

Územní studie US.4 pro plochu Z.7, Chuchelná



TEXTOVÁ ČÁST

5 / 2026

Územní studie US.4 pro plochu Z.7, Chuchelná

Textová a tabulková část

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Grafická část

1.	HLAVNÍ VÝKRES	1:1 000 A2
2.	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1:1 000 A2
3.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	1:1 000 A2
4.	ENERGETIKA A SPOJE	1:1 000 A2
5.	VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ	1:1 000 A2

objednatel:	Obec Chuchelná, K. M. Lichnovského 10 747 24 Chuchelná
pořizovatel:	Městský úřad Kravaře, Odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, Náměstí 405/43, 747 21 Kravaře
zhotovitel	Atelier Archplan Ostrava s.r.o. Martinovská 3168/48, 723 00 Ostrava
zodpov. projektant	Ing. arch. Kateřina Buschová autorizovaný architekt ČKA 3017

I. STAV.....	1
1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	1
2. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	2
3. PODKLADY PRO ZHOTOVENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	2
4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	3
6. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM.....	5
7. ŠIRŠÍ VZTAHY.....	7
8. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ETAPIZACE VÝSTAVBY.....	7
II. NÁVRH.....	9
1. HLAVNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	9
2. VYUŽITÍ PLOCH.....	10
1) bydlení v rodinných domech se zahradami.....	10
2) veřejná prostranství pro komunikace a sítě (převážně zpevněná).....	10
3) veřejná prostranství pro veřejnou zeleň (nezpevněná - travnatá).....	11
3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A REGULAČNÍ PRVKY.....	11
4) Uliční čára vymezující veřejné prostranství s minimálními šířkovými parametry.....	11
5) Stavební pozemky pro rodinné domy.....	12
6) Maximální míra zastavění stavebního pozemku.....	13
7) Stavební čára volná.....	13
8) Nezastavitelná klidová část zahrad.....	13
9) Stavba rodinného domu.....	14
10) Oplocení.....	15
4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO ZELEŇ.....	15
5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ.....	17
5.1. DOPRAVNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE.....	17
5.2. DOPRAVNÍ FUNKCE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ.....	18
a) vozidlová komunikace.....	18
b) přidružený dopravní prostor, ochranná zeleň, sjezdy.....	20
c) veřejná parkoviště.....	20
f) kontejnerová stanoviště.....	21
6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	21
6.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU.....	22
6.2. LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH ODPADNÍCH VOD.....	23
6.3. LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU.....	24
6.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	27
6.5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	28
6.6. ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM.....	29
6.7. TELEKOMUNIKACE.....	30
7. BILANCE NÁRŮSTU POČTU BYTŮ A OBYVATEL.....	31
8. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ.....	31

I. STAV

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie US.4 pro plochu Z.7, Chuchelná se pořizuje pro zastavitelnou plochu **Z.7 v k. ú. Chuchelná** v souladu s Územním plánem Chuchelná ve znění změny č. 2 vydané dne 4.3.2026 Zastupitelstvem obce Chuchelná.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.7 pro BV – bydlení venkovské o výměře cca **2,34 ha** v území mezi zastavěným územím a železniční dráhou, ve které je prověření změn jejího využití podmíněno zpracováním územní studie US.4.

Termín pro zpracování studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanoven do 31.12.2030.

2. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověřit pro zastavitelnou plochu Z.7 účelné využití plochy pro BV – bydlení venkovské, a to zejména pro hospodárné a účelné vymezení pozemků pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nezbytnou pro správnou funkci plochy, se zohledněním limitů a omezení vyplývajících z již realizovaných staveb bydlení a z ochranného pásma vedení vysokého napětí elektrické energie a ochranného pásma dráhy.

Územní plán dále stanovuje, že při změnách v zastavitelné ploše Z.7 bude respektována nemovitá kulturní památka – sýpka (špýchar).

Cílem územní studie je vymezení ploch a pozemků pro veřejná prostranství umožňující dopravní napojení na místní veřejně přístupné komunikace ulice Družstevní, případně ulice Zahradní.

Cílem řešení územní studie je podrobnější vymezení jednotlivých funkčních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci zastavitelné plochy Z.7 a současně prověření možnosti rozšíření zastavitelné plochy Z.7 pro BV bydlení venkovské do části navazující plochy Z.23 pro ZZ zeleň zahradní a sadová vymezené v ochranném pásmu dráhy; v tomto rozsahu bude zpracovaná územní studie sloužit jako podklad pro pořízení následné změny územního plánu.

Návrh řešení územní studie je projednán v průběhu zpracování s obcí Chuchelná i s pořizovatelem. Navrhovaná napojení na stávající síť dopravní a technické infrastruktury jsou jednoznačná a nejsou proto samostatně konzultována nebo projednávána s jejich správci a vlastníky. Stav a zakres dopravní a technické infrastruktury je převzat z datových souborů získaných v rámci vyjádření o existenci, případně z platného Územního plánu Chuchelná či z datové části územně analytických podkladů SO ORP Kravaře.

Územní studie bude po schválení a zaevidování sloužit jako podrobnější neopominutelný územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

3. PODKLADY PRO ZHOTOVENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pro zpracování územní studie bylo použito těchto podkladů:

- Zadání „Územní studie US.4 pro zastavitelnou plochu Z.7“, z 27.4.2026;
- Územní plán Chuchelná ve znění změny č. 2 (ID: 973891953474) vydané dne 4.3.2026 Zastupitelstvem obce Chuchelná usnesením č. 4/01/2026 a);
- Katastrální mapa řešeného území k datu 30.1.2026;

- Územně analytické podklady ORP Kravaře 12/2024;
- Doplňující podklady z vyjádření o existencích technické infrastruktury s údaji o stavu a poloze inženýrských sítí;
- Podklady koncepce odkanalizování obce „Variantní studie pro nakládání s odpadními vodami komunálního charakteru v obci Chuchelná“, zak. č. 621_19, ve znění dodatku 1, tisk 200926, ze dne 20.11.2020, zpracovatel: Galerie zahrada s.r.o., IČ: 29449707, Ing. Michal Řezníček, autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby ČKAIT 1102150.

4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno dle Územního plánu Chuchelná v rozsahu zastavitelné plochy **Z.7** určené pro využití **BV** – bydlení venkovské o rozloze cca **2,34 ha**, ke které je v souladu se zadáním územní studie připojena zastavitelná plocha Z.23 pro **ZZ** – zeleň zahradní a sadovou o rozloze cca **1,62 ha**. Plocha **Z.23** je územním plánem určena pro plnění funkce zeleně urbanizované vymezené v ochranném pásmu dráhy a v rámci územní studie je prověřena možnost jejího částečného využití pro hospodárnější rozvoj bydlení venkovského – BV společně se zastavitelnou plochou Z.7.

Celková výměra územní řešeného územní studií US.4 zahrnuje zastavitelnou plochu Z.7 a Z.23 a činí v souhrnu **3,96 ha**.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití **BV** – bydlení venkovské jsou Územním plánem Chuchelná ve znění změny č. 2 *stanoveny* takto:

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní a převládající využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech
- pozemky staveb pro občanské vybavení veřejné infrastruktury vč. pozemků staveb, které jsou nutné k jejich užívání - do 1000 m² celkové plochy pozemku
- pozemky staveb obchodu a služeb, které svým provozem neruší okolní plochy bydlení - do 1000 m² celkové plochy pozemku
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- maloplošná hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně parkovišť pro osobní automobily

Využití podmíněně přípustné:

- pozemky pro stavby občanské vybavenosti o celkové výměře nad 1000 m² pozemku
- pozemky pro další občanské vybavení komerčního typu, které by mohlo zhoršovat pohodu bydlení okolního obytného území např. vysokou dopravní zátěží apod. o celkové výměře nad 1000 m² pozemku
- umístování pozemků staveb pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity v blízkosti ploch dopravy, technické infrastruktury a výroby jen pokud bude prokázáno, že limity nebudou překročeny nebo že pozemky staveb budou před nadměrným hlukem dostatečně chráněny

Využití nepřipustné:

- umístování pozemků staveb nebo změny jejich využití, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by významně snižovalo kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby, skladů, ploch pro odstavování nákladních vozidel, autobusů a stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť
- zřizování zahrádkových osad
- zřizování hřbitovů apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zastavění je stanovena jako max. možná výška rodinného domu
- zastavěnost stavebních pozemků je max. 60 %
- v zastavitelné ploše Z.6, Z.7 budou podmínky prostorového uspořádání stanoveny územní studií
- při změnách v zastavitelné ploše Z.7 bude respektována nemovitá kulturní památka - sýpka

Podmínky stanovené Územním plánem Chuchelná pro využití plochy s rozdílným způsobem využití **BV** – bydlení venkovské jsou touto územní studií **splněny** takto:

Hlavní a převládající využití:

- Územní studie navrhuje předepsané využití území pro pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Využití doplňující a přípustné:

- Územní studie nenavrhuje pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.
- Územní studie nevymezuje konkrétní pozemky staveb pro občanské vybavení veřejné infrastruktury vč. pozemků staveb, které jsou nutné k jejich užívání - do 1000 m² celkové plochy pozemku, ale navrhovaná parcelace vč. stanovených podrobnějších podmínek využití pozemků takové využití neznemožňuje.
- Územní studie nevymezuje konkrétní pozemky staveb obchodu a služeb, které svým provozem neruší okolní plochy bydlení - do 1000 m² celkové plochy pozemku, ale navrhovaná parcelace vč. stanovených podrobnějších podmínek využití pozemků takové využití neznemožňuje.
- Územní studie vymezuje pozemky a plochy pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň.
- Využití ploch neznemožňuje umístění herního zařízení např. maloplošného hřiště, ale vzhledem k dobré pěší dostupnosti stávajících sportovně rekreačních ploch v centru obce (např. fotbalového sportoviště, venkovní hřiště areálu školy, zámecký park rehabilitačního ústavu se souvisejícím občanským vybavením ap.) se zřizování hřišť v řešeném území nepředpokládá.
- Územní studie vymezuje pozemky a plochy pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu vč. parkoviště pro osobní automobily.

Využití podmíněně přípustné:

- Územní studie nevymezuje pozemky a plochy pro stavby občanské vybavenosti o celkové výměře nad 1 000 m² pozemku.
- Územní studie nevymezuje pozemky pro další občanské vybavení komerčního typu, které by mohlo zhoršovat pohodu bydlení okolního obytného území např. vysokou dopravní zátěží apod. o celkové výměře nad 1000 m² pozemku.
- Územní studie respektuje při podrobném umístování pozemků staveb rodinných domů odstupy od silnic v šířce jejich ochranného pásma, což z územního hlediska splňuje hygienické hlukové limity. Návrh řešení územní studie nijak neovlivňuje nutnost prokázat v navazujících povolovacích řízeních, že hygienické limity nebudou při změně v území překročeny nebo že pozemky staveb budou před nadměrným hlukem dostatečně chráněny.

Využití nepřipustné:

- Územní studie nenavrhuje pozemky staveb a činností nebo změny jejich využití, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím a které by významně snižovaly kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jako např. průmyslová, zemědělská, stavební výroba, sklady s vysokými nároky na dopravu nebo obtěžujícím provozem, velkoplošná hřiště nebo hřbitovy apod.
- Územní studie nenavrhuje pozemky staveb velkoplošných hřišť a sportovišť.
- Územní studie nenavrhuje pozemky zahrádkových osad.
- Územní studie nenavrhuje pozemky staveb hřbitovů apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Územní studie respektuje výšku zastavění stanovenou jako max. možnou výšku rodinného domu, přičemž ta je definována počtem podlaží, kdy rodinný dům může mít max. jedno podzemní a max. dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo místo něj třetí nadzemní podlaží ustupující od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Přitom je pro účely územního plánu stanoveno, že výška podlaží je definována obvyklou výškou podlaží obytné budovy a činí max. cca 3,5 m.
- Územní studie v návrhu řešení respektuje zastavěnost stavebních pozemků max. 60 %, protože stanovuje max. zastavěné pozemku stavbami a zpevněnými plochami do 300 m², tj. se započtením jak stavby hlavního využití, tj. rodinné domy, tak i stavby přípustné a slučitelné s bydlením jako např. zahradní altány, garáže, hospodářské objekty, apod. a manipulační či odstavné parkovací a jiné plochy.
- Územní studie US.4 stanovuje v zastavitelné ploše Z.7 podrobnější podmínky prostorového uspořádání.
- Řešení územní studie US.4 respektuje nemovitou kulturní památku – sýpku (špýchar), jehož poloha je vyznačena ve výkresové části dokumentace. Řešené území studie do pozemku NKP nezasahuje ani neovlivňuje jeho viditelnost z veřejného prostranství, neohrožuje jeho dominantní postavení ve vizuálním působení veřejného prostranství.

Z vyhodnocení souladu územní studie US.4 s Územním plánem Chuchelná a podmínkami, které jsou stanoveny pro řešené území vyplývá, že územní studie respektuje platný územní plán a že stanovené podmínky a regulace územního plánu jsou v návrhu řešení územní studie dodrženy, prověřeny a podrobněji upřesněny.

Řešené území územní studie US.4 zahrnuje k prověření možnosti využití pro BV – bydlení venkovské zastavitelnou plochu Z.7 a v souladu se zadáním územní studie také zastavitelnou plochu Z.23 tak, aby se územní studie mohla stát podkladem pro budoucí změnu územního plánu.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM

V zadání územní studie jsou formulovány požadavky, které jsou splněny takto:

Obsah, cíl a účel pořízení územní studie

Navrhované řešení územní studie US.4 řeší účelné využití plochy Z.7 vymezené pro BV – bydlení venkovské a stanovuje hospodárné a účelné vymezení pozemků pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nezbytnou pro zajištění řádné funkce této plochy. V návrhu řešení jsou při vymezování pozemků zohledněny limity a omezení vyplývající z již realizované zástavby bydlení v blízkém okolí i limity vyplývající z ochranného pásma horního vedení vysokého napětí elektrické energie.

Stávající průchody do krajiny jsou respektovány vymezením veřejných prostranství pro veřejnou zeleň, po které je možné zachování dostupnosti polních pozemků.

Pořízení územní studie US.4 v rozsahu plochy Z.7 je uloženo územním plánem obce Chuchelná jako podmínka pro rozhodování v území, současně bude územní studie sloužit jako podklad pro pořízení následné

změny územního plánu v rozsahu zastavitelné plochy Z.23, která je přičleněna k řešenému území územní studie US.4 na základě zadání, Územní studie US.4 prověřuje možnost rozšíření zastavitelné plochy Z.7 – BV (bydlení venkovské) do území zastavitelné plochy Z.23 vymezené územním plánem pro ZZ zeleň zahradní a sadovou v ploše přiléhající k železniční dráze. Jedná se o málo využívanou dráhu, která končí v obci Chuchelná a nepokračuje dále do Polska, ani se o jejím prodloužení neuvažuje.

Územní studie splňuje požadovaný účel kvalifikovaného podrobnějšího podkladu pro rozhodování v území. Údaje o územní studii US.4 je možné po schválení pořizovatelem vložit do národního geoportálu územního plánování a po nabytí právní moci ji využít pro stanovený účel.

Rozsah řešeného území

Řešeným územím územní studie US.4 je v souladu se zadáním plocha situovaná mezi zastavěným územím obce a železniční dráhou na jihozápadním okraji obce zahrnující zastavitelnou plochu Z.7 určené pro využití BV – bydlení venkovské o rozloze cca **2,34 ha** a zastavitelnou plochu Z.23 pro ZZ – zeleň zahradní a sadovou o rozloze cca **1,62 ha**. Celková výměra území řešeného územní studií US.4 tak činí v souhrnu **3,96 ha**.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury a na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Plocha řešená územní studií US.4 je prověřena z hlediska dopravního napojení na místní veřejně přístupné komunikace ulice Družstevní a ulice Zahradní, které zajišťují dostatečné zásobování řešených ploch se stavebními pozemky nových rodinných domů.
- Územní studie US.4 stanovuje zásady napojení na dostupné sítě technické infrastruktury v souladu s územními a kapacitními možnostmi území a příslušnými předpisy. Navrhované řešení zásobování území inženýrskými sítěmi a umístění napojovacích bodů je jedním z možných účelných a hospodárných způsobů zajištění veřejné infrastruktury, od kterého se lze při realizaci odchýlit z technických a provozních či jiných koncepčních důvodů (např. změna stávajících sítí a zařízení, nové technologie, jiné vstupní kapacity a požadavky, změny na straně distributora a dodavatele, apod.).
- Při řešení studie US.4 jsou respektovány stávající limity využití území, tj. především ochranné pásmo železniční dráhy a ochranné pásmo vedení vysokého napětí elektrické energie. Do ochranného pásma dráhy stanoveného právními předpisy v šířce 60 m od osy krajní koleje na každou stranu jsou v návrhu řešení v souladu se zadáním navrhovány stavební pozemky i stavby rodinných domů tak, aby bylo dodržen min. odstup alespoň 35 m od osy krajní koleje na každou stranu. Jedná se o jednokolejnou trať s nízkým vytížením, kde lze předpokládat souhlas Správy železnic, státní organizace, se stavbou rodinného domu v ochranném pásmu dráhy, za stanovených podmínek.
- Návrh územní studie US.4 vychází z platného Územního plánu Chuchelná, úplné znění po změně č. 2, z údajů o existencích inženýrských sítí, z územně analytických podkladů ORP Kravaře a z doplňujících průzkumů a rozborů.

Požadavky na obsah a formu zpracování

1. Textová část obsahuje základní údaje, vymezení území, dopravní řešení, návrh veřejné a technické infrastruktury.
2. Grafická část obsahuje hlavní výkres, výkres dopravního řešení, výkres vodního hospodářství, výkres energetiky a spojů, výkres vlastnických vztahů.
3. Písemná dokladová část z projednání navrhovaného řešení územní studie US.4 s dotčenými orgány a

organizacemi a správci dopravní a technické infrastruktury není vzhledem k přehlednosti a jednoznačnosti řešeného území požadována.

4. Čistopis územní studie US.4 je dopracován na základě výsledků konzultace rozpracovaného řešení s obcí a pořizovatelem a je dodán v tiskové podobě ve třech vyhotoveních a v jednom vyhotovení na CD. V souladu se zněním zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění, jsou data předána dle požadavků na strojově čitelný formát územní studie dle přílohy č. 25 vyhlášky.

7. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešeným územím územní studie US.4 je v souladu se zadáním plocha situovaná zahrnující zastavitelnou plochu Z.7 určené pro využití BV – bydlení venkovské o rozloze cca **2,34 ha** a zastavitelnou plochu Z.23 pro ZZ – zeleň zahradní a sadovou o rozloze cca **1,62 ha**. Celková výměra území řešeného územní studií US.4 tak činí v souhrnu **3,96 ha**.

Řešené území se nachází mezi zastavěným územím obce a železniční dráhou na jihozápadním okraji Chuchelné a zahrnuje louky a pole vč. části zahrad stávajících rodinných domů situovaných podél ulice Družstevní.

Řešené území je z větší části využíváno jako orná půda mezi zastavěným územím a železnicí. Území je mírně svažité východním směrem v nadmořské výšce cca 250 až 265 m n. m. Hlavní dopravní spojení Chuchelné s okolními obcemi zajišťuje silnice II/466 procházející sídlem ve směru Rohov – Chuchelná – Píšť. Místní dopravní obslužnost je zajištěna stávajícím systémem veřejně přístupných komunikací, z nichž má pro řešenou lokalitu největší význam komunikace ulice Družstevní, doplňující význam má pro dopravní obslužnost území také ulice Zahradní.

Ve vzdálenosti cca 400 m severně od řešeného území se nachází konečná zastávka osobní železniční dopravy „Chuchelná“ a současně zastávka linky veřejné autobusové hromadné osobní dopravy „Chuchelná, železniční stanice“. Severovýchodním směrem od řešené lokality se nachází centrum obce zahrnující např. obecní úřad, poštu, lékárnu, základní a mateřskou školu, ordinace, kulturní dům, pohostinství, fotbalová sportoviště a hřiště, hasičskou zbrojnicí, areál zámeckého parku s rehabilitačním ústavem a další zařízení místní občanské vybavenosti.

8. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ETAPIZACE VÝSTAVBY

Údaje o stavu i návrhu dopravní a technické infrastruktury jsou převzaty z veřejně dostupných zdrojů, aktuální katastrální mapy, údajů o existenci sítí a zařízení zjištěných u jednotlivých správců technické infrastruktury, územně analytických podkladů, územního plánu, podkladů obce.

Energetické a vodohospodářské bilance včetně rozvoje sítí a zařízení a návrhu napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající komunikace a inženýrské sítě jsou v územní studii navrženy koncepčně s vyznačením navrhovaného průběhu a napojení nových tras. Vzhledem k měřítku zpracování územní studie je zákres navrhovaných tras komunikací a inženýrských sítí považován vždy za schematický – nejedná se o projektovou dokumentaci navrhovaných staveb, zařízení a opatření dopravní a technické infrastruktury.

Ochranná pásma a odstupy při souběhu inženýrských sítí jsou v územní studii prověřeny v prostorovém uspořádání navrhovaných pozemků tak, aby navrhované parametry umožnily vznik kvalitních veřejných prostranství s komunikacemi, sítěmi a zelení a vymezené pozemky a plochy mohly být účelně a hospodárně

využity pro stanovený účel. Územní studie bude využívána jako neopominutelný podrobnější územně plánovací podklad, ke kterému se bude přihlížet při rozhodování o změnách v území a současně bude podkladem pro případnou budoucí změnu územního plánu. Řešení navrhované územní studií může být vstupním podkladem pro následnou projektovou přípravu realizace záměru nové obytné zástavby v řešeném území.

Návrh dopravního a technického zásobování řešeného území není podrobně písemně konzultován s jednotlivými správci a vlastníky dopravních staveb a inženýrských sítí či dotčenými správními orgány; tyto doklady budou zajištěny až při povolovacím řízení jednotlivých stavebních záměrů na využití území pro stanovený účel.

Územní studie není projektovou dokumentací ani nenahrazuje projektovou dokumentaci pro umístění a realizaci staveb inženýrských sítí a komunikací. Účelem územní studie je především prověřit podrobnější účelné a hospodárné využití území pro stanovený účel a vymezit pozemky veřejných prostranství, na kterých lze bezproblémově a bezpečně umístit stavby, zařízení a opatření dopravní a technické infrastruktury, a dále stanovit parcelaci stavebních pozemků samostatných rodinných domů a podrobnější podmínky pro jejich umístění a prostorové uspořádání.

Pro potřeby územní studie se předpokládá, že provozovatelem staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury podmiňující využití řešeného území k bydlení bude obec Chuchelná, přitom jejich skutečným investorem mohou být v době realizace záměru i jiné právnické nebo fyzické osoby.

Etapizace výstavby a postupu využití území není stanovena, protože v době zpracování návrhu nejsou k dispozici relevantní údaje, na základě kterých by bylo možné časový plán realizace záměru závazně určit. Navrhované řešení územní studie významnou měrou respektuje stávající parcelaci pozemků a vyjma stavební pozemky č. 11, a č. 13, a dále stavební pozemky č. 19 a 23, které by nebylo možné využít v navrhované intenzitě zastavění území bez přeparcelování pozemků, lze ostatní navrhované rodinné domy umístit na stávajících pozemcích bez nutnosti přeparcelování.

Ze stávajících dispozic navrhovaných stavebních pozemků vyplývá, že nejsnáze zastavitelné jsou pozemky parc. č. 312/2, 312/1 situované v severní části území, a dále pak pozemky parc. č. 296/1, 296/12, 296/5 v jižní části území; lze tedy předpokládat, že zájem o výstavbu bude nejvyšší právě v těchto místech.

II. NÁVRH

1. HLAVNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Podrobnější návrh **využití ploch** řešeného území včetně **podmínek prostorového uspořádání a regulační prvky** jsou popsány, zobrazeny a okótovány ve výkrese č. 1. HLAVNÍ VÝKRES. V návrhu územní studie jsou parametry vymezených pozemků veřejných prostranství stanovené ve výkrese č. 1 považovány za minimální pro zajištění jejich účelu a funkce.

Parcelace navržených stavebních pozemků pro samostatné rodinné domy vč. optimální výměry uvedené v m² odpovídá podrobnosti zpracování územní studie a nezohledňuje případné místní stanovištní, terénní a jiné podmínky, jejichž vliv na výslednou výměru a tvar stavebního pozemku musí být při realizaci záměru respektován. Proto je nutno při realizaci záměru akceptovat odůvodněné odchylky od tvarů a výměr navrhovaných stavebních pozemků rodinných domů s tím, že územní studie stanovuje jako minimální výměru jednoho stavebního pozemku pro samostatný rodinný dům alespoň **800 m²**. Uvedená výměra musí být dodržena i při následném dělení nebo scelování stavebních pozemků pro rodinné domy tak, aby stanovená min. výměra pozemku 800 m² náležela ke každé nové i stávající stavbě rodinného domu. Uvedené znamená, že nelze povolit výstavbu dalších rodinných domů v řešeném území, pokud by tím nebyla stanovená minimální výměra pozemku pro jeden každý stávající nebo nový rodinný dům dodržena.

Ve výkrese je v návrhu parcelace zakreslen pozemek č. 19 s nejmenší výměrou **822 m²**. Maximální výměra stavebního pozemku pro jeden rodinný dům není stanovena, protože pokud se budou vlastníci pozemků a stavebníci rodinných domů podílet na nákladech na vybudování a údržbě dopravní a technické infrastruktury, nehrozí, že by byly stavební pozemky rodinných domů využity nevhodně, tj. že by byly investice vložené do územního rozvoje veřejné infrastruktury nepřiměřené skutečnému navýšení počtu bytů a obyvatel řešeného území.

Územní plán stanovuje zastavěnost stavebních pozemků max. **60 %**. Územní studie zpřesňuje tuto max. zastavěnost tak, že pro stavbu samostatného rodinného domu stanovuje max. výměru **150 m²**, a pro ostatní stavby přípustné na pozemku rodinného bydlení (jako např. pro hospodářskou stavbu, garáž, altán, přístřešek, chodníky, manipulační a ostatní zpevněné plochy, hřiště, apod.) stanovuje max. výměru dalších **150 m²**. Každý stavební pozemek navržený v územní studii pro umístění stavby rodinného domu tak může být zastavěn všemi stavbami a zpevněnými plochami max. ve výměře nejvýše **300 m²**. Mezi započitatelné stavby se do součtu 300 m² zahrnují všechny **trvalé stavby** na pozemku rodinného domu, a to bez ohledu na to, zda-li se jedná o stavby povolené ve správním řízení nebo o stavby realizované bez povolení. **Za stavbu je v tomto případě považována i zpevněná nebo jinak zhutněná plocha, jejíž přirozená vsakovací nebo retenční schopnost pro zachycení a převod srážkové vody z povrchu do hlubších vrstev půdního profilu byla změněna – snížena.**

Při posuzování celkové započitatelné zastavěné plochy pozemku trvalými stavbami se přihlíží ke vlivu těchto staveb na schopnost půdy zadržovat srážkové vody přirozeným způsobem, tzn. převedením vody po dopadu na půdní povrch vsakem do spodních vrstev půdního profilu. Při dodržení stanovené minimální výměry jednoho stavebního pozemku pro samostatný rodinný dům alespoň 800 m² je při max. zastavění pozemku stavbami a zpevněnými plochami do 300 m² zbývající **nezastavěná část pozemku** o výměře alespoň (800 – 300) = **500 m²**, což splňuje požadavek územního plánu na max. zastavěnost **60 %**.

Podrobnější členění možného funkčního využití navrhovaných ploch veřejných prostranství včetně prostorového uspořádání různých druhů a funkcí veřejně přístupných komunikací jsou popsány, zobrazeny a okótovány ve výkrese 2. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ. Navrhované dopravní řešení je jedno z více možných

dopravních řešení, která lze umístit do vymezených pozemků nových veřejných prostranství pro komunikace a sítě. Zakreslené dopravní řešení prověřuje optimální návrh vhodný pro stanovený účel využití veřejných prostranství a zohledňuje požadavky na vytváření uličního prostoru umožňujícího realizaci veřejných komunikací obytné zóny pro uživatele dopravně zklidněného provozu (pěší, cyklisty, motorová vozidla).

Předpokládá se, že nová veřejná prostranství budou užívat především obyvatelé území a jejich návštěvníci či poskytovatelé služeb, proto nejsou v navrhovaném dopravním řešení územní studie navrhována veřejná odstavná a parkovací stání v maximálním možném počtu po celé délce nových ulic, ale je zakreslen pouze návrh minimálního počtu požadovaných veřejných parkovacích stání.

Územní studie nenahrazuje projektovou dokumentaci dopravních staveb, proto umožňuje realizovat v rámci vymezených pozemků pro veřejná prostranství jednotlivé dopravní stavby i v odchylných parametrech technicky jinak, než je zakresleno v navrženém dopravním řešení územní studie. Pokud bude obec v dalším projektovém stupni preferovat jiné dopravní řešení než které je navrženo v územní studii, lze je umístit ve vymezených pozemcích veřejných prostranství, a to na základě projektové dokumentace komunikací zpracované odborně způsobilou osobou autorizovanou k projektování dopravních staveb.

Výkresy technické infrastruktury **3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**, **4. ENERGETIKA A SPOJE** navrhnou optimální způsob zásobování nového obytného území technickou infrastrukturou. Způsob navrhovaného napojení a trasy rozvoje veřejných zásobovacích řadů nebo vedení odpovídají stavu a znalosti území v době zpracování návrhu územní studie. Do budoucna proto není vyloučena možnost realizace technicky odlišného řešení inženýrských sítí nebo provozně jiný způsob napojení a zásobování řešené lokality, např. z důvodu provozních, finančních, apod., za předpokladu dodržení zásad udržitelného územního rozvoje a principů účelného a hospodárného využití území.

2. VYUŽITÍ PLOCH

Ve výkrese 1. HLAVNÍ VÝKRES jsou podrobněji stanoveny tři základní druhy rozdílného funkčního využití pozemků a ploch takto:

1) bydlení v rodinných domech se zahradami

Jedná se o plochy navržené k nové parcelaci na jednotlivé stavební pozemky určené k výstavbě samostatných rodinných domů. Nové stavební pozemky jsou ve výkrese vymezeny uličními čarami vyznačujícími hranice pozemků veřejných prostranství se stanovenými minimálními šířkovými parametry a dále dělicími čarami parcelace navržených stavebních pozemků. Stavební pozemky jsou navrhovány v optimální výměře pro dobrou zastavitelnost rodinným domem a pro příznivou orientaci zahrady užívané s rodinným domem zpravidla pod společným oplocením. Stavební pozemky mají výměry v předepsaném rozmezí min. **800 m²**. Vyšší výměry stavebních pozemků lze akceptovat při dodržení návratnosti veřejných investic do územního rozvoje dopravní a technické infrastruktury řešeného území.

V územní studii je v zastavitelné ploše **Z.7** a **Z.23** navrženo celkem **24** stavebních pozemků pro **24** samostatných rodinných domů rozparcelováním plochy bydlení o výměře cca **3,96 ha**.

2) veřejná prostranství pro komunikace a sítě (převážně zpevněná)

Veřejná prostranství pro komunikace a sítě jsou uvažována jako převážně zpevněná a jsou vymezena v řešeném území pro zajištění základní dopravní a technické obslužnosti ploch rodinného bydlení. Celková výměra veřejných prostranství pro komunikace a sítě je **2 740 m²** z celkové plochy řešeného území o výměře **3,96 ha**. V navrhovaných pozemcích veřejných prostranství pro komunikace a sítě budou situovány převážně

zpevněné plochy veřejně přístupných komunikací pro pěší, cyklisty, motoristy, vč. veřejných parkovišť, kontejnerových stání, úvratě na konci slepé obslužné komunikace, apod.

Součástí pozemků veřejného prostranství pro komunikace a sítě jsou a mohou být také nezpevněné plochy přidruženého dopravního prostoru s veřejnou travnatou zelení umožňující umístit podél komunikací např. svislé dopravní značení, veřejné osvětlení, travnatou ochrannou dopravní zeleň, shrnování sněhu, ap. Tyto nezpevněné zatravněné plochy ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě lze považovat za součást veřejných prostranství pro veřejnou zeleň situovanou v přidruženém dopravním prostoru nových uličních prostranství.

3) veřejná prostranství pro veřejnou zeleň (nezpevněná - travnatá)

Veřejná prostranství pro veřejnou zeleň jsou nezpevněné – zatravněné pozemky vymezené v přímé návaznosti na veřejná prostranství pro komunikace a sítě tak, aby společně vytvářely funkční a příznivé veřejné prostranství schopné kvalitně a trvale plnit v řešeném území svůj účel. Je stanoveno, že pro každé **2 ha** nové zastavitelné plochy bydlení má být vymezeno **1 000 m²** veřejných prostranství zeleně. Celé řešené území zahrnuje výměry zastavitelné plochy Z.7 a Z.23 určené zadáním územní studie US.4 pro rozvoj bydlení v celkové výměře cca **3,96 ha (39 555 m²)**. Mechanickým propočtem pak vychází minimální požadovaná výměra veřejných prostranství zeleně na cca **1 977 m²**, které by měly být věnovány parkovým úpravám, vzrostlé zeleni a podobným rekreačně oddychovým ozeleněným plochám využitelným pro denní rekreaci obyvatel území.

Plošná výměra samostatně vymezených pozemků veřejných prostranství zeleně je v územní studii navržena v rozsahu **1 277 m²** a slouží především pro zajištění prostupnosti území do volné krajiny (travnatá polní cesta). Další zatravněné plochy o o výměře cca **1 231 m²** jsou navrhovány ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě v přidruženém dopravním prostoru nových uličních prostranství. Ze součtu obou výměr jednoznačně vyplývá, že je navrženo dostatek ploch a pozemků veřejných prostranství pro veřejnou zeleň, která splňuje požadavky na plochy bydlení a současně poskytuje kapacitu pro zajištění přírodě blízkého nakládání s dešťovými vodami, pro jejich zadržení, vsak a odvedení.

V řešeném území se nedoporučuje budovat parkové vybavení a výsadby, protože území nemá vhodné předpoklady návratnosti takové investice. V sousedství řešeného území se nacházejí již realizovaná veřejná prostranství s veřejnou zelení a občanským vybavením, které jsou z řešeného území dobře dostupné pěšky (cca 500 m). Uspokojivý stav veřejné zeleně je přístupný denní docházkou východním směrem do centra obce, kde se na návsi nachází park s okrasným rybníkem a novogotickou kaplí Svatého Kříže s muzeem a hrobkou knížat Lichnovských, dále na východ travnatá fotbalová hřiště a zázemí tělovýchovné jednoty, severním směrem pak základní a mateřská škola s areálem hřišť a sportovišť, rozlehlý parkově upravený zámecký areál rehabilitačního ústavu. Proto není účelné ani hospodárné vymezovat přímo v řešeném území další podobné plochy veřejné zeleně s rekreačně oddechovou a sportovní funkcí a parkovým vybavením.

3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A REGULAČNÍ PRVKY

Ve výkrese 1. HLAVNÍ VÝKRES jsou podrobněji stanoveny podmínky prostorového uspořádání a regulační prvky využití ploch a pozemků takto:

4) Uliční čára vymezující veřejné prostranství s minimálními šířkovými parametry

Uliční čára vymezuje pozemky veřejných prostranství a stanovuje jejich minimální prostorové parametry; současně je max. hranicí pro umístění oplocení stavebních pozemků pro rodinné domy směrem do veřejného

prostranství. Vymezená veřejná prostranství pro komunikace jsou určena především pro umístění komunikací a pro uložení navrhovaných **inženýrských** sítí (staveb, zařízení a opatření) a další veřejnou technickou infrastrukturu. Minimální šířkový parametr veřejných prostranství s obousměrnými dvoupruhovými veřejně přístupnými **obslužnými** komunikacemi a sítěmi je stanoven na **8 m**, což odpovídá nejmenší šířce veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu. V místech křížení komunikací, úvratí pro otáčení vozidel, kontejnerových stanovišť, a jiných zpevněných a manipulačních ploch, jsou navrhovaná veřejná prostranství širší (např. z provozních důvodů).

Pozemky veřejných prostranství pro komunikace a sítě navazují na veřejná prostranství stávajících komunikací, a to na konci ulice Zahradní (pozemek parc. č. 320/11), a dále v ulicích U křížku (parc. č. 312/20, 312/21) a Polní (parc. č. 295), které odbočují k řešenému území z ulice Družstevní.

5) Stavební pozemky pro rodinné domy

Stavební pozemky rodinných domů jsou vymezeny uličními čarami a parcelací navržených stavebních pozemků v plochách bydlení. Stavební pozemky jsou určeny pro umístování staveb hlavních, tj. rodinných domů a s nimi provozně i prostorově souvisejících pozemků zahrad užívaných pod společným oplocením, v souladu s územním plánem.

Standardní výměra stavebního pozemku pro jeden rodinný dům je stanovena územní studií na min. **800 m²** pro zajištění hospodárnosti využití území a pro dosažení efektivity veřejných prostředků vynaložených do rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury. Stanovením výměry stavebních parcel na cca **800 m²** jsou vytvořeny příznivé podmínky pro vznik max. počtu cca **24** rodinných domů a adekvátní nárůst počtu obyvatel.

Na vymezených stavebních pozemcích rodinných domů bude umístěna stavba hlavní – rodinný dům – a další stavby, zařízení a opatření v rozsahu:

- a. Odstavná a parkovací stání** pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušného právního předpisu; na pozemku rodinného domu, ve kterém jeho obyvatelé užívají současně více než jedno motorové vozidlo, musí být zajištěno na tomto pozemku (např. v garáži, na terénu, pod přístřeškem, apod.) také parkování a odstavování pro všechna tato užívaná motorová vozidla sloužící uživatelům pozemku pro rodinné bydlení.
- b. Plochy pro nakládání s odpady**, které vznikají na pozemku bydlení jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných; na každém stavebním pozemku budou zřízeny plochy pro umístění sběrných nádob na komunální odpad z domácností a bytů umístěných v rodinném domě.
- c. Plochy pro nakládání a hospodaření s odpadními vodami**, např.:
 - **akumulační nádrže** s následným využitím, vsakováním nebo výparem zachycených srážkových vod, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky; v řešeném území jsou stavební pozemky navrženy tak, že umožňují zachycování a následné využití, vsakování či výpar dešťových vod v jímkách či nádržích, které budou realizovány na každém stavebním pozemku RD dostatečně dimezované pro retenci a následné pomalé vypouštění dešťových vod; případně jiná opatření pro hospodárné nakládání se srážkovými vodami; bezpečnostní přepady budou zaústěny do veřejného kanalizačního řádu v ulicích - viz kap 6.3.; přípustné je i jiné využití srážkových vod, např. jako užitkové vody v domácnostech, pro zálivku zahrady, apod.;
 - **odvádění srážkových vod** do vod povrchových prostřednictvím veřejné kanalizace, pokud jejich akumulace s následným využitím, vsakováním nebo výparem není možná; v řešeném území budou do kanalizace v ulicích odvedeny přebytky nezadržovaných srážkových vod jako bezpečnostní přepady ze soukromých akumulačních nádrží nebo jímek na dešťové vody na pozemcích RD.

6) Maximální míra zastavění stavebního pozemku

Stavební pozemky jsou určeny k umístění stavby hlavní (samostatného rodinného domu) a staveb a zpevněných ploch přípustných na pozemcích bydlení, jako např. přístřešky, altánky, garáže, hospodářské objekty a dílny, chodníky, hřiště, manipulační a jiné zpevněné plochy, apod. - vždy však pouze do maximálně **300 m²** zastavěné plochy jednoho stavebního pozemku.

Územní studie stanovuje pro zastavěnou plochu stavby samostatného rodinného domu max. výměru **150 m²**; pro ostatní stavby vč. zpevněných ploch přípustné na pozemku rodinného bydlení stanovuje max. výměru dalších **150 m²**. Při dodržení navrhované parcelace stavebních pozemků o výměře **800 m²** zůstane vždy min. **500 m²** výměry každého stavebního pozemku rodinného bydlení nezpevněno, nezastavěno, nezhuťněno tak, aby půdní podloží přirozeně vsakovalo srážkové vody a převádělo je do hlubších vrstev půdního profilu. Takto stanovená regulace zastavění pozemků bydlení je v souladu s požadavkem územního plánu na max. zastavěnost **60 %**.

Umísťování zástavby na stavebních pozemcích rodinných domů je prostorově regulováno vymezením **nezastavitelné klidové části zahrad**, kde je vyloučeno zastavění stavbami přípustnými v plochách rodinného bydlení přesahujícími zastavěnou plochu **45 m²**.

7) Stavební čára volná

Stavební čára volná je vymezena jako minimální limit pro umístění uliční vstupní fasády domu směrem do veřejného prostranství. Vzdálenost stavební čáry je stanovena na **5 m** od hranice veřejného prostranství, ze kterého se předpokládá dopravní obsluha stavby rodinného domu po sjezdu na pozemek z veřejného prostranství, což umožňuje např. odstavení osobního vozidla standardních rozměrů před fasádou domu na vlastním pozemku.

Stavební čára volná zajišťuje v řešeném území minimální odstupy rodinného domu od veřejných prostranství s komunikacemi a sítěmi a společně s limitem stanoveným pro **nezastavitelné klidové části zahrad** zaručuje základní prostorovou a hmotovou jednotu obytné zástavby v ulicích.

Územní studie nestanovuje minimální odstupy rodinných domů od společných hranic stavebních pozemků ani vzájemné odstupy staveb pro bydlení a rekreaci nebo doplňkových staveb přípustných v plochách bydlení nad rámec platných právních předpisů.

8) Nezastavitelná klidová část zahrad

Nezastavitelná klidová část zahrad vymezuje zadní části stavebních pozemků rodinných domů orientovaných k dráze. Klidová část zahrad je určena k užívání se samostatným rodinným domem jako obytná, užitková či okrasná zahrada zpravidla pod společným oplocením. Předpokládá se její využití pro výsadbu vzrostlé sídelní zeleně (sadové a zahradní). Ve výjimečných případech územní tísně může být nezastavitelná klidová část zahrad stavebních pozemků RD využita pro vedení trasy veřejné technické infrastruktury za podmínky, že nebude možné zajistit pro veřejnou technickou infrastrukturu vhodný prostor v nových veřejných prostranstvích navrhovaných ulic s komunikacemi a sítěmi.

Výměra a poloha nezastavitelné klidové části zahrad je určena pevně stanovenou vzdáleností max. **30 m**, od hranice ochranného **60 m** pásma dráhy tak, aby byl odstup staveb rodinných domů orientovaných v blízkosti dráhy garantován alespoň polovinou jeho šířky. Vymezením **nezastavitelné klidové části zahrad** je prostorově regulováno umísťování rodinných domů na stavebních pozemcích, protože je zde vyloučeno zastavění stavbami přípustnými v plochách rodinného bydlení přesahujícími zastavěnou plochu **45 m²**. Jedná se o jednokolejnou trať s nízkým dopravním zatížením, kdy železnice končí ve stanici Chuchelná situované cca ve vzdálenosti 400 m od řešeného území.

Klidová část zahrad zabírá celou šířku stavebního pozemku rodinného domu, čímž zaručí klidové využívání zahrad pro celou řadu sousedících stavebních pozemků, bez nežádoucího narušování soukromí a klidu nezbytného pro zdravé obytné prostředí a sousedské soužití. Klidová část zahrad je nezastavitelná rodinným domem jako stavbou hlavní a je nezastavitelná dalšími stavbami přípustnými v plochách rodinného bydlení přesahujícími zastavěnou plochu **45 m²**.

Omezení zástavby pro zachování klidové **nezastavitelné části zahrad**, kde je vyloučeno zastavění stavbami přípustnými v plochách rodinného bydlení přesahujícími zastavěnou plochu **45 m²**, je územní studií stanoveno pouze pro stavební pozemky situované podél dráhy v její blízkosti. Ostatní stavební pozemky nejsou ohroženy hlukem a jinými rušivými vlivy ani není zvýšené riziko narušování soukromí a obytné funkce zahrad navzájem.

9) Stavba rodinného domu

Stavba rodinného domu je vyznačena ve výkrese na jednotlivých stavebních pozemcích **schematicky** na obdélníkovém půdoryse cca (10 m x 15 m) = cca **150 m²** a umístěna je na pozemku **orientačně** v optimální poloze vzhledem ke stanoveným podmínkám prostorového uspořádání a regulačním prvkům. Zakreslený **půdorys a umístění** domu na pozemku lze přizpůsobit potřebám stavebníka za předpokladu, že bude dodržena zastavěná plocha stavby hlavní – rodinného domu – max. **150 m²** vč. dalších podmínek stanovených platnými právními předpisy a územně plánovací dokumentací.

Přípustné umístění rodinného domu na pozemku je vždy stanoveno pro každý stavební pozemek vzhledem k veřejnému prostranství volnou stavební čarou umístěnou ve vzdálenosti **5 m** od uliční čáry; v případě pozemků vymezených v blízkosti dráhy také hranicí nezastavitelné klidové části zahrad ve vzdálenosti min. poloviny šířky ochranného pásma dráhy (30 m)

Stavby samostatného rodinného domu jsou regulovány **max. výškou**, kdy rodinný dům může mít max. jedno podzemní a max. dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo místo podkroví třetí nadzemní podlaží ustupující od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Přitom je pro účely územní studie stanoveno, že **výška podlaží** je definována výškou konstrukčního podlaží obytné budovy a činí max. cca **3,5 m**. Územní studie dále stanovuje, že pokud bude budováno podzemní (sklepní) podlaží, které více než 1/3 své konstrukční výšky vystupuje nad stávající terén, pak bude toto sklepní podzemní podlaží považováno za první nadzemní podlaží pro potřebu posuzování dodržení stanovené max. výšky rodinného domu nebo stavby na pozemku rodinného bydlení.

Územní studie reguluje přípustné **tvary střech** rodinných domů tak, že stavby rodinných domů mohou mít **symetrickou sedlovou nebo stanovou střechu** ve sklonu střešních rovin v rozmezí 25° až 45° pro možnost případné podstřešní vestavby. V případě ustupujícího třetího nadzemního podlaží mohou být budovány i např. ploché nebo pultové střechy s mírným spádem do cca 23°. Tvarové členění střech např. polovalbou ve štítech, vikýřem, apod. je přípustné. Stanovená tvarová a výšková regulace zástavby rodinných domů má za cíl sjednotit charakter a objemovou strukturu nové zástavby a napomáhá vytvoření rámcového stylu nové ulice a veřejného prostranství, které je stavbami rodinných domů utvářeno.

Orientace střech vzhledem k veřejnému prostranství ulice **není pro rodinné domy stanovena**, protože v dané části sídla Chuchelná se nevyskytuje tradiční venkovská zástavba a není tedy možné na ni vizuálně navazovat, rozvíjet ji a chránit. Výstavba rodinných domů v dané poloze řešené lokality nemůže svým měřítkem a charakterem zástavby ovlivnit hodnoty zámeckého areálu a parku kolem rehabilitačního ústavu v centru obce. **Ostatní stavby přípustné** na pozemku bydlení jako např. garáže, hospodářské přístřešky, kůlny, apod. mají stanovenou max. výšku jedno nadzemní podlaží a podkroví vestavěné do sklonité střechy ve spádu střešních rovin v rozmezí 25° až 45° nebo dvě nadzemní podlaží zastřešená plochou nebo pultovou střechou s mírným spádem do cca 23°, tzn. obdobně jako stavby hlavní – rodinné domy.

10) Oplocení

Stavební pozemky rodinných domů včetně společně užívané zahrady jsou zpravidla na hranicích veřejného prostranství oploceny pro zajištění ochrany soukromí, majetku, domácích zvířat, výsadeb, apod. Nad rámec stavebního zákona a prováděcích vyhlášek v platném znění je územní studií stanoven požadavek na:

- max. přípustnou výšku oplocení,
- vizuální charakter a vlastnosti výplně oplocení směrem do veřejných prostranství,
- propustnost podezdívky oplocení pro volně žijící živočichy.

Max. výška horní hrany oplocení je stanovena **1,8 m** nad úrovní stávajícího terénu veřejného prostranství a výplň oplocení směrem do veřejného prostranství musí splňovat požadavek na jeho **vizuálně prostupný** charakter a vlastnosti. Současně nesmí podezdávka oplocení bránit průchodům volně žijících drobných živočichů zastavěným územím do volné krajiny. Uvedené znamená, že **výplň oplocení směrem do veřejného prostranství nesmí být vizuálně neprostupná** (např. plná betonová, dřevěná, plechová, zděná či jinak neprůhledná) a musí umožňovat alespoň částečné vizuální propojení veřejného prostranství s pozemky rodinných domů orientovanými do veřejného prostranství nových ulic. Materiály a barvy oplocení nejsou stanoveny.

V případě živého oplocení ze zahradnický tvarovaných dřevin (keřů) se výškový limit oplocení 1,8 m nad úrovní stávajícího terénu veřejného prostranství přiměřeně vztahuje i na údržbu dřevinné keřové a stromové zeleně orientované do veřejného prostranství. Druhy dřevin pro výsadbu živých plotů směrem do veřejného prostranství nejsou předepsány, pouze je doporučeno využívat přednostně druhy místních listnatých dřevin přirozeně se vyskytujících v daných stanovištních podmínkách.

Cílem regulace výšky a vizuálního charakteru oplocení směrem do veřejného prostranství je vytvoření přívětivého a umírněného charakteru oplocení v celé ulici a vyloučení plotových prvků narušujících svým neprostupným charakterem a přehnanou výškou **komunitní - sdílený charakter** nové ulice.

Územní studie **vylučuje v oplocení neprostupné podezdávky** znemožňující pohyb a prostupnost volně žijících živočichů zahradami rodinných domů – jedná se o jednoduché opatření přispívající propustnosti území spočívající v ponechání mezery mezi spodní hranou plotové výplně a úrovní terénu. Uvedené opatření s prostupnou podezdávkou nemusí být uplatněno v celé délce oplocení, postačí ponechat propustných min. cca **50 %** z celkové liniové délky oplocení stavebního pozemku. Opatření snižuje negativní dopady zastavění na migrační prostupnost zastavěného území tím, že umožní průchod drobných volně žijících živočichů územím (ježci a drobní savci, plazi, obojživelníci, hmyz, atd.), kteří mohou migrovat přirozenou cestou mezi zahradami i směrem do volné krajiny.

4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO ZELEŇ

Jedná se o plochy veřejných prostranství určených pro plnění funkce veřejné zeleně. V řešeném území se navrhuje výměra pozemků veřejných prostranství veřejné zeleně cca 2 510 m². Z této navrhované výměry je cca **1 277 m²** určeno pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinářských hodnot území, a to především pro zajištění **prostupnosti území do volné krajiny**. Jedná se o koncový úsek ulice Polní (pracovní název ulice) situované v jižní části řešeného území na pozemku parc. č. 295, který pokračuje západním směrem jako travnatá polní cesta ve veřejném prostranství zeleně a dále úrovnovým přejezdem přes železnici do pole za tratí. Další plochy veřejného prostranství zeleně jsou vymezeny v severní části řešeného území v trase pozemku parc. č. 1000 v místě toku a slouží k zachování průchodů do krajiny za tratí.

Další zatravněné plochy o výměře cca **1 231 m²** jsou vymezeny podél zpevněných ploch komunikací nových uličních prostranství a budou sloužit jako zatravněné plochy ve veřejných prostranstvích a současně pro zlepšení schopnosti zastavěného území zadržovat srážkové vody.

V okruhu pěší dostupnosti cca 500 m od řešeného území se nacházejí rekreačně sportovní zařízení (např. fotbalová hřiště a zázemí tělovýchovné jednoty, hřiště u základní a mateřské školy) a parkově upravená veřejně přístupná zeleň reprezentativního charakteru (zejména zámecký areál a parkem rehabilitačního ústavu, náves s rybníkem a muzeum knížat Lichnovských), proto není účelné ani hospodárné vymezovat přímo v řešeném území další obdobné plochy s rekreačně sportovní a oddechovou funkcí.

Výsadby vzrostlých dřevin jako např. parkových keřů a stromů budou realizovány uvnitř zástavby především v klidových částech zahrad rodinných domů, reprezentativní okrasné výsadby pak např. v předzahrádkách orientovaných do veřejného prostranství nové ulice. V nově navrhovaných veřejných prostranstvích se výsadba vzrostlých dřevin nepředpokládá, není pro ni vymezen dostatečně široký záhonový pruh podél navrhované komunikace. Důvodem je především málo exponovaná poloha nového uličního prostranství, které má nízký potenciál vytvořit reprezentativní veřejný prostor, proto je jeho funkce záměrně redukována především na obslužné parametry umožňující umístění vozidlové obousměrné komunikace, vedení potřebných inženýrských sítí, umístění retenčních nádrží na dešťovou vodu stékající ze zpevněných ploch nových komunikací.

Předpokládá se pravidelná údržba ploch veřejné zeleně kosením trávy a čištěním nánosů splavenin a ostatního organického materiálu. Údržbu ploch v pozemcích veřejných prostranství veřejné zeleně bude provádět obec v rámci údržby veřejné infrastruktury a majetku obce, do které patří i veřejná zeleň ve veřejných prostranstvích.

VLIV NA EKOLOGICKOU STABILITU, KRAJINNÝ RÁZ A PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Podmínky upřesněné v územní studii pro prostorové uspořádání navrhované zástavby respektují objemové i hmotové řešení současné venkovské zástavby obce Chuchelná. Pro začlenění nové zástavby do krajinného rázu a do stávající urbanistické struktury zastavěného území má význam především **sídelní zeleň zahrad a sadových výsadeb na pozemcích rodinného bydlení. Vyhrazená sídelní zeleň zahrad má neopominutelný význam i** pro ochranu a rozvoj hodnot území volné krajiny. Pro rozvoj sídelní zeleně v zahradách rodinných domů jsou vytvořeny příznivé podmínky především vymezením relativně prostorných stavebních pozemků pro rodinnou zástavbu. Výška stromových výsadeb může být v ochranném pásmu dráhy regulována z důvodu bezpečnosti provozu na železnici.

V plochách veřejných prostranství jsou vymezeny plochy pouze pro travnatou zeleň, dřevinné výsadby se v nových ulicích vzhledem k jejímu charakteru nepředpokládají.

Stanovený způsob oplocení pozemků pro stavbu rodinných domů vylučuje neprostupné podezdívky na min. 50 % liniové délky oplocení v zahradách (viz bod 10., kap. 3., textové části návrh II.) a umožňuje tak průchod volně žijícím drobnějším živočichům zastavěným územím do volné krajiny. Uvedené opatření tím může přispět ke snížení negativních dopadů rozšiřujícího se zastavění obce na migrační prostupnost území tím, že nová zástavba nevytvoří pro volně žijící živočichy neprostupnou bariéru.

Uvedená opatření podporují rozvoj zastavěného obytného území při současném respektování hodnot ekologické stability území a prostupnosti zástavby do okolní krajiny. Dostatečné výměry pozemků umožňují realizaci dostatečně významné ozeleněné plochy zahrad v rámci nového rodinného bydlení a přispívají tak k zachování krajinného rázu obce a venkovského charakteru obytné zástavby obklopené sídelní zelení.

5. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

5.1. DOPRAVNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE

Napojení řešeného území na stávající dopravní infrastrukturu v ulici **Družstevní** a **Zahradní** je navrženo novou místní obslužnou komunikací **U trati** (pracovní název ulice) v délce cca 350 m a dvěma novými křižovatkami se stávajícími komunikacemi.

První nová křižovatka je navržena v jižní části řešeného území do ulice **Polní** (pracovní název ulice) situované na pozemku parc. č. 295, který pokračuje západním směrem jako travnatá polní cesta ve veřejném prostranství zeleně a dále úrovnovým přejezdem přes železnici do pole za tratí. Nová křižovatka musí v dané poloze zohlednit stávající svažitost pozemku zahrady rodinného domu parc. č. 296/2, 296/4 tak, aby byl zachován přijatelný sklon nových vozovek při jejich napojení do pozemku parc. č. 296/13.

Druhá nová křižovatka je navržena v severní části řešeného území do ulice **U křížku** (pracovní název ulice) situované na pozemcích parc.č. 312/20, 312/21, která navazuje směrem na jih do ulice Družstevní.

Úsek nové komunikace U trati mezi oběma novými křižovatkami zajišťuje dopravní obsluhu pro pozemky nových cca **14** rodinných domů označených č. **5 – 18**.

Jižní část nově navrhované komunikace U trati je v úseku od nové křižovatky s ulicí Polní zakončena uslepenou větví komunikace v délce cca 50 m s koncovou úvratí ve tvaru „T“ pro otáčení vozidel. Tato část komunikace zajišťuje dopravní obsluhu pro pozemky nových cca **6** rodinných domů označených č. **19 – 24**.

Severní část nově navrhované komunikace U trati je v úseku od nové křižovatky s ulicí U křížku napojena do koncové části ulice Zahradní na pozemku parc. č. 320/11 a zajišťuje dopravní obsluhu pro pozemky nových cca **4** rodinných domů označených č. **1 – 4**.

Nová obslužné místní komunikace je navržena jako obousměrná dvoupruhová šířky **6 m**. Pozemky veřejných prostranství pro komunikace mají šířku stanovenou alespoň **8 m**, v místech křižovatek nebo směrových oblouků jsou veřejná prostranství širší.

Provoz na místních komunikacích je uvažován jako zklidněný v dopravním režimu „obytná zóna“, se sdíleným dopravním prostorem v jedné výškové úrovni, bez nutnosti stavebně a výškově oddělených samostatných pěších chodníků. Parkování vozidel ve veřejném prostranství s komunikacemi je pouze na vyznačených parkovištích. Alternativně je možné zřídit na nových komunikacích dopravní režim „zóna 30“.

Pěší propojení komunikací řešeného území s okolní zástavbou je vzhledem k nízké dopravní zátěži uvažováno po stávajících komunikacích v ulicích Polní, U křížku, Zahradní.

Všechny navrhované komunikace jsou situovány ve vymezených pozemcích veřejných prostranství pro komunikace a sítě – viz bod 2), kap. 2., textové části II. Součástí pozemků veřejných prostranství s komunikacemi jsou také trasy, stavby, zařízení a opatření technické infrastruktury, především veřejné inženýrské sítě a další veřejná technická infrastruktura.

Přístupy na zemědělské pozemky jsou zajištěny po stávajících trasách vymezených v územní studii ve veřejném prostranství zeleně pro zachování **prostupnosti území do volné krajiny**. Jedná se o koncový úsek polní cesty na pozemku parc. č. 295, který pokračuje jako travnatá polní cesta a dále úrovnovým přejezdem přes železnici do pole za tratí; dále pak o prostup v trase pozemku parc. č. 1000 směrem k trati. Lze konstatovat, že návrhem územní studie nejsou znemožněny stávající přístupy dopravní obsluhy pro zemědělskou a lesní techniku na hospodářsky využívané pozemky.

5.2. DOPRAVNÍ FUNKCE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

Dopravní funkce nezbytné k užívání a bezpečnému provozu nové obytné lokality jsou zajištěny v plochách vymezených pro veřejná prostranství pro komunikace a inženýrské sítě. Vymezení pozemků veř. prostranství je provedeno uliční čarou, která může být v některých případech současně také hranicí pro umístění oplocení soukromých pozemků zahrad rodinných domů směrem do veřejného prostranství.

Návrh dopravního řešení území vč. napojení na stávající dopravní infrastrukturu obce je zobrazeno ve výkrese 2. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, kde jsou barevně rozlišeny návrhy podrobnějšího členění funkčního využití ploch a pozemků vymezených veřejných prostranství pro komunikace a sítě.

Plochy veřejných prostranství pro komunikace a sítě obsahují také travnaté plochy přidruženého dopravního prostoru navrhovaných zpevněných komunikací, které zůstanou nezpevněné (vyjma zpevněných sjezdů na jednotlivé pozemky rodinných domů).

Dopravní řešení územní studie předkládá provoz ve zklidněném dopravním režimu (obytná zóna max. 20 km/hod, nebo zóna 30 km/hod). Jiná možná řešení lze realizovat dle potřeb investora – stavebníka na základě projektové dokumentace dopravních staveb zhotovených osobou autorizovanou k projektování vozidlových komunikací.

Pozemky veřejných prostranství pro komunikace a sítě obsahují převážně zpevněné plochy a prostranství, které jsou vždy **veřejně přístupné** a plní některou z následujících **funkcí dopravních ploch**:

- a) vozidlová komunikace,
- b) přidružený dopravní prostor, ochranná zeleň, sjezdy
- c) veřejná parkoviště,
- d) kontejnerová stanoviště.

Samostatnou kategorií veřejných prostranství jsou pozemky vymezené pro veřejná prostranství pro veřejnou zeleň – viz kap.4.

Jednotlivé druhy a funkce dopravních ploch a pozemků jsou ve výkrese znázorněny odlišnou barvou a jsou vždy umístěny uvnitř veřejného prostranství pro komunikace a sítě. Jejich parametry jsou stanoveny kótovanou hranicí zpevněných ploch veřejně přístupných komunikací, které jsou považovány za směrné pro zakreslený cílový stav zástavby. Návrh podrobného dopravního řešení v územní studii zobrazuje koncepci vzájemného uspořádání a funkčních vztahů všech složek, které se na utváření kvalitního a bezpečného veřejného prostranství podílejí, dále prokazuje účelnost a hospodárnost navrhovaného dopravního řešení a odůvodňuje tak stanovené parametry veřejných prostranství.

Územní studie není projektovou dokumentací dopravních staveb, jedná se o územně plánovací podklad prověřující podrobněji navrhovanou koncepci změny využití území pro rozvoj individuálního bydlení. Jedná se o neopominutelný podrobný územně plánovací podklad, ke kterému se přihlíží při rozhodování o změnách v území.

Výsledné dopravní řešení zohledňuje požadavky na plynulost a bezpečnost provozu – důraz je kladen na přehlednost dopravního prostoru pro všechny uživatele nové ulice, kteří budou veřejná prostranství užívat společně a souběžně (motoristé, chodci, cyklisti, aj.). Pro bezpečný pohyb chodců uvnitř obytného území je navržena organizace dopravy ve společném dopravním prostoru nové ulice jako **zklidněný provoz** tzn. jako „obytná zóna“ nebo „zóna 30“.

a) vozidlová komunikace

Obslužné veřejně přístupné místní komunikace jsou v řešeném území navrženy jako obousměrné, dvoupruhové, s šířkou zpevněné plochy vozovek mezi obrubníky **6 m**. Přesná šířka vozidlové komunikace v následné projektové dokumentaci může být upravena dle zvoleného konkrétního zklidněného dopravního

režimu na komunikacích. Na obslužných místních komunikacích není podporován jednosměrný provoz, celé řešené území je uvažováno s obousměrným provozem. Zúžení obousměrné komunikace na jeden vozidlový pruh s obousměrným provozem je možné provést na dlouhých přímých a přehledných úsecích komunikace např. za účelem zklidnění provozu. Vzhledem k délce komunikací není doporučován jednosměrný provoz.

V křižovatkách a směrových obloucích budou šířky vozovky rozšířeny pro pohodlný nájezd vozidel dopravní obsluhy na min. poloměr směrových oblouků cca **9-10 m**. Vzhledem k nízkému dopravnímu zatížení obytného území, díky přehlednému přímému trasování komunikace a předpokládanému zklidněnému dopravnímu režimu s omezením max. rychlosti na 30 resp. 20 km/hod není na komunikacích uvažováno zřizování výhyben pro míjení vozidel. Orientační min. poloměry pro směrové oblouky komunikací jsou vepsány ve výkrese a mohou být upraveny dle zvoleného dopravního režimu a max. rychlosti na komunikacích.

Na konci cca 50 m slepé větve nové komunikace je navržena **úvrat'** pro otáčení vozidel tvaru „T“, její parametry mohou být nastaveny na míru dle rozměrů zajíždějících vozidel údržby a likvidace komunálního odpadu používaného v obci.

Předpokládaným krytem povrchu vozidlové komunikace pro pojezd motorových osobních vozidel je asfaltobeton mezi silničními obrubníky, případně pojízdná zámková dlažba. Mocnosti a kvalita vč. hutnění podkladních konstrukčních vrstev musí odpovídat pravidelnému pojezdu motorových vozidel, vč. těžké nákladní techniky (svozy komunálního odpadu, apod.).

Spádování zpevněných povrchů komunikací bude do uličních vpustí s odvedením do kanalizace navržené v novém obytném území. Odvedení srážkových vod ze zpevněných veřejných prostranství musí odpovídat výškové osazení obrubníků na okrajích vozidlové komunikace. Komunikace ve veřejných prostranstvích budou odvodněny, osvětleny a označeny dopravním značením svislým i vodorovným. Přidružený dopravní prostor a případné plochy ochranné travnaté dopravní zeleně ve veřejném prostranství umožňují umístění stožárů se svítidly veřejného osvětlení a svislého dopravního značení komunikací, umožní i zimní odhrnování sněhu.

Rozhledy v křižovatkách s novou obslužnou komunikací ve zklidněném dopravním režimu „zóna 30“ s návrhovou rychlostí max. 30 km/hod nebo „obytná zóna“ s návrhovou rychlostí max. 20 km/hod, nezasahují mimo vymezená veřejná prostranství pro komunikace a sítě. V případě, že by při realizaci komunikací byl zvolen jiný dopravní režim s vyšší návrhovou rychlostí na nových obslužných komunikacích (např. 50 km/hod), mohly by rozhledy v křižovatkách zasáhnout i do některých navrhovaných stavebních pozemků. Regulace oplocení územní studie vylučuje použití neprůhledných a vizuálně neprostupných výplní plotu, takže rozhledy na komunikacích nebudou v žádné poloze omezeny plnou neprůhlednou (vizuálně neprostupnou) výplní plotu nebo hustým porostem živého plotu v oplocení zahrad rodinných domů orientovaným směrem do veřejného prostranství – viz regulace oplocení bod 10, kap. 3.).

V případě volby zklidněného dopravního režimu nové místní komunikace „zóna 30“ bude provoz na komunikacích regulovaný svislým dopravním značením "Zóna s dopravním omezením" s rychlostí vozidel max. 30 km/hod (**IZ 8a** "30"), resp. "Konec zóny s dopravním omezením" (**IZ 8b** "30").

Rozhledy na komunikacích budou zajištěny i při rychlosti pohybu vozidel **max. 20 km/hod**, tj. v dopravním režimu „obytná zóna“. Oplocení zahrad směrem do veřejného prostranství může být situováno maximálně v hranici uliční čáry vymezující veřejné prostranství, nebo dále od veřejného prostranství, nikoliv však blíže.

Dopravní režim na komunikacích v řešeném území je v rámci zpracování územní studie prověřen a navržen pro nízké max. rychlosti vozidel 20 resp. 30 km/hod pro zajištění zklidněného společného provozu dopravy v obytném území. Zřízení dopravního režimu s max. rychlostí **50 km/hod** nelze v navrhovaném novém obytném území doporučit vzhledem k intenzivnímu obytnému charakteru území a důrazu na bezpečnost chodců. Nejsou navrhovány samostatné pěší komunikace a chodníky, pěší provoz probíhá ve společném dopravním prostoru nových ulic.

b) přidružený dopravní prostor, ochranná zeleň, sjezdy

Součástí veřejných prostranství pro komunikace a sítě jsou také pruhy nezpevněné travnaté dopravní zeleně sloužící jako součást přidruženého dopravního prostoru. Tyto pásy zeleně slouží např. pro umístění svislého dopravního značení na komunikacích, veřejného osvětlení, podzemních tras veřejných řadů a vedení sítí technického vybavení, zařízení na síti. Přidružený dopravní prostor bude využíván i pro shrnování sněhu ze zimní údržby komunikací.

Do navrhovaných travnatých pruhů dopravní zeleně veřejných prostranství pro komunikace a sítě mohou být uloženy trasy podzemních vedení inženýrských potrubních řadů a kabelových sítí.

Šířka nezpevněných travnatých pruhů zeleně v přidruženém dopravním prostoru bude proměnlivá, obecně by travnatý pruh zeleně podél komunikací neměl být užší než cca **0,75 – 1,0 m** pro růst trávy a schopnosti zeminy vsakovat dešťovou vodu. Pruh dopravní zeleně lze v odůvodněných případech využít k rozšíření zpevněné plochy komunikací. Rozšíření zpevněných ploch komunikací by nemělo zasahovat do veřejných prostranství pro zeleň.

Travnatá zeleň přidruženého dopravního prostoru může být přerušena zpevněnými **sjezdy** na jednotlivé stavební pozemky. Rozmístění sjezdů na stavební pozemky není zakreslováno, protože je nutné přizpůsobit jejich polohu konkrétnímu umístění a dispozici budoucích staveb rodinných domů na jednotlivých stavebních pozemcích. Územní studie stanovuje pro zřizování a pro parametry sjezdů na pozemky obecné podmínky za účelem zajištění kvalitního veřejného prostranství. V případě zájmu obce na posílení funkce veřejné dopravní ochranné zeleně je doporučeno zpevněnou plochu sjezdu na každý jednotlivý stavební pozemek rodinného domu **limitovat šířkou max. cca 3 až 3,5 m**. Vyšší zábory ploch pro sjezdy na pozemky znamenají nežádoucí úbytek travnaté zeleně podél komunikací a vyšší nároky na odvodnění zpevněných ploch ve veřejném prostranství.

c) veřejná parkoviště

Bilance parkovacích stání vyžaduje pro každých **20** obyvatel území min. jedno parkovací místo ve veřejných prostranstvích. Pro potřeby bilancí jsou ve výpočtech použity návrhové hodnoty cílového nárůstu kapacity cca o **60 obyvatel** v řešeném území, z čehož vyplývá minimální počet veřejných parkovacích stání pro **3 osobní vozidla**. V návrhu jsou vymezena podél nových komunikací **3 veřejná parkovací místa** pro osobní vozidla návštěvníků obyvatel území, což je vzhledem min. požadavku dostatečné. Navrhovaná parkovací místa jsou soustředěna u kontejnerového stanoviště v severní části území u ulice Zahradní.

Parkovací místa jsou sdružena a umístěna tak, aby nebránila zřizování sjezdů na pozemky rodinných domů. Jsou uvažována jako **kolmá** stání šířky cca **2,5 m** a délky cca **5 m**.

Způsob využívání veřejných parkovacích míst ve veřejném prostranství:

Navrhovanou kapacitu veřejných parkovacích míst ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě NELZE využívat pro odstavování vozidel užívaných obyvateli nového obytného území. Podle právních předpisů jsou navrhované stavební pozemky pro rodinný dům vymezeny tak, aby na nich bylo možné umístit potřebnou kapacitu odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb pro rodinné bydlení. Pokud je v rodinném domě realizován větší počet bytů nebo byt slouží osobám užívajícím větší počet osobních vozidel, je potřeba na pozemku rodinného domu umístit odstavná a parkovací stání pro všechna tato užívaná vozidla.

Důvodem je ponechání veřejných parkovacích míst ve veřejném prostranství k dispozici návštěvníkům území, kteří v obytném území nebydlí, ale poskytují služby nebo vykonávají krátkodobou návštěvu. Ve veřejných prostranstvích je parkování a odstavování vozidel užívaných obyvateli tohoto území nepřipustné, protože bilančně stanovený minimální počet 3 parkovacích míst je určen výhradně pro vozidla návštěvníků

lokality a poskytovatelů služeb spojených s bydlením (např. pro zdravotní, sociální, terénní, poštovní, spediční a jiné služby) a nelze je tedy zabírat trvalým či pravidelným odstavováním nebo parkováním vozidel místních obyvatel a uživatelů řešeného obytného území. Parkování osobních vozidel ve veřejných prostranstvích zklidněné komunikace je přípustné pouze na vyznačených plochách dle dopravního značení.

f) kontejnerová stanoviště

Pro likvidaci komunálního odpadu z nového obytného území bude využíván stávající systém sběru, shromažďování a likvidace vč. třídění odpadů v obci Chuchelná. U každé nemovitosti rodinného domu bude na pozemku rodinného domu zřízena plocha pro umístění domovní nádob na komunální odpad o objemu cca 1100 litrů, která bude v den svozu odpadu přistavena k okraji veřejného prostranství s komunikací.

V území je vymezena na severním okraji ve veřejném prostranství u napojení do ulice Zahradní jedna specifická zpevněná plocha pro stanoviště nádob na komunální odpad. Kontejnerová plocha je zřízena v šířce dvou kolmých parkovacích stání o rozměrech cca 5 x 5 m.

Pro uložení nebezpečného a velkoobjemového odpadu nebo bioodpadu, bude využito služeb sběrného dvora a komunitní kompostárny.

6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje sítí technické infrastruktury v řešeném území je navržena s využitím stávajících tras sítí a zařízení technické infrastruktury v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území. Za investora a vlastníka navrhovaných staveb, zařízení a opatření veřejné dopravní a technické infrastruktury je pro potřeby územní studie považována obec Chuchelná. Etapizace postupu realizace navrhovaného záměru obytné zástavby a související dopravní a technické infrastruktury není stanovena. Pro potřeby územní studie jsou považovány stavby, zařízení a opatření dopravní a technické infrastruktury umožňující užívání území pro stanovený účel rodinného bydlení za nezbytnou veřejnou infrastrukturu, bez které není možné dané území užívat.

Návrhy spojené s vymezením pozemků veřejných prostranství pro komunikace a sítě i pro veřejnou zeleň jsou zobrazeny ve výkrese **1. HLAVNÍ VÝKRES**, návrhy dopravní infrastruktury jsou ve výkrese **2. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**, jejich podrobný popis je předmětem předchozích kapitol. Návrhy řešení rozvoje technické infrastruktury jsou zobrazeny ve výkresech **3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**, **4. ENERGETIKA A SPOJE**, jejich popis a bilance jsou uvedeny v následujících kapitolách.

Pro všechny navrhované stavební pozemky všech až **24** samostatných rodinných domů jsou v územní studii vytvořeny podmínky pro jejich připojení na navrhovaná prodloužení veřejných řadů a vedení. Nová obytná zóna zajistí naplnění územního plánu a další rozvoj obce s využitím území situovaného podél železniční trati. Jelikož se jedná o dopravně nízce vytiženou dráhu, je uvažováno s tím, že bude využita i část ochranného pásma dráhy v šířce cca 30 m – v souladu se zadáním územní studie.

V cílovém stavu se předpokládá vznik maximálně cca **24** nových bytů pro cca **60** obyvatel. Skutečný počet realizovaných rodinných domů bude v nejbližším návrhovém období vzhledem k různorodým majetkoprávním vztahům pozemků v řešeném území pravděpodobně nižší.

6.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Stav

V obci je provozován systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu ve správě SmVaK, a.s. z akumulčního vodojemu Chuchelná. Vodojem je zásobován vodou ze dvou vrtů u obce Bělá výtlačným potrubím. Stávající vodovodní řady probíhají ve veřejných prostranstvích stávajících ulic Družstevní a Zahradní a jednotlivé větve vybíhají z ulice Družstevní i do nových ulic (prac. název U křížku, Polní). Průběh vodovodní sítě v okolí řešeného území je zobrazen ve výkresu 3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ.

Návrh

Pro potřeby vodohospodářských bilancí nových obytných ploch jsou ve výpočtech použity návrhové hodnoty nárůstu potřeby pitné vody pro cílový stav max. cca **60 nových** obyvatel. Veřejné vodovodní řady jsou navrženy k rozšíření napojením ve stávajících třech koncových bodech na stávajícím potrubí a prodloužením vodovodního řadu pro veřejnou potřebu v trase nově vymezeného veřejného prostranství pro komunikace a sítě. Návrhem je docíleno zlepšení stavu vodovodní sítě ve smyslu potřebného zokruhování vodovodů, které jsou v současné době provozovány jako uslepené větve.

Napojovací místo č. **1** se nachází na rozhraní pozemků parc. č. 402 a 320/5 v koncovém úseku ulice Zahradní. Další napojovací bod č. **5** je situovaný v pozemcích parc. č. 312/21 a 312/20 na konci ulice U křížku. Je navrženo propojení vodovodního řadu mezi body č. 1 a č. 5 novým vodovodním potrubím v délce cca **95 m**.

Další napojovací místo č. **10** se nachází na pozemku parc. č. 295 na konci vodovodní větve v ulici Polní (prac. název). Je navrženo propojení vodovodu z bodu č. 10 do bodu č. 5 novým vodovodním řadem v délce cca **250 m**, které by zásobovalo většinu navrhované nové obytné zástavby řešeného území a současně by umožnilo zokruhovat stávající vodovodní řad.

Pro rodinné domy navržené v jižní části řešeného území situované u slepé komunikace zakončené úvratí je pro zásobování pitnou vodou navržena slepá větev vodovodního řadu v délce cca **45 m**.

Napojovací místa i trasy navrhovaných prodloužení vodovodních řadů pro veřejnou potřebu v celkové délce cca **400 m** jsou zakresleny ve výkresu 3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ. Navrhované vodovodní řady budou uloženy v souběhu s ostatní dopravní a technickou infrastrukturou přednostně ve veřejných prostranstvích. V zastavěném území budou nové vodovody uloženy i pod zpevněnými plochami komunikací, tzn. za použití materiálu tvárná litina s vyššími investičními náklady.

Bilance orientační potřeby pitné vody pro navrženou obytnou zástavbu

Návrhový počet bytů = **24 bytů**, bilanční počet cca **60 obyvatel**.

Množství potřeby pitné vody na osobu a den v domácnosti je uvažováno ve výši cca 100 l (0,10 m³/os*den), koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4; koeficient hodinové nerovnoměrnosti 2,1

průměrná potřeba vody denní: $Q_p = 60 * 0,10 = \mathbf{6 \text{ m}^3/\text{den}}$

průměrná potřeba vody roční: $Q_r = 6 * 365 = \mathbf{2 \text{ 190 m}^3/\text{rok}}$

max. denní potřeba vody: $Q_m = 6 \text{ m}^3/\text{den} * 1,4 = \mathbf{8,4 \text{ m}^3/\text{den}}$

max. hodinová potřeba vody: $Q_h = 8,4 \text{ m}^3/\text{den} * 2,1 = 17,64 \text{ m}^3/\text{den} = 0,74 \text{ m}^3/\text{hod} = \mathbf{0,20 \text{ l/s}}$

Odhadovaná průměrná potřeba pitné vody řešeného území v cílovém stavu max. 24 bytů v rodinných domech je cca 6 m³/den, resp. 2 190 m³/rok. Maximální denní potřeba pitné vody je cca 8,4 m³, maximální hodinová potřeba pitné vody je 0,20 l/s. Nárůst potřeby pitné vody bude pokryt ze stávajících vodovodních řadů jejich prodloužením a zokruhováním, s využitím akumulace ve stávajícím vodojemu.

6.2. LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH ODPADNÍCH VOD

Stav

K odvádění odpadních vod bude do doby dobudování kanalizace pro veřejnou potřebu v souladu s územním plánem nadále sloužit stávající kanalizační systém jednotné kanalizace s předřazenými septiky a domovními ČOV s dočištěním ve šterbinové nádrži a v biologických rybnících v místní části Resta. Odtok z biologického rybníku je zaústěn do místní vodoteče – potoka Zbojnička.

Nemovitosti, které nejsou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci, jímají odpadní vody v žumpách – bezodtokových jímkách s následným vývozem na kapacitní ČOV mimo obec. Výstavba nových zdrojů produkujících odpadní vody komunálního charakteru je podmíněna výstavbou vlastní domovní ČOV nebo žumpy s vývozem splašků.

Návrh

Pro celou obec je Územním plánem Chuchelná navržena koncepce odkanalizování kanalizací pro veřejnou potřebu, která kombinuje systémy jednotné kanalizace a oddílné splaškové kanalizace, s gravitačním a tlakovým transportem. Splašková kanalizace pro veřejnou potřebu je rozdělena do tří povodí, která mají každé svou vlastní technologickou koncovku, a to mechanicko biologickou čistírnu odpadních vod s odpovídající látkovou a hydraulickou kapacitou. Řešené území spadá do povodí **ČOV 1**, do kterého odtékají vody z převážné většiny zastavěného území sídla Chuchelná.

V řešeném území územní studie US.4 je navržena výstavba nových tras oddílné splaškové gravitační kanalizace v trasách vedoucích ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě. Územní studie navrhuje napojení nových kanalizačních řadů délky cca **150 m** ze střední části území do koncových bodů stávající jednotné kanalizace situované v ulicích U křížku (bod č. 7, případně bod situovaný cca **40 m** níže označený č. 7') na pozemku parc. č. 312/20 a 312/21.

Malá část severního okraje řešené lokality může být napojena potrubím délky cca **35 m** do bodu č. 4 na stávající jednotné kanalizaci v pozemku parc. č. 1000.

Jižní část řešeného území je odvodněna dvěma kanalizačními větvemi délky cca **2 x 80 m** napojenými do koncového bodu č. 8 situovanému v ulici Polní (parc. č. 295).

Zákresy tras stávající i navrhované kanalizace jsou ve výkrese **3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ** znázorněny schematicky ve veřejných prostranstvích v souběhu s komunikacemi a sítěmi zpravidla pod zpevněnými plochami komunikací v souladu s koncepcí územního plánu.

Bilancované množství odpadních splaškových vod z obytné zástavby:

Návrhový počet bytů = **24 bytů**, bilanční počet cca **60 obyvatel**.

Množství odpadních splaškových vod vychází z bilancované potřeby pitné vody:

průměrná potřeba vody denní: $Q_p = 60 \cdot 0,10 = \mathbf{6 \text{ m}^3/\text{den}}$

průměrná potřeba vody roční: $Q_r = 6 \cdot 365 = \mathbf{2 \text{ 190 m}^3/\text{rok}}$

max. denní potřeba vody: $Q_m = 6 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 1,4 = \mathbf{8,4 \text{ m}^3/\text{den}}$

max. hodinová potřeba vody: $Q_h = 8,4 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 2,1 = 17,64 \text{ m}^3/\text{den} = 0,74 \text{ m}^3/\text{hod} = \mathbf{0,20 \text{ l/s}}$

Odhadovaná průměrná potřeba pitné vody řešeného území v cílovém stavu max. 24 bytů v rodinných domech je cca 6 m³/den, resp. 2 190 m³/rok. Maximální denní potřeba pitné vody je cca 8,4 m³, maximální hodinová potřeba pitné vody je 0,20 l/s. Nárůst potřeby pitné vody bude pokryt ze stávajících vodovodních řadů jejich prodloužením a zokruhováním, s využitím akumulace ve stávajícím vodojemu.

Předpokládané celkové průměrné množství splaškových vod z cca 24 domácností bytů v rodinných domech je cca 6 m³/den, resp. 2 190 m³/rok; max. denní množství odpadních vod je bilancováno na 8,4 m³, max. hodinové na 0,20 l/s. Odpadní splaškové vody z řešené lokality je navrženo odvádět novou oddílnou splaškovou gravitační kanalizací napojenou do stávající jednotné kanalizace odvádějící vody na čištění do plánované obecní ČOV 1 situované u toku Zbojnička východně od řešené lokality.

Budoucí ČOV 1 je součástí záměrů na postupnou realizaci koncepce odkanalizování obce, její kapacita bude dimenzována i pro uvažované navýšení nárůstu odpadních bod z navrhované zástavby. Do doby její realizace budou odpadní vody ze stávající jednotné kanalizace nadále likvidovány stávajícím způsobem prostřednictvím současného technického vybavení na kanalizační soustavě v místní části Resta.

6.3. LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Stav

V obci Chuchelná jsou srážkové vody odváděny jednotnou a dešťovou kanalizací a systémem příkopů a propustků do místních vodotečí. Dle možností jsou dešťové vody likvidovány vsakováním nebo jímáním k následné spotřebě na pozemku v místě spadu srážek. Nadbytečné nezasáknuté a nespotřebované vody jsou odvedeny povrchově do toků.

Vsakování vody v místě spadu srážek je vyžadováno pro snížení nežádoucích vlivů na změny hydrogeologických a odtokových poměrů při realizaci stavebních objektů a zpevněných ploch v nezastavěném území, kdy dochází k náhradě původního rostlého terénu s vegetačním pokryvem a vysokou vsakovací schopností novými zpevněnými plochami, které schopnost zadržovat vodu v území významně snižují. Proto je požadováno současně s novou zástavbou navrhnout taková opatření, která eliminují negativní dopad na odtokové poměry a zachovají stávající zádržnou schopnost ploch a nenavýší přívalový (rychlý) odtok ze zpevněných ploch do toků. Přednost přitom mají přírodě blízká řešení před technologickými řešeními, a to především pro vyšší udržitelnost a nižší pořizovací a provozní náklady.

Návrh

Hospodaření s dešťovými vodami bude prováděno přednostně akumulací a následným využitím (např. pro závlivku veřejné zeleně, ap.); popřípadě budou srážkové vody zadržovány v jímkách či podzemních nádržích a následně zasakovány nebo regulovaně odváděny kanalizační soustavou do nejbližšího toku. Hospodaření s dešťovou vodou a nakládání se srážkovými vodami je navrženo v řešené lokalitě dle zásad hospodárného nakládání se srážkovými vodami a boje proti suchu uplatněním víceúrovňového zadržování vody přímo v místě spadu srážek.

Stávající koncové úseky jednotné kanalizace situované v ulicích U křížku a Polní budou využity pro napojení nových oddílných řadů dešťové kanalizace odvádějící srážkové vody z převážně zpevněných ploch nových veřejných prostranství. Napojení do koncových bodů bude provedeno až za retenčním zařízením, do kterého budou srážkové vody novými řadami odváděny předtím, než bude jejich přebytek odveden jednotnou kanalizací.

Pro gravitačně spádové napojení nových dešťových řadů v délce cca **200 m** bude v severní části řešeného území využit napojovací bod č. **3** situovaný na koncové části stávající jednotné kanalizace v ulici U křížku na rozhraní pozemků parc. č. 1000, 317/1.

V jižní části území bude nová oddílná kanalizace v celkové délce cca **120 m** napojena na koncový bod č. **9** stávající jednotné kanalizace v ulici Polní na pozemku parc. č. 295. Alternativně mohou být dešťové vody z jižní části řešeného území odvedeny do blízkého toku (označen jako tok 1) situovaného za hranicí řešeného

území na jižním okraji lokality, jedná se o bezejmenný levostranný přítok Zbojničky.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití zastavěného i nezastavěného území je územním plánem stanoveno jako přípustné umístění staveb, zařízení a opatření kanalizace a objektů s kanalizací souvisejících jako např. dešťové oddělovače, čerpací stanice, obslužné komunikace a manipulační plochy, terénní úpravy, technická infrastruktura, apod.

Navržená koncepce nakládání s dešťovými vodami je zakreslena ve výkrese **3. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**.

Ochrana území před extravilánovými vodami

Řešené území se nachází mezi zastavěným územím po východní straně železniční trati, která působí jako ochranný val před extravilánovými vodami stékajícími z obdělávaných svahů situovaných po západní straně trati. V polních lánech jsou územním plánem navrženy poldry se zatravnovacími pásy trvalých travních porostů s funkcí protipovodňových opatření, která doprovázejí bezejmenný levostranný přítok Zbojničky lemující řešené území z jižní strany.

Lze konstatovat, že ochrana území před povodněmi je dostatečně zajištěna koncepcí Územního plánu Chuchelná a pro nakládání s extravilánovými vodami není nutné navrhovat v rámci územní studie jiná opatření.

Dvoustupňový systém retence dešťových vod

Navržený dvoustupňový systém hospodaření se srážkovými vodami sestává z dešťové kanalizace odvádějící srážkové vody z veřejných prostranství do dvou podzemních retenčních nádrží osazených před napojením do stávajícího jednotného kanalizačního potrubí, a dále z malých domovních nádrží na dešťovou vodu z rodinných domů, které budou povinně situovány na každém stavebním pozemku.

a) Likvidace srážkových vod z veřejných prostranství s komunikacemi

Navrhované trasy dešťové kanalizace jsou opatřeny **podzemní retenční nádrží** situovanou před napojením kanalizačního potrubí do stávající jednotné kanalizace. Dešťové vody budou v retenční nádrži s dostatečnou zádržnou kapacitou shromažďovány a následně využity např. pro zálivku veřejné zeleně, a jejich nespotřebovaný přebytek bude řízeně pomalu vypouštěn do jednotné kanalizace odvádějící vody na ČOV 1 a po přečištění do toku Zbojničky.

Bilance retenční kapacity pro srážkové vody z ploch zpevněných veřejných prostranství s komunikacemi

Pro zadržování srážkových vod ve veřejných prostranstvích pro zpevněné plochy je uvažováno s hodnotami:

i = intenzita přívalového deště = **125 l/s*ha**

P = výměra navrhovaných ploch veř. prostranstvích pro komunikace a sítě = cca **2 740 m² (0,27 ha)**

k = součinitel odtoku pro převážně zpevněné plochy v navrhovaných veřejných prostranstvích = **0,9**

návrhový odtok $Q = P * k * i = (0,27 * 0,9 * 125) =$ **30,38 l/s**

potřebná zádrž. kapacita pro 30 min. přívalový dešť: $K = Q * 1800 =$ cca **54,68 m³**

Bilance potřebné kapacity pro zadržení přívalových vod z navrhovaných ploch veřejných prostranství s převážně zpevněnými komunikacemi o výměře cca 0,27 ha z cca přívalového deště je asi 55 m³. Při půdorysných rozměrech každé z obou dvou retenčních nádrží cca 3,6 x 8,4 m je pro dosažení požadovaného objemu cca 60 m³ potřebná účinná zádržná výška nádrže cca 0,9 až 1,0 m.

b) Likvidace srážkových vod ze soukromých stavebních pozemků

Dešťové vody ze stavebních pozemků rodinných domů budou domovní kanalizací odvedeny do individuální jímky na dešťovou vodu, která bude situovaná na každém stavebním pozemku rodinného domu.

Retence a vsakování dešťových vod dopadajících na zastavěné a zpevněné plochy navrhovaných stavebních pozemků bude probíhat v souladu s právními předpisy přímo v místě spadu deště, tzn. na stavebním pozemku každého rodinného domu, příp. na pozemku s ním související obytné zahrady užívané zpravidla pod jedním oplocením. Pro každý navrhovaný rodinný dům se v návrhu územní studie předpokládá realizace retenční podzemní nádrže s kapacitou cca **3 až 5 m³** v závislosti na skutečném rozsahu zpevněných ploch. V cílovém stavu tak vznikne v řešené lokalitě max. **24** rodinných domů a tedy také cca 24 retenčních nádrží nebo jiných zádržných opatření s celkovou min. průměrnou kapacitou cca **72 až 96 m³**. Bezpečnostní případy z těchto individuálních jímek o dostatečném zádržném objemu mohou být napojeny na nově navrhovanou dešťovou kanalizaci umístěnou ve veřejných prostranstvích s komunikacemi.

Realizaci retenčních nádrží pro zadržení dešťových vod ze zpevněných a zastavěných ploch umístěných na vlastním pozemku stavby rodinného domu musí zajistit v rámci stavby rodinného domu každý stavebník na vlastní náklady v souladu s platnými právními předpisy a na základě podmínek stanovených ve stavebním povolení nebo jiném rozhodnutí nezbytném pro realizaci rodinného bydlení. Přesné určení kapacity zádržné nádrže nebo jiného způsobu retence na pozemku rodinného domu bude závazně stanoveno v projektové dokumentaci jednotlivých RD. Při určování min. zádržného objemu (jímky, nádrže, jezírka, apod.) se zohledňuje skutečných rozsah zastavěných a zpevněných či jinak zhutněných ploch na konkrétním stavebním pozemku, dále způsob využití vody (např. zálivka zahrady, užitková voda pro praní a splachování, požadovaná doba pro překlenutí bezdeštného období, aj.) a další skutečnosti rozhodné pro stanovení potřebného retenčního objemu.

Orientační bilance retenční kapacity na stavebních pozemcích rodinných domů

Pro zadržení srážkových vod stékajících ze střech staveb a ze zpevněných povrchů ostatních stavebních objektů na pozemcích rodinných domů budou využita stavebně technologická opatření a zařízení či stavby přípustné v plochách bydlení – např. podzemní jímky na dešťovou vodu, povrchové nádrže, jezírka, aj. Objem nádrže na pozemku RD musí odpovídat skutečné výměře soukromých zpevněných a zastavěných ploch situovaných na stavebním pozemku nového rodinného domu a s ním užívané zahrady - přitom se do zpevněných a zastavěných ploch stavebního pozemku započítávají i zpevněné nebo zastavěné plochy, k jejichž realizaci není potřeba žádného povolení ani ohlášení. Kromě zastavěné plochy stavby hlavní - rodinného domu - se do bilancí potřeby zádržné kapacity započítávají také např. plochy garáží, přístřešků, hospodářských objektů, zahradních altánů, vozidlových i pěších zpevněných a manipulačních ploch, zastřešených bazénů, skleníků, hospodářských stavení, atp. – tedy všech zhutněných nebo jinak stavebně upravených ploch, které mají významně sníženu schopnost vsakovat a zadržovat srážkovou vodu. Max. celková míra zastavění každého stavebního pozemku rodinného bydlení stavbou hlavní a dalšími přípustnými stavbami a zpevněnými plochami je stanovena do max. **300 m²**. Minimální zádržný objem potřebný pro obvyklý stavební pozemek s RD je dle provedených bilancí v rozmezí cca **3 - 5 m³**.

Pro zadržování srážkových vod na soukromém stavebním pozemku RD je uvažováno s hodnotami:

i = intenzita příval.deště **30 min. = 125 l/s*ha**

P = rozsah zpevněných a zastavěných ploch na pozemku s RD = max. 300 m² = **0,03 ha**

k = součinitel odtoku pro zastavěnou a zpevněnou plochu 1 RD na pozemku = cca **0,7**

návrhový odtok $Q = P * k * i = 0,03 * 0,7 * 125 =$ **2,6 l/s**

potřebná zádrž. kapacita pro 30 min. přívalový dešť: $K = Q * 1800 =$ cca **4,5 m³ (cca 3 - 5 m³)**

Na každém nově navrhovaném stavebním pozemku s rodinným domem bude současně dle podmínek

stavebního povolení realizována zádržná kapacita pro retenci srážkových vod o účinném objemu zádrže pro přívalový déšť cca 4,5 m³. Uvedená bilance je orientační a bude pro každý rodinný dům stanovena individuálně jako součást projektové dokumentace se zohledněním skutečné výměry zastavěných a zpevněných ploch na stavebním pozemku a způsobu využívání zadržené vody.

Zádrže na pozemku každého rodinného domu mohou být kromě technologického řešení podzemní jímkou realizovány i v kombinaci různých přírodě blízkých a stavebně technických opatření za podmínky, že jsou účinná a dlouhodobě udržitelná.

Bezpečnostní přepady z domovních dešťových retencí mohou být napojeny do dešťové kanalizace situované ve veřejných prostranstvích nových ulic.

6.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stav

Hlavním přívodním vedením elektrické energie do obce je vedení vysokého napětí 22 kV, linka č.16 spojující rozvodny Kylešovice - Nový Bohumín. Systém stávajících distribučních trafostanic zásobujících zastavěné území postačuje svým rozmístěním i výkonem potřebám obce. Poblíž řešeného území nové obytné zástavby se nachází trafostanice TS umístěná na rozhraní pozemků parc. č. 284/1 a 280.

Stávající horní vedení VN procházející řešeným územím ve směru východ – západ omezuje využití území protože v jeho ochranném pásmu nelze umísťovat stavby pro bydlení v rodinných domech. Vzhledem k vysokým nákladům na realizaci případné přeložky vedení VN se s provedením přeložky nepočítá.

Návrh

V území je navržen rozvoj distribuční sítě NN pro zásobování nových rodinných domů v jižní části území např. formou prodloužení stávajících vedení z napojovacího bodu č. 11 v místě stožáru, ze kterého jsou zemními kabely NN realizována napojení pozemků RD parc. č. 296/14 a 294/5. V severní části území mohou být nové rozvody NN napojeny např. do koncového bodu č. 6 na stávajícím zemním vedení NN. V případě, že navržené napojovací body na stávajícím zemním vedení NN nejsou k navrhovanému napojení a prodloužení nových kabelových rozvodů NN technicky vhodné, lze nová vedení NN v řešeném území napojit např. ze stávající trafostanice nebo z jiného vhodného místa, které určí správce distribuční soustavy VN/NN v závislosti na postupu výstavby a technických parametrech distribuční soustavy.

V návrhu územní studie není vymezeno místo pro novou trafostanici v rámci řešeného území, protože se předpokládá, že kapacita sítě i stávajících trafostanic v okolí řešeného území jsou dostačující pro uspokojení očekávané poptávky a potřeby na odběry či dodávky elektrické energie pro nově realizované rodinné domy.

Zákres výše uvedených napojovacích bodů a navrhovaných tras vedení NN ve veřejných prostranstvích s komunikacemi je zobrazen schematicky ve výkrese 4. ENERGETIKA A SPOJE. Rozvody NN jsou uvažovány jako zemní kabelové umístěné ve výkopu v souběhu s ostatními sítěmi veřejné technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích, odkud budou k rodinným domům zřízeny jednotlivé domovní přípojky NN.

Při realizaci rozvoje distribuční soustavy VN/NN budou dodrženy veškeré závazné právní předpisy a respektována veškerá omezení vyplývající z existence zařízení, vč. minimálních vodorovných a svislých odstupových vzdáleností dle ČSN 736005. Navrhované trasy vedení jsou znázorněny ve výkresech územní studie schematicky v souladu s měřítkem zpracování. Skutečné vedení zemního kabelu NN včetně prostorových souběhů s ostatními sítěmi bude určeno až v navazující projektové dokumentaci investičního záměru.

Bilance potřeby elektrické energie pro navrženou zástavbu

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a zemním plynem (obec Chuchelná je plynofikovaná). Vytápění domů a ohřev TUV se předpokládá především obnovitelnými zdroji energie (např. kombinace malé fotovoltaické elektrárny a tepelného čerpadla) a doplňkovými zdroji tepla (zemní plyn) ve spojení s účinným zateplením a rekuperací tepla. Podle ČSN 341060 se jedná o stupeň elektrizace "A", kde se elektrická energie používá jen ke svícení a pro běžné elektrické spotřebiče. V bilancích není uvažováno elektrické přímotopné vytápění objektů bydlení.

V rodinných domech bude elektrické energie používáno k napojení elektrických spotřebičů, ke svícení, k vaření. Bilance je propočtena orientačně, upřesnění bude provedeno v dalším projektovém stupni ve spolupráci se správcem sítě. Předpokládá se, že část stavebníků nových rodinných domů bude realizovat fotovoltaickou elektrárnu na střeše nových RD s tím, že se bude jednat o mikrozdroje určené primárně pro vlastní spotřebu domácností s odváděním nespotřebovaných přebytků energie do distribuční soustavy.

Celkem je v území navrženo max. **24 bytů** ve 24 rodinných domech; orientační spotřeba na 1 byt při klasifikaci energetické náročnosti budov třídy A (mimořádně úsporná) = do **50 kWh/rok/m²**, při cca 150 m² bytu = cca 7 500 kWh/rok/byt = **7,5 MWh/rok/byt**

roční spotřeba lokality se 24 byty = $7,5 \cdot 24 =$ **180 MWh/rok/lokalitu**

jištění na 1 byt = 25 A

předpokl. jištění pro lokalitu = (počet bytů * 25 A) = $24 \cdot 25 =$ **600 A**

Celková bilancovaná roční předpokládaná spotřeba navržené zástavby max. cca 24 rodinných domů v cílovém stavu je cca 180 MWh/rok. V bilancích jsou zohledněny očekávané zisky z domácích fotovoltaických elektráren - mikrozdrojů, které budou v souladu s právními předpisy vznikat na stavebních pozemcích současně s novými rodinnými domy v souladu s energetickou koncepcí rozvoje OZE v ČR.

Do bilancí energetické potřeby lokality je potřeba připočíst dále spotřebu na osvětlení veřejných prostranství ve výši cca 3,3 MWh/rok (viz bilance v kap. 6.5.).

Navýšení kapacity distribuční soustavy pro navrhovaný rozvoj bydlení může být řešeno posílením výkonu stávajících trafostanic v obci, případně může být na vhodném stanovišti nového obytného území vybudována nová trafostanice ve veřejném prostranství. Přeložky staveb a zařízení DS nejsou navrhovány, ochranná pásma jsou respektována.

6.5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení veřejných prostranství nové obytné lokality bude zajištěno realizací nové osvětlovací soustavy, která bude napojena na stávající systém VO obce. Konkrétní místo vhodného propojení nové soustavy VO se stávajícím systémem veřejného osvětlení není v územní studii stanoveno a bude určeno následně správcem VO společně s dalšími technickými parametry potřebnými pro projektovou přípravu realizace záměru (např. výběr typů stožárů a světelných zdrojů, zajištění údržby a výměny svítidel, spínací místo, rozvaděč s jištěním a spínací fotobuňkou, měřením, napojením na NN, apod.).

Kabelové trasy veřejného osvětlení (případně i místního rozhlasu či jiných tras slaboproudých rozvodů) budou realizovány v souběhu s ostatními kabelovými trasami v zemním výkopu pod převážně zpevněnými plochami v navrhovaném veřejném prostranství pro komunikace a sítě. Orientační zakres tras navrhovaných zemních rozvodů veřejného osvětlení vč. předpokládaného intervalu osvětlovacích bodů je graficky vyznačen ve výkrese **4. ENERGETIKA A SPOJE**.

Skutečné umístění osvětlovacích bodů bude určeno v následné projektové dokumentaci vč. stanovení výšky osvětlovacích stožárů a světelných zdrojů se svítidly. Pro účely bilancí se uvažuje interval jednotlivých osvětlovacích bodů v rozmezí cca **20 m**. Při délce osvětlovaných komunikací navržených ve veřejném prostranství cca **380 m** se předpokládá potřeba cca **19 kusů** svítidel pro uliční osvětlení.

Bilance spotřeby el.energie na osvětlení veřejných prostranství

Bilance je propočtena pro celkovou délku předpokládané trasy veřejných uličních prostranství s komunikacemi určenými k veřejnému osvětlení. Předpokládají se úsporné světelné zdroje (LED osvětlení). Do bilancí nejsou zahrnuty nezbytné související úpravy stávajícího veřejného osvětlení. Při změně vstupních parametrů, např. výšky stožárů, rozestupů mezi nimi, světelných zdrojů a svítidel, apod. může být výsledná bilance odlišná. Návrh veřejného osvětlení v územní studii slouží ke koordinaci uložení sítí ve veřejných prostranstvích a k propočtu energetické bilance nového obytného území.

délka navržených rozvodů nových tras VO	= cca 380 m
průměrný interval osvětlovacích bodů	= 20 m
počet světelných bodů (380 : 20)	= cca 19 světelných bodů
světelný bod – úsporný světelný zdroj	= 60 W
spotřeba-soudobý příkon	= 1 140 W
předpokládaný plný provoz	= ročně v průměru 8 hodin denně
roční spotřeba na VO ($2,28 \cdot 8 \cdot 365 / 1000$)	= 3,3 MWh/rok

Celkový soudobý příkon pro veřejné osvětlení komunikací ve veřejném prostranství je v průměru cca 1,14 kW; předpokládaná roční spotřeba elektrické energie pro veřejné osvětlení je v řešeném území při použití bilancovaných parametrů cca 3,3 MWh/rok.

6.6. ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Stav:

Zásobování plynem v obci Chuchelná je zajištěno středotlakým plynovodem vedeným ze stávající regulační stanice plynu VTL/STL. Hlavní zásobovací vedení, na které jsou napojeny plynovody zásobující celé zastavěné území, prochází obcí a pokračuje směrem na Bělou.

V řešeném dosud nezastavěném území se nacházejí stávající rozvody STL plynovodu v pozemcích veřejných prostranství ulice Družstevní, ze které vede krátká odbočka STL plynovodu do ulice Polní (pozemek parc. č. 295) a dále jsou stávající plynovody situovány v ulici Zahradní, kde na pozemku parc. č. 320/11 končí.

Návrh:

Pro rozvoj plynovodní soustavy STL k novým rodinným domům je v územní studii navrženo prodloužení plynovodů STL do řešeného území v případě, kdy zemní plyn bude využíván jako zdroj vytápění a přípravy teplé užitkové vody v rodinných domech. Jako další zdroj energie pro bydlení je možné využívat OZE, především fotovoltaické elektrárny na střechách rodinných domů a pro vytápění a klimatizaci výkon domácích tepelných čerpadel.

Pro potřeby bilancí jsou ve výpočtech použity odhadované návrhové hodnoty nárůstu o cca max. 24 bytů v max. 24 rodinných domech. Trasy navrhovaného rozvoje STL plynovodních řadů jsou vedeny ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě pod zpevněnými plochami vozidlových komunikací, případně v zatravněném pásu podél komunikací.

Navrhované trasy STL plynovodů v nové ulici mají délku cca **340 m** při napojení na koncový bod č. 2 v ulici

Zahradní. Alternativně je možné plynovody propojit novou trasou v ulici U křížku na pozemku parc. č. 312/20 a 312/21 do stávajícího plynovodu v ulici Družstevní (napojovací trasa není zakreslena, její délka je cca **130 m**). Plynovody lze v jižní části řešeného území napojit na koncový bod č. **12** v ulici Polní při délce nového potrubí cca **100 m**.

Trasy nových plynovodů STL jsou navrženy výhradně ve veřejných prostranstvích. Zákres navrhovaného řešení rozvoje plynovodů a místa napojení jsou zobrazeny ve výkrese **04. ENERGETIKA A SPOJE**.

Nové plynovody STL budou realizovány pouze v případě zájmu a potřeby rozvojového území, vždy s ohledem na využití OZE z domácích fotovoltaických elektráren, tepelných čerpadel, apod.

Rentabilita navrhovaného prodloužení plynovodů v řešeném území je vázána na skutečné využívání zemního plynu pro ohřev TUV a vytápění v domácnostech, což není možné předem zaručit, zejména v době, kdy jsou nové rodinné domy realizovány v nízkoenergetickém nebo pasívním standardu s využitím fotovoltaických mikrozdrojů elektrické energie, tepelných čerpadel, ap. Skutečný odběr plynu z nové obytné lokality nelze zaručit, uvedené bilance jsou pouze orientační, připojení na navrhovaná prodloužení plynovodů STL nejsou stavebníci povinni využít. Návrhy a bilance spotřeby zemního plynu slouží pouze pro odhad maximální potřeby lokality v případě, že by byla cílová kapacita navrhovaných rodinných domů vytápěna např. domácími kondenzačními plynovými kotli. Pro potřeby odhadu bilancí je v každém úsporném (zatepleném) domě uvažováno s plynovým ohřevem užitkové vody a s plynovým vytápěním bytu. Celkem je v území navrženo max. 24 bytů ve 24 rodinných domech.

Bilance potřeby zemního plynu pro obytné území:

Spotřeba tepla cca	- celková roční prům. na 1 byt v RD	= 10 MWh = cca 950 m ³ /rok
Spotřeba plynu cca	- Q _{RD} celková roční prům. na 24 bytů v RD	= 950 * 24 = 22 800 m ³ /rok

Bilancovaná roční potřeba zemního plynu navrhovaného záměru v cílovém stavu je cca 22 800 m³ při splnění předpokladů poptávky a potřeby zemního plynu v nové obytné lokalitě. V případě výstavby pasívních nebo nízkoenergetických domů (s hodnotou roční měrné potřeby tepla 15 až 50 kWh/m²) je možné, že nebude zájem jednotlivých soukromých stavebníků RD o připojení na veřejný plynovod STL, protože domy mohou využívat jiného hlavního zdroje tepla než plynu, takže mohou být - při kvalitním zateplení, využití rekuperačních systémů, fotovoltaických mikrozdrojů, tepelných čerpadel a dalších energeticky úsporných opatření - energeticky soběstačné i bez připojení na plynovody.

6.7. TELEKOMUNIKACE

Chuchelnou prochází mimo řešené území trasa dálkového optického kabelu Bolatice-Chuchelná-Kobeřice. Na území obce se dále nacházejí méně významné radioreléové trasy. Řešené území není stávajícími trasami telekomunikací dotčeno ani omezeno, nejsou navrhovány přeložky telekomunikačních vedení.

Vzhledem k možnostem bezdrátového datového a telekomunikačního připojení se nepředpokládá rozvoj pevných linek do řešeného území, nejsou navrhována napojení nových rozvodů na stávající telekomunikační síť. Nelze zaručit, že bude ze strany stavebníků rodinných domů o připojení pevných telekomunikačních služeb dostatečný zájem tak, aby realizace připojení lokality na stávající pevné SEK (sítě elektronických komunikací) byla rentabilní.

V případě potřeby je možné pevné telekomunikační napojení na SEK realizovat s uložením tras do veřejných prostranství.

7. BILANCE NÁRŮSTU POČTU BYTŮ A OBYVATEL

Návrh řešení územní studie prověřil možnosti a potenciál území a vyhodnotil jeho maximální kapacitu při respektování stanovených podmínek na max. **24** nových stavebních pozemků určených pro výstavbu max. **24** samostatných rodinných domů (ve výkrese jsou navrhované domy na vymezených pozemcích číslovány čísla od 1 do 24).

V bilancích je uplatněn odhad **1** byt na jeden rodinný dům. Platné právní předpisy umožňují zřídit v rodinném domě až tři samostatné byty, nepředpokládá se však, že by v území byly vícebytové – vícegenerační rodinné domy významně zastoupeny.

Obydlenost bytů je v bilancích uvažována v průměru **2,5** obyvatel na byt.

Pro potřeby vodohospodářských a energetických bilancí jsou ve výpočtech použity odhadované maximální cílové hodnoty nárůstu o max. **24** bytů v rodinných domech pro max. cca **60** obyvatel.

bilance nových stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům = počet domů	bytů / dům	počet bytů	počet obyvatel na jeden byt	bilance nárůstu obyvatel řešeného území
24	1	24	2,5	60

8. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Návrh řešení územní studie je prověřen také z hlediska stávajících vlastnických vztahů dotčených pozemkových parcel. Návrh dělení stavebních pozemků rodinných domů včetně optimálního využití ploch a vymezení pozemků veřejných prostranství pro komunikace a sítě a pro veřejnou zeleň je zobrazen na podkladu rozboru majetkoprávních vztahů v území ve výkrese **05. VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ**.

V Ostravě, 5 / 2026