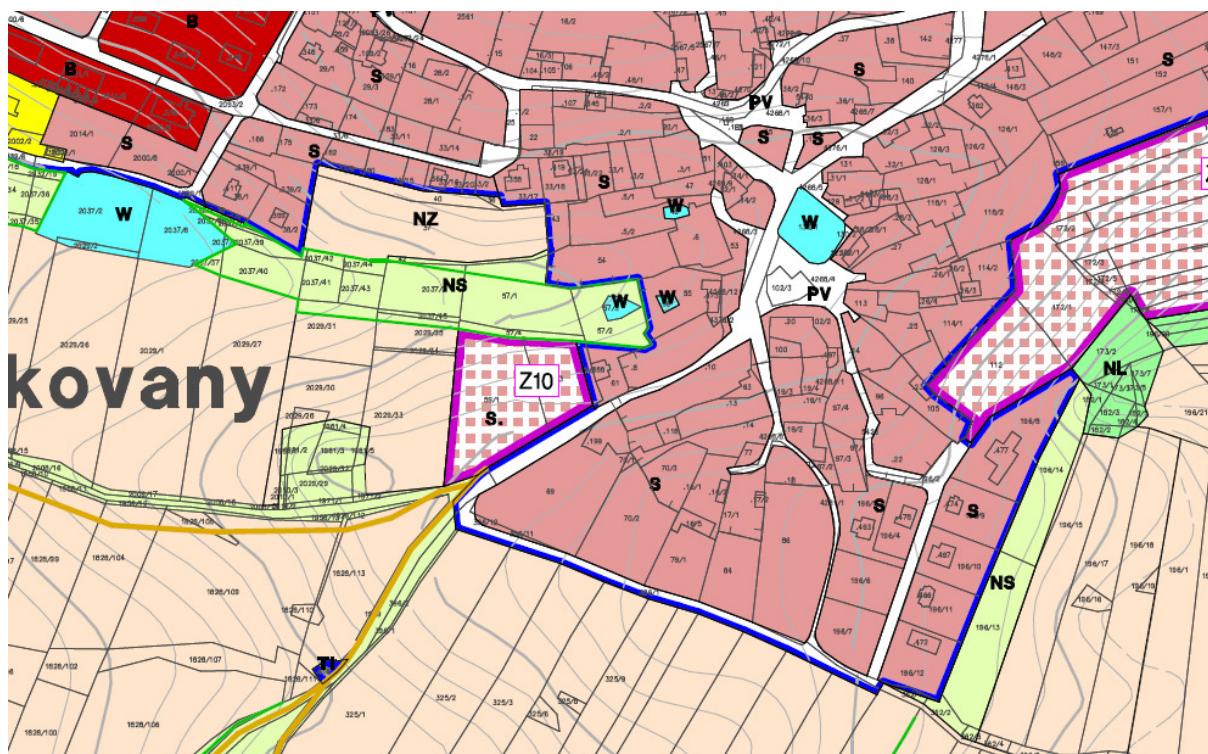
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou obtěžující a ohrožující okolí, tzn. jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují hodnoty požadované pro bydlení
- veškeré stavby, zařízení, činnosti, které by vyvolávaly možnost posuzování vlivu na životní prostředí
- v plochách Z1, Z2, Z6 a Z7 ve vzdálenosti 20m od pozemku určených pro plnění funkce lesa nelze umístit RD, pokud v rámci vydaných územních nebo stavebních rozhodnutí před nabytím účinnosti tohoto územního plánu nebylo stanoveno jinak. Tyto zastavitelné pozemky lze využít jako zahrady s možností výstavby oplocení a staveb, které nejsou umísťovány nad terénem.
- stavby individuální rekreace
- stavby bytových domů
- cizorodé stavby
- umísťování staveb pro bydlení v ochranném pásmu zemědělské výroby

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- minimální velikost nove oddělovaných stavebních pozemku pro výstavbu rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách: 800 m²
- maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží, současně max. výška 12 m
- koeficient zastavění pozemku: max. 30%
- koeficient zeleně: min. 40%
- u změn staveb, stavebních úpravách, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je podmínkou jejich soulad s charakterem, strukturou a měřítkem stávající zástavby
- parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- likvidace dešťových vod bude zajištěna na vlastním pozemku
- v historickém jádru obce musí jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, především historicky utvářenou urbanistickou strukturu, včetně výškové hladiny oplocení, která nesmí překročit stávající výškovou hladinu oplocení)
- v historickém jádru obce je stanoveno:
minimální velikost stavebního pozemku, vzniklého dělením nebo scelením pozemku, pro rodinný dům: 600 m²
koeficient zastavění pozemku: max. 40%
koeficient zeleně: min. 30%

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- nejsou stanoveny



obr.2. - výřez hlavního výkresu územního plánu

d. Návrh využití území

Při zpracování návrhu územní studie bylo prověřeno a navrženo využití plochy Z10 tak, aby byl rozsah plochy shodný s splatným územním plánem, tj. rozsah řešeného území odpovídá řešení, které bylo navrženo územním plánem. Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území. Žádná z částí územní studie není navržena jako podklad pro změnu územního plánu.

d.1 Návrh urbanistického řešení

V průběhu zpracování územní studie byla prověřena možnost zástavby v rozsahu plochy Z10, tak jak byla navržena v platném územním plánu Bukovany.

Při návrhu řešení byly zohledněny majetkové poměry, stávající limity v ploše a dále i terénní poměry.

Územní studie navrhuje detailní členění plochy se zohledněním struktury stávající obytné zástavby, na kterou navazuje. Územní studie navrhuje plošné dělení řešeného území s následujícím využitím částí pozemků:

- zastavitelná část stavebního pozemku
- část stavebního pozemku využitelná jako zahrada
- část stavebního pozemku bez staveb, keřů a stromů

V řešeném území jsou navrženy 2 stavebních pozemky pro výstavbu rodinných domů, které budou dopravně obslouženy ze stávající komunikace.

U stavebního pozemku č.1 je nutné respektovat stávající kabel katodové ochrany včetně ochranné pásma, stanici katodové ochrany včetně ochranného pásma a kabel nízkého napětí elektrické energie včetně ochranného pásma. Předmětná část pozemku je ve studii navržena jako část pozemku, ve které nelze umisťovat stavby, ani vysazovat stromy a keře. Zastavitelná část pozemku č.1 je navržena pod stávajícím terénním zlomem tak, aby nebyl RD umisťován na navážce, ale na rostlém terénu přibližně na obdobné úrovni jako RD na pozemku č.2.

Přehled navržených pozemků, včetně jejich využití a omezení:

číslo pozemku	využití	omezení
1	stavební pozemek rodinného domu	Kabel katodové ochrany včetně ochranného pásma, stanice katodové ochrany včetně ochranného pásma, kabel nízkého napětí elektrické energie, ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN 22 kV.
2	stavební pozemek rodinného domu	Ochranné pásmo kabelového vedení nízkého napětí elektrické energie.

tab.1. - přehled navržených pozemků

Hranice navržených pozemků a navržené velikosti pozemků uvedené ve výkrese č.2 jsou pouze orientační a lze se od nich odchýlit. Nutné je ovšem zachování navržené koncepce dělení pozemků (min. velikost stavebního pozemku 800m² a podmínek stanovených územním plánem (viz kapitola c.).

S ohledem na velikost a tvary stavebních pozemků, a s přihlédnutím k terénním poměrům v území, není v územní studii stanovena stavební čára. Nové obytné objekty je nutné umisťovat s ohledem na stávající venkovskou zástavbu a v souladu s platnými předpisy tak, aby nedošlo ke znehodnocení sousedních pozemků a k narušení pohody bydlení mezi sousedícími stavebními pozemky. Navržené umístění RD zakreslené ve výkrese č.3 je pouze doporučeno jako jedno z možných řešení.

Územní studii se navrhuje následující omezení pro novou obytnou zástavbu:

- maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví,
- architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu, na kterou navazuje,
- nepřípustné jsou ploché a pultové střechy,
- barevné odstíny krytiny se doporučuje preferovat v odstínech červené, černé a hnědé. Nepřípustné jsou zejména odstíny zelené, modré a fialové.
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky zohledňující bezpečnost a plynulost silničního provozu.

Územní studie nestanovuje další omezení vztahující se např. na tvar a podlažnost jednotlivých objektů. Pro výstavbu jednotlivých obytných objektů zůstávají v platnosti podmínky využití stanovené územním plánem, citované v bodě c.

Územní studie zajišťuje podmínky stanovené pro ochranu archeologické památkové péče v souladu s platným územním plánem.

Podmínky při realizaci zástavby, které je nezbytné v rámci všech stavebních činností v území dodržet akceptuje naplnění požadavku stanoveného Ústavem archeologické památkové péče středních Čech. Tento požaduje, aby veškeré zemní zásahy v řešeném území byly posuzovány jako zásahy v území s archeologickými nálezy, samozřejmou podmínkou realizace staveb je respektování příslušných paragrafů památkového zákona. Před zahájením prací bude nutno provést archeologický průzkum provedený odbornou organizací formou dohledu při zemních pracích, případně záchranný průzkum v případě pozitivních zjištění.

Územní studie svým řešením nevytváří žádné negativní předpoklady pro ohrožení veřejného zdraví.

Speciální složky životního prostředí nebo prvky územního systému ekologické stability ani zvláště chráněná území nejsou řešením územní studie dotčeny.

d.2 Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního řešení řešeného území navazuje na stávající komunikační systém sídla a návrh obsažený v územním plánu. Základní dopravní obsluha plochy Z10 je zajištěna ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy.

Z této komunikace budou přímo dopravně obslouženy oba navržené stavební pozemky č.1 a č.2.

Konkrétní poloha vjezdů na stavební pozemky není územní studií předurčována. Při umístění vjezdů budou respektovány rozhledové poměry tak aby byl zajištěn bezpečný vjezd a výjezd z a na stavební pozemek.

d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

V rámci doplňujících průzkumů při pracích na územní studii byly ověřeny vedení technické infrastruktury a souvisejících ochranných pásem. Na základě zjištění aktuálních tras vedení byl pak proveden návrh, který tyto sítě respektuje a územně chrání.

d.3.1 Zásobování vodou

Územní studie navrhuje zásobování stavebních pozemků z veřejného vodovodního systému v Bukovanech.

Plocha Z10 bude zásobována vodou z nově navrženého vodovodního řadu napojeného na stávající vodovodní řad končící na hranici plochy Z10 (viz výkres č.4). Nově navržený řad je veden v trase veřejného uličního prostoru, ze kterého budou zásobovány jednotlivé stavební pozemky. Trasa vodovodu bude vedena v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (elektrické vedení NN, plynovodní řad a navrženou trasou kanalizace). Kapacity stávajících vodních zdrojů jsou dostatečné i pro zajištění zásobování pitnou vodou nově navrženou zástavbu.

Navržený vodovodní řad bude sloužit i jako zdroj požární vody.

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění inženýrských sítí v lokalitě).

d.3.2 Likvidace odpadních vod

Územní studie navrhuje likvidaci odpadní vod z navržených stavebních pozemků do stávající kanalizační sítě ukončené na ČOV Bukovany. Podmínkou realizace kanalizace a napojení rodinných domů v lokalitě Z10 je dokončená intenzifikace ČOV Bukovany.

Odkanalizování plochy Z10 je navrženo prostřednictvím nového řadu splaškové kanalizace, který bude napojen do koncové šachty kanalizační stoky končící na hranici plochy Z10 (viz výkres č.4). Nová kanalizační stoka je vedena v trase veřejného uličního prostoru, na který budou napojeny jednotlivé stavební pozemky v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (elektrické vedení NN, plynovodní řad a navrženou trasou vodovodu).

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch rodinných domů budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku. Je nutné upřednostnit využití dešťové vody pro provoz RD (zalévání, úklid, praní, sprchování WC atd.). Pro tento účel se vyrábí řada kompletních zařízení (akumulace, filtrace, čerpání dešťové vody).

Podrobné řešení bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy území (DÚR na umístění inženýrských sítí v lokalitě).

d.3.3 Zásobování plynem

Územní studie navrhuje zásobování navržených stavebních pozemků plynem napojením na stávající plynovodní řad v obci.

Plynifikace plochy Z10 je navržena prostřednictvím stávajícího plynovodního řadu vedoucího v trase stávající komunikace na jižním okraji plochy Z10 (viz výkres č.4).

d.3.4 Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé stavební pozemky budou zásobovány elektrickou energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s. ze stávajících trafostanice ležící mimo řešené území.

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového vedení nízkého napětí, které bude umístěno v prostoru tras veřejných prostranství - komunikace. Skříňně měření odběru elektrické energie budou součástí oplocení jednotlivých pozemků.

Uložení kabelů musí být v souladu s ČSN 33 2000-5-52.

Prostorové uspořádání sítí technického vybavení bude dle ČSN 73 60 05.

e. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována v souladu se Zadáním.

- určuje ideální zastavěnost lokality s řešením vazeb na sousední pozemky, napojení na stávající komunikace, ověřuje možnost umístění domů v souladu s regulativy územního plánu.
- Součástí územní studie jsou podrobnější podmínky pro budoucí výstavbu a upřesnění funkčního členění ploch. Územní studie dále zpřesnila podmínky využití stanovené územním plánem. S ohledem na okrajovou polohu plochy byla omezena výšková hladina zástavby na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví s cílem zajistit ochranu krajinného rázu a nevytvoření nežádoucích staveních dominant, zejména ve vyšších partiích řešeného území.
- Zástavba rodinnými domy případně dalšími stavbami je možná dle přípustného využití s minimalizací vlivů na stávající zástavbu rodinných domů a na životní prostředí.
- Územní studie byla v době rozpracovanosti předložena k jednání obci a byla po zohlednění připomínek obce dopracována.
- Územní studií byly zohledněny stávající limity v území, včetně napojení řešeného území na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Územní studií je řešeno centrální zásobování plochy Z10 vodou a centrální likvidace odpadních vod na ČOV Bukovany.
- Územní studie řeší likvidaci dešťových vod na pozemcích rodinných prioritně vsakem.
- V rámci rozpracovanosti byla zemní studií prověřena možnost stanovení orientace staveb vůči veřejnému prostranství (stanovení uliční a stavební čáry a orientace střech), posouzení půdorysných tvarů staveb atd. Po dohodě s obcí a se zohledněním terénních poměrů v ploše, velikosti a tvaru navržených pozemků není uliční ani stavební čára stanovena. Stanoveny jsou pouze obecné podmínky pro umístování RD tak, aby byla zajištěna vzájemná pohoda bydlení sousedících RD.
- Územní studií je řešena koncepce požární vody, včetně zajištění přístupu ke všem stavebním pozemkům.
- Textová část územní studie obsahuje následující požadavky obsažené v zadání, které jsou obsažené v příslušných kapitolách:
 - vymezení řešené plochy,
 - podmínky pro umístění a využití pozemků,
 - podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - druh a účel umístovaných staveb,
 - podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb,
 - podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu,
 - návrh urbanistického řešení dané plochy,
 - návrh dopravního řešení,
 - návrh řešení technické infrastruktury.
- Grafická část územního plánu je provedena v členění odpovídajícím požadavkům zadání. Nad rámec požadovaného obsahu je obsažen výkres vlastnických vztahů v území.
- Územní studií nebyla řešena etapizace využití plochy.
- Územní studie byla zpracována nad aktuální katastrální mapou.