

Územní studie bývalého areálu JZD a okolí, Bolatice



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Územní studie „Areál bývalého JZD a okolí“, Bolatice

PŘESTAVBOVÉ PLOCHY P1a, P1b, ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z8, Z35

Textová a tabulková část

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Grafická část

01.	HLAVNÍ VÝKRES	1:1 000 A2
02.	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1:500 2xA1
03.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	1:1 000 A2
04.	ENERGETIKA A SPOJE	1:1 000 A2
05.	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:1 000 A2
06.	SCHEMA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ	1:1 000 A2
07.	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:5 000 A3

Dokladová část

DOKLADY Z PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

OBJEDNATEL	Obec Bolatice, Hlučínská 95/3 74723 Bolatice
POŘIZOVATEL	Úřad územního plánování - ORP Kravaře Odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí
ZHOTOVITEL PROJEKTANT	Ing. arch. Kateřina Buschová autorizovaný architekt ČKA 3017

A. STAV.....	2
1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	2
2. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	2
3. PODKLADY PRO ZHOTOVENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	4
Bydlení (B):.....	4
Smíšené obytné (BS):.....	5
Smíšené výrobní podnikatelské (VS):.....	5
Zeleň ochranná (ZO):.....	6
6. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM.....	8
7. ŠIRŠÍ VZTAHY.....	10
8. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	10
9. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ.....	10
B. NÁVRH.....	11
1. HLAVNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	11
Stanovení podrobnějších podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	12
1.a) PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH SE ZAHRADAMI.....	12
1.b) PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI VČ. PARKOVÁNÍ.....	12
1.c) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO KOMUNIKACE A SÍTĚ.....	12
1.d) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO ZELEŇ.....	13
Stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání.....	16
1.e) ULIČNÍ ČÁRA.....	16
1.f) STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ.....	16
1.g) PARCELACE PRO DĚLENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ.....	16
2. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ.....	16
2.1. DOPRAVNÍ OBSLUHA PLOCH BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO V RODINNÝCH DOMECH.....	18
2.2. DOPRAVNÍ OBSLUHA PLOCH OBČANSKÉ VYBAVENOSTI VČ. PARKOVÁNÍ.....	18
2.3. DOPRAVNÍ FUNKCE PLOCH A POZEMKŮ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ.....	19
2.3.a) ZPEVNĚNÉ PLOCHY MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ VOZIDLOVÝCH.....	19
2.3.b) ZPEVNĚNÉ PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ VOZIDLOVÝCH.....	21
2.3.c) ZPEVNĚNÉ PLOCHY PĚŠÍCH CHODNÍKŮ A CYKLISTICKÝCH STEZEK.....	22
2.3.d) NEZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ ZELENĚ, SJEZDY NA POZEMKY.....	22
2.3.e) ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÝCH PARKOVIŠŤ.....	23
2.3.f) KONTEJNEROVÁ STANOVIŠTĚ.....	24
2.4. VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ, OCHRANNÁ.....	24
3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	24
3.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU.....	25
3.2. LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH ODPADNÍCH VOD.....	27
3.3. LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU.....	29
3.3.a) Bilance retence prvního stupně.....	30
3.3.b) Bilance retence druhého stupně.....	32
3.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	33
3.5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	35
3.6. ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM.....	36
3.7. TELEKOMUNIKACE.....	38
4. BILANCE NÁRŮSTU POČTU BYTŮ A OBYVATEL.....	38

A. STAV

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie se pořizuje v souladu s ustanovením § 30 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nutnost pořízení územní studie pro zastavitelné plochy Z8, Z35 a pro přestavbové plochy P1a, P1b, vyplývá z Územního plánu Bolatice ve znění změny č.1, kde je stanovena lhůta pro pořízení územní studie do 4 let od nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Bolatice, tj. do 10.4.2026.

Územní studie se zpracovává na základě zadání územní studie "Areál bývalého JZD a okolí", pořizovatelem je Městský úřad Kravaře, odbor územního plánování a životního prostředí.

2. CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověření možností využití území přestavbových ploch P1a, P1b a zastavitelných ploch Z8 a Z35 a návrh komplexního řešení pro takto vymezené území. Pro tyto plochy platný územní plán nestanovuje jednoznačné optimální prostorové uspořádání, a požaduje proto pro další využití jako podmínku pro rozhodování v území zpracování územní studie a uzavření dohody o parcelaci. Celá lokalita se nachází v místě bývalého areálu JZD Opavice a jeho okolí, navazuje na zastavěné území jižní části obce Bolatice.

V bezprostřední blízkosti se nachází stávající plocha technické infrastruktury – kompostárna (TI1), která využívá plochy po bývalých silážních žlabech JZD, a stávající plocha smíšená výrobní podnikatelská. Přestavbová plocha P1a je rovněž vymezena jako plocha smíšená výrobní podnikatelská (VS), přestavbová plocha P1b a zastavitelná plocha Z35 jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné (BS), zastavitelná plocha Z8 je plochou bydlení (B) – jejich součástí je také zeleň ochranná (ZO), jejímž účelem je ochrana ploch bydlení a ploch smíšených obytných před nepříznivými vlivy ploch občanského vybavení, výroby a podnikání.

V celé lokalitě je hlavním problémem prověření dopravního napojení na systém místních komunikací tak, aby byly splněny podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, dodržena ochranná pásma stávající technické infrastruktury, a akceptovány plochy ochranné zeleně. Zároveň bude stanoveno co nejefektivnější využití jednotlivých funkčních ploch k plnění jejich stanovených hlavních využití:

- Pro plochy bydlení stanoví územní studie především optimální návrh parcelace a prostorové regulace zástavby dle podmínek územního plánu a dle obecných ustanovení stavebního zákona a souvisejících vyhlášek. Bude proveden koncepční návrh dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a návrh jejich napojení na technickou infrastrukturu za účelem vymezení přiměřených, hospodárných a účelných pozemků veřejných prostranství umožňujících bezproblémové umístění potřebných dopravních a technických staveb umožňujících bezpečné a komfortní užívání ploch a pozemků pro stanovený účel.

- Pro plochy občanského vybavení, výroby a podnikání budou především stanoveny pozemky, na kterých mohou být stavby výroby, skladování, podnikání a občanského vybavení umístěny za podmínek dodržení požadavků územního plánu, stavebního zákona a souvisejících vyhlášek. Pro zajištění dopravní obsluhy a technického vybavení území budou do návrhu územní studie zpracovány podrobnější údaje a návrhy z již zpracované projektové dokumentace bouracích prací objektů bývalého JZD a návrhu obslužné komunikace vč. nových sítí technického vybavení, hasičské zbrojnice, atd.

- Pro celé řešené území bude v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území určena optimální plocha pro veřejné prostranství s veřejnou zelení, jejíž funkce je především ochranná pro snížení nepříznivých vlivů ploch výroby a podnikání na bydlení a plochy smíšené obytné.

Jedním z hlavních cílů územní studie je umožnit využití jižní části bývalého areálu zemědělské výroby JZD k rozvoji funkcí plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) provedením demoličních a stavebních prací v ploše přestavby **P1a**. Na zahájení bouracích a stavebních prací devastovaného území má zájem obec Bolatice, která získala převážnou část pozemků v ploše P1a do svého vlastnictví a může tedy nakládat s plochou přestavby tak, aby pozemky v ní mohly být sanovány, zainvestovány a následně využity pro rozvoj smíšených výrobních funkcí dle koncepce rozvoje území obce. Územním plánem dříve stanovená podmínka dohody o přeparcelaci území již není aktuální, protože vlastnické vztahy v území se změnily ve prospěch obce Bolatice. Podmínka dohody o parcelaci se za platnosti nového stavebního zákona od 1.7.2024 pravděpodobně již ani nepoužije.

Zpracování územní studie je v zájmu účelného a hospodárného využívání rozvojového území obce zadáno v územním plánu jako jeden související územní celek, protože je potřeba současně s plochou přestavby **P1a** na funkci smíšenou výrobní podnikatelskou (VS) vyřešit i územně související plochy smíšené obytné (BS) situované v severní části bývalého zemědělského areálu **P1b** a na něj severně a východně navazující zastavitelné plochy **Z35**, a také jižní relativně samostatné území zastavitelné plochy bydlení (B) **Z8**. Všechny tyto plochy jsou sice různého hlavního funkčního zaměření, ale jejich územní vztahy a koordinace veřejné infrastruktury – především dopravní obsluhy, technického vybavení a veřejné ochranné zeleně, musí být řešeny současně, komplexně a celistvě. Proto je územní studie zhotovena v úplném předepsaném rozsahu pro celé území vymezené územním plánem s podmínkou zpracování územní studie, není vyčleněna žádná samostatná část (např. plocha bydlení Z8), pro kterou by územní studie zpracována nebyla.

Způsob zadání a zpracování územní studie obcí Bolatice v celém požadovaném rozsahu dle územního plánu tedy zcela naplňuje stanovené podmínky a otevírá možnost využití rozvojového území i všem ostatním vlastníkům pozemků určených pro bydlení a funkce smíšené obytné. Vlastníci dotčených pozemků zahrnutých do řešení územní studie byli vyzváni k účasti na veřejném projednání (zveřejnění návrhu na elektronické úřední desce obce Bolatice) a měli možnost vyjádřit se k podkladům návrhu, případně položit dotazy, námítky a připomínky při výkladu na veřejném projednání, které obec Bolatice pro tento účel zajistila.

Schválením územní studie obcí Bolatice bude zajištěno získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování o změnách v území. Čistopisná data o projednané a schválené studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti vedené krajským úřadem územního plánování.

3. PODKLADY PRO ZHOTOVENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pro zpracování územní studie bylo použito těchto podkladů:

- Zadání územní studie " Areál bývalého JZD a okolí " z 4/2024
- Územní plán Bolatice ve znění změny č.1, která nabyla účinnosti 10.4.2022
- Katastrální mapa řešeného území k datu 4/2024
- Územně analytické podklady ORP Kravaře k datu 12/2020
- Doklady o existencích stávající technické infrastruktury a následná vyjádření a stanoviska správců (viz dokladová část)
- Rozpracovaná výkresová dokumentace nového areálu hasičské zbrojnice a souvisejících staveb, zpevněných ploch a dalších zařízení, bez textové části: "Studie - Novostavba požární zbrojnice SDH Bolatice", výkres: Situace - VAR.2, číslo zak. B-21-015, zodp. projektant Ing. Daniel Halfar, datum 02/2023
- Výběr z výkresové a textové část dokumentace "Revitalizace části areálu bývalého zemědělského družstva v Bolaticích - 1. etapa", DÚSP - dokumentace pro vydání společného povolení, DBP - dokumentace bouracích prací, vypracoval: Romana Lišková, vedoucí odd. vodohospodářských staveb, Projekt 2010 s.r.o., číslo zak.: 53025, katastrální situace 1:500, datum 08/2023
- Připomínky stavební komise k návrhu řešení územní studie ze dne 27.3.2024

4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno na základě platného Územního plánu Bolatice ve znění změny č. 1 v rozsahu zastavitelných ploch Z8, Z35 a přestavbových ploch P1a, P1b. Jedná se o území bývalého JZD a okolí, které je lemováno ze severní a z východní strany obytnou zástavbou podél ulice Hlučínská, ze západu ulicí Mírová.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešené území má celkovou výměru cca **8,76 ha**, z toho je určeno k využití pro:

- **bydlení (B) cca 1,25 ha** (zastavitelná plocha **Z8**),
- **smíšené obytné (BS) cca 3,74 ha** (zastav. plocha **Z35** cca 2,72 ha a přestavbová plocha **P1b** cca 1,02 ha),
- **smíšené výrobní podnikatelské (VS) cca 3,77 ha** (přestavbová plocha **P1a** cca 3,26 ha a stabilizovaná plocha stávající výroby cca 0,51 ha).

Z celkové výměry 8,76 ha je část území určena územním plánem pro:

- **zeleň ochrannou (ZO)** situovanou po obvodu plochy smíšené výrobní podnikatelské P1a.

Podmínky pro využití jednotlivých druhů funkčních ploch jsou stanoveny takto (ocitovány jsou dále pouze údaje Územního plánu Bolatice vztahující se k řešenému území územní studie):

Bydlení (B):

- *Využití hlavní:*
- bydlení v rodinných domech, včetně staveb a zařízení s tím souvisejících

Využití přípustné:

- pozemky staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury
- pozemky staveb občanského vybavení komerčního typu např. obchodního prodeje a služeb, do cca 800 m² celkové výměry pozemku
- veřejné prostranství a veřejná zeleň
- maloplošná hřiště, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty
- drobný chov hospodářských zvířat ve stavbě do max. 25 m² zastavěné plochy

Využití nepřipustné:

- umístování pozemků staveb nebo změny účelu jejich využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím a které nejsou slučitelné s bydlením, 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 apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- součástí zastavitelné plochy Z8 bude zeleň ochranná (ZO)
- výška zástavby rodinných domů a občanského vybavení veřejné infrastruktury nepřekročí výšku obytných budov o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5°, u ostatních přípustných staveb výšku jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím nebo dvou nadzemních podlaží s nízkým zastřešením a spádem do 5°, u staveb pro drobný chov zvířat výšku jednoho nadzemního podlaží s nízkým zastřešením
- minimální výměra pozemku stavby pro bydlení v jednom rodinném domě je 550 m² s tolerancí cca 10 %, podmínka platí i pro dělení pozemků ve stabilizovaných plochách zastavěného území

- stavba pro bydlení v rodinném domě nepřekročí 35 % výměry pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě, tj. koeficient zastavění pozemku stavbou hlavní je max. 0,35

Smíšené obytné (BS):

Využití hlavní:

- bydlení v rodinných domech a stavbách plnících funkci rodinného bydlení včetně staveb a zařízení s tím souvisejících

Využití přípustné:

- pozemky staveb pro občanské vybavení jako např. ubytování, stravování, obchodní prodej
- pozemky staveb pro řemesla a živnosti, které jsou slučitelné s bydlením - do cca 800 m² celkové výměry pozemku
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- maloplošná hřiště, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty
- drobný chov hospodářských zvířat, ve stavbě do max. 25 m² zastavěné plochy

Využití nepřípustné:

- umístování pozemků staveb nebo změny účelu jejich využití, které nejsou slučitelné s bydlením, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby, skladů, ploch pro odstavování nákladních vozidel, autobusů a stavební a zemědělské techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- při umístování pozemků staveb a jejich změnách v blízkosti kostela a zámku bude zachováno dominantní postavení obou staveb v území.
- součástí obytného souboru tvořeného přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z35 bude veřejné prostranství o výměře minimálně 1 000 m² pro každé 2 ha plochy souboru, do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby rodinných domů a občanského vybavení nepřekročí výšku obytných budov o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5°, u ostatních přípustných staveb výšku jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím nebo dvou nadzemních podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5°, u staveb pro drobný chov hospodářských zvířat výšku jednoho nadzemního podlaží s nízkým zastřešením
- minimální výměra pozemku stavby pro bydlení v jednom rodinném domě je 550 m² s tolerancí cca 10 %, podmínka platí i pro dělení pozemků ve stabilizovaných plochách zastavěného území
- stavba pro bydlení v rodinném domě nepřekročí 35 % výměry pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě, tj. koeficient zastavění pozemku stavbou hlavní je max. 0,35

Smíšené výrobní podnikatelské (VS):

Využití hlavní:

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro nerušivé podnikání v různých výrobních a nevýrobních oborech např. věda a výzkum, laboratoře, chráněné dílny, startup, řemesla a živnosti, občanské vybavení veřejné infrastruktury - např. integrovaný záchranný systém, občanské vybavení komerčního typu kromě ubytovacích zařízení např. podnikové prodejny, včetně pozemků staveb nezbytných k jejich užívání

Využití přípustné:

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, veřejná a ochranná zeleň
- byt pro majitele nebo správce provozovny

Využití nepřipustné:

- pozemky staveb, zařízení a opatření nebo jejich změny které mohou obtěžovat okolní obytné prostředí hlukem, světlem, vibrací, prašností, záblesky, zápachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy - např. skladování sutí a jiných odpadů a materiálů na terénu, v halách i kontejnerech, nakládání s odpady jako drcení, recyklace a zpracování odpadů, živočišná výroba, kompostárny, odstavování těžké stavební a zemědělské techniky, autobusů, apod.
- pozemky staveb a zařízení nebo jejich změny, které se neslučují nebo nesouvisejí s přípustným využitím např. pro trvalé bydlení v rodinných a bytových domech nebo ubytovacích zařízeních a ubytovnách, pro rodinnou rekreaci, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- uvnitř přestavbové plochy P1a a podél její hranice s přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z8, které jsou vymezeny pro bydlení, bude založena a udržována ochranná zeleň (ZO)
- výška zástavby nepřekročí výšku obytné budovy o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením

Zeleň ochranná (ZO):

Využití hlavní:

- souvislá plocha stromů a keřů založená a udržovaná pro ochranu ploch bydlení (BS, B) před možnými negativními vlivy plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS)

Využití přípustné:

- základní parkový mobiliář - lavičky, osvětlení

Využití nepřipustné:

- jakékoliv stavby, zařízení a opatření, včetně sítí technické infrastruktury nadzemní i v zemi, manipulační a jiné zpevněné plochy, které by znemožňovaly hlavní využití plochy

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- rozměry plochy budou vycházet ze zákresu v hlavním výkrese

Vyhodnocení souladu územní studie s Územním plánem Bolatice a podmínkami, které stanoví pro řešené území:

1. Pozemky bydlení jsou navrženy pro rodinné domy a s nimi související zahrady a sady užívané pod společným oplocením dle podmínek hlavního využití ploch bydlení (B) a smíšené obytné (BS).
2. Pozemky staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury - integrovaný záchranný systém (nová hasičská zbrojnice a související stavby a zařízení) jsou v územní studii vymezeny v ploše smíšené výrobní podnikatelské (VS) dle podkladů z rozpracované dokumentace předané obcí.
3. Pro ostatní pozemky staveb, zařízení a opatření pro nerušivé podnikání ve výrobních a nevýrobních oborech, pro vědu a výzkum, laboratoře, chráněné dílny, startupy, řemesla a živnosti, občanské vybavení komerčního typu např. podnikové prodejny apod., je vymezena plocha občanské vybavenosti vč. parkování bez podrobnějšího členění tak, aby plochy mohly být rozparcelovány později dle upřesněných požadavků vznikající nové výrobní a podnikatelské zóny situované v ploše P1a - VS.
4. V území jsou vymezeny pozemky veřejných prostranství pro komunikace a sítě určené pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury, které jsou podmiňující pro využití všech ploch a pozemků pro stanovený účel. Jedná se především o příčnou část komunikace ulice Mírová, která zajišťuje plynulou dopravní obsluhu řešeného území ve směru z východu od ulice Hlučinská k podélné části ulice Mírová probíhající na západním okraji řešeného území. Parametry příčné části komunikace Mírová procházející plochou smíšenou výrobní podnikatelskou (VS) byly převzaty z podkladů předaných obcí Bolatice z dokumentace bouracích prací a návrhu veřejně přístupné komunikace situované ve veřejném prostranství o šířce 8 m (v územním plánu se předpokládala větší šířka veřejného prostranství pro obslužnou komunikaci procházející jižní – podnikatelskou částí řešeného území, podrobnější dokumentace předaná obcí však

prokázala dostatečnost šířky 8 m pro požadované dopravní zatížení).

5. Samostatně jsou v území vymezeny pozemky veřejných prostranství pro veřejnou zeleň s funkcí ochrannou, parkovou, v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem pro ochranu ploch bydlení (B) a smíšených obytných (BS) před nepříznivými vlivy výrobní a podnikatelské zóny (VS). Celkem jsou vymezeny tři pozemky veřejné zeleně, a to jako dva pruhy lemující výrobní a podnikatelskou zónu z východní a ze severní strany v místech, kde navazuje na obytné území, a dále v místě směrového oblouku na nově navržené obslužné dvoupruhové komunikaci na půdorysu „L“, která zajišťuje obsluhu severní – obytné části řešeného území.

6. V území jsou vymezena parkoviště na pěti stanovištích rovnoměrně rozmístěných v obytných částech řešeného území, přitom všechna parkoviště navazují přímo na pozemky veřejných prostranství dopravní infrastruktury.

7. Samostatné komunikace pro pěší jsou vymezeny pouze jako chodníky umožňující přístup do ploch veřejné ochranné zeleně (ZO) z veřejných prostranství určených pro stavby vozidlových komunikací. Navrhované pěší trasy jsou uvažovány jako příležitostně pojízdné účelové komunikace – chodníky s konstrukcí umožňující přenést nahodilé zatížení od osobních vozidel – např. pro příjezd sezónní údržby zeleně (ořezy stromů a keřů, odvoz bioodpadu, apod.). Běžné užívání pěších tras se předpokládá především uživateli nejbližšího obytného území při denním využívání ploch veřejné zeleně, např. sousedská setkávání, komunitní pěstování drobného ovoce, apod.

8. Výška staveb rodinných domů a občanského vybavení je v řešeném území regulována v souladu s podmínkami územního plánu, tzn. rodinné domy a zařízení občanského vybavení mají maximální výšku dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo tři nadzemní podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5°. Územní studie nestanovuje žádná přísnější omezení pro výšku, objem, nebo tvarosloví staveb umístěvaných na řešených plochách a pozemcích.

9. Rozmezí výměr nově navrhovaných stavebních pozemků pro rodinné bydlení je od cca **508 m²** (nejmenší pozemek RD č. 49, 50) do cca **871 m²** (největší pozemek RD č. 20). Přitom minimální výměra pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě je územním plánem stanovena na 550 m² s tolerancí cca 10 %, tj. cca 495 m². Žádný z navrhovaných pozemků pro bydlení nemá tedy navrženou výměru nižší, než je stanovená výměra s tolerancí dle územního plánu.

10. V územní studii je dodržena podmínka koeficientu 0,35 pro max. zastavění pozemku bydlení (B) nebo smíšené obytné (BS) stavbou hlavní. Zakreslená zastavěná plocha jednotlivého samostatného rodinného domu je v územní studii v rozmezí cca 120-150 m² (10 m x 12-15 m), což na nejmenší přípustné výměře stavebního pozemku pro bydlení představuje cca 30 % - stavba hlavní určená pro bydlení v rodinném domě nesmí překročit 35 % výměry pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě, což je v návrhu územní studie splněno.

Uvedený zakres půdorysu rodinného domu je v územní studii pouze orientační – směrný pro ilustraci proveditelnosti záměru a optimálního využití území. To mimo jiné znamená, že přesné umístění ani půdorysný tvar a výměra rodinného domu nejsou v územní studii stanoveny závazně a mohou být přizpůsobeny potřebám stavebníků při dodržení ostatních podmínek stavebního zákona a vyhlášek v platném znění, Územního plánu Bolatice a vydané registrované územní studie – zejména stanoveného max. koeficientu zastavění, stavební čáry, ap. Při posuzování koeficientu zastavění pozemku stavbou hlavní dle ustanovení Územního plánu Bolatice bude porovnávána celková výměra stavebního pozemku, na kterém je stavba hlavní pro bydlení umístěna, s výměrou zastavěné plochy stavby hlavní, tj. s půdorysem rodinného domu.

11. Míra zastavění stavebního pozemku bydlení dalšími stavbami a zpevněnými plochami fakticky zvyšuje koeficient max. zastavění pozemku, proto je potřeba, aby stavebníci a vlastníci pozemků rodinných domů a s nimi souvisejících zahrad bděli při jejich užívání na dodržování celkové maximální přípustné míry zastavění pozemku pro bydlení stanovené stavebním zákonem a souvisejícími vyhláškami pro samostatně stojící rodinné domy [viz vyhláška č. 501/2006 Sb., ustanovení § 20, odst. 5, pís. c), a dále ustanovení § 21, odst. 3, pís. a), která činí max. 60 % celkové výměry pozemku]. Z ustanovení vyplývá, že podmínky pro vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení jsou splněny, pokud poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího

rodinného domu nejméně 0,4, tzn. že min. 40 % výměry pozemku rodinného bydlení musí zůstat nezpevněno, nezastavěno, nezhuťněno tak, aby bylo půdní podloží schopné přirozeně vsakovat srážkovou vodu a převádět ji do půdního profilu.

Při posuzování koeficientu zastavění pozemku dle ustanovení stavebního zákona a souvisejících vyhlášek bude porovnávána celková výměra stavebního pozemku, na kterém jsou umístěny stavba hlavní a ostatní přípustné stavby vč. zpevněných ploch, se součtem výměr všech zastavěných a zpevněných nebo jinak zhuťněných ploch, tj. s půdorysem rodinného domu, zpevněných a manipulačních ploch vjezdů a chodníků, doplňkových a drobných staveb např. garáží, altánů, přístřešků, zahradních domků, hospodářských staveb apod. Rozsah (výměra) zastavění pozemku se pro účely posouzení míry zastavění zjišťuje zpravidla z letecké fotografie, při pochybnostech zjišťovacím řízením se zaměřením přímo v terénu.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM

V zadání územní studie jsou formulovány následující požadavky (citace požadavků zadání je kurzívou), které byly splněny takto:

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

Územní studie prověří zejména:

1) kapacitně postačující vstupy do území (napojení na stávající komunikační systém obce Bolatice)

Jako hlavní vjezd do řešeného území je navržena příčná část ulice Mírová spojující podélnou západní část ulice Mírová s hlavní ulicí Hlučínská. Dále je navržena obslužná dvoupruhová komunikace půdorysu „L“, ze které jsou navrženy okružní jednopruhová komunikace východním směrem a tři krátké účelové komunikace pro přístup údržby na pozemcích ochranné veřejné zeleně západním směrem. V jižní části území je navržen uslepený úsek komunikace pro obsluhu stavebních pozemků obytného území plochy Z8. V severní části území je navrženo prodloužení stávající komunikace na parc. č. 497 pro obsluhu rodinných domů.

2) návrh rozdělení pozemků v plochách bydlení na jednotlivé stavební parcely

Je navržena parcelace pro rozdělení nových stavebních pozemků pro samostatné rodinné domy v souladu s územním plánem a jeho podmínkami pro využití území na minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům a na max. koeficient zastavění pozemku bydlení stavbou hlavní. Navržená parcelace zohledňuje kromě jiného stávající hranice pozemkových parcel i případné záměry vlastníků stavebních pozemků na jejich využití pro bydlení či funkce smíšené obytné.

3) zajištění dopravní obslužnosti všech navržených pozemků

Všechny navrhované stavební pozemky jsou v územní studii prověřeny z hlediska dopravního napojení a je zajištěna jejich obsluha z vymezených pozemků veřejných prostranství určených pro umístění dopravních staveb veřejně přístupných komunikací. Veřejná prostranství jsou vymezena v územní studii tak, aby splňovala alespoň minimální parametry dle stavebního zákona a souvisejících vyhlášek v platném znění.

Dopravní obslužnost i zástavbu řešeného území lze realizovat po etapách, předpokládá se zahájení výstavby v jižní části plochy P1a, kde obec Bolatice bude realizovat bourací práce a následně investice do staveb veřejné infrastruktury, tj. do dopravní a technické infrastruktury (příčná část ulice Mírová, hasičská zbrojnice, průmyslový areál, a další stavby) a do opatření veřejné zeleně (stromové a keřové výsadby v plochách ochranné zeleně po severním a východním obvodu plochy smíšené výrobní podnikatelské - VS). Následně bude dle možností a potřeby vlastníků ostatních pozemků bydlení (B) v ploše Z8 na jihu, nebo pozemků smíšených obytných (BS) v ploše P1b a Z35 na severu, možný další rozvoj obytného území obce podmíněný výstavbou komunikací a inženýrských sítí ve vymezených veřejných prostranstvích.

4) možné řešení vedení technické infrastruktury a napojení navržené zástavby do stávající sítě technické infrastruktury

Návrh vedení sítí technického vybavení území je proveden pro všechny navrhované pozemky určené pro zástavbu rodinného i smíšeného bydlení a občanského vybavení či výroby a podnikání. Podkladem pro návrh jsou informace o existencích sítí a zařízení technické infrastruktury, na kterou je navrženo napojení nebo

prodloužení vedení a řadů pro veřejnou potřebu, vč. základních kapacitních bilancí.

5) návrh plochy veřejného prostranství mimo vymezené pozemní komunikace a parkovací plochy, tzn. veřejná zeleň a další veřejně přístupná prostranství s převládajícími plochami zeleně

Veřejná prostranství veřejné zeleně jsou v územní studii vymezena v souladu s koncepcí územního rozvoje lokality i v souladu s požadavky na účelné a hospodárné využívání území především po obvodu přestavbové plochy P1a - smíšené výrobní podnikatelské (VS). V této poloze plní veřejná zeleň funkci ochranných pásů vzrostlé stromové a keřové zeleně, která odcloní nové obytné území od případných nepříznivých vlivů plochy výroby a podnikání či občanského vybavení. Jedná se především o vlivy vizuální, nikoliv o vlivy negativní snižující kvalitu životního prostředí – tyto negativní vlivy jsou nepřipustné a nesmějí přesahovat hranice plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS). Navržené plochy veřejné zeleně splňují požadavky na minimální výměru v rozsahu alespoň 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení.

6) Při řešení studie budou respektovány stávající limity využití území vyplývající z datové části ÚAP ORP Kravaře ve znění platném v době zpracování návrhu.

Údaje datové části ÚAP jsou zpracovávány do řešení územní studie jako graficky vyjádřitelné zákresy limitů a omezení využití území.

7) Návrh studie bude vycházet z platného Územního plánu Bolatice, z údajů o inženýrských sítích a podkladů od správců sítí, popř. z vlastních doplňujících průzkumů a rozborů zpracovatele studie.

Při návrhu řešení územní studie byly prověřeny údaje o sítích technického vybavení území, do návrhu řešení byly zpracovávány podmínky územního plánu, doplňující údaje o území byly zpracovávány z vlastních průzkumů a rozborů území z terénu.

8) Z Územně analytických podkladů ORP Kravaře pro řešenou plochu nevyplývají žádné nové záměry nebo hodnoty, a ani žádný problém k řešení.

V návrhu územní studie je toto respektováno.

9) Požadavky na obsah a formu zpracování. Studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Textová část bude obsahovat zejména základní údaje, vymezení území, dopravní řešení, veřejná a technická infrastruktura. Grafická část bude obsahovat zejména vymezení území, aktuální stav, hlavní výkres, dopravní řešení, vodní hospodářství, energetika a spoje, koordinační výkres (v měřítku 1:500).

Požadavky na obsah a formu zpracování jsou splněny - viz obsah textové části a obsah výkresové části. Měřítko výkresů jsou přizpůsobena zobrazovaným jevům a souvislostem řešeného území (1:500, 1:1000).

Dokladová část bude obsahovat doklady o projednání studie se zadavatelem, pořizovatelem a se správci sítí a dotčenými orgány, se kterými bude řešení dopravní infrastruktury projednáno, kterými jsou zejména Hasičský záchranný sbor, Dopravní inspektorát policie ČR, Krajský pozemkový úřad pro MSK, Pobočka Opava, ČEZ Distribuce, a.s.

Doklady o existencích sítí a zařízení v území a doklady z projednání návrhu řešení územní studie jsou součástí čistopisného řešení.

*Čistopis studie bude dopracován na základě výsledků těchto jednání a dodán v tištěné podobě v počtu 3 kusů a v jednom vyhotovení na CD (textová část ve formátu *.doc, grafická část ve formátu *.dgn nebo *.dwg a *.pdf).*

Úpravy návrhu řešení územní studie na základě výsledků projednání budou provedeny pouze v případě, že by navrhované řešení projednané územní studie odporovalo relevantním požadavkům dotčených správců a vlastníků veřejné infrastruktury nebo dotčeným vlastníkům pozemků zahrnutých do návrhu řešení – tedy v případě, že by územní studii v projednané podobě nebylo možno použít pro stanovený účel, tj. jako podrobnějšího podkladu pro rozhodování o změnách v území. Účelem územní studie je poskytnutí podrobnějšího územně plánovacího podkladu pro kvalifikované a odůvodněné rozhodování o změnách využívání území a pro podrobnější vymezení ploch a pozemků k umístění staveb veřejné infrastruktury a staveb rodinného bydlení.

Účelem územní studie není projektové zajištění dokumentace umísťovaných staveb ani stanovení podrobných podmínek na jejich umístění – např. staveb dopravní a technické infrastruktury či jiných staveb v území. Stavby dopravní a technické infrastruktury jsou v územní studii navrženy jako doklad toho, že je lze umístit v navrhovaných veřejných prostranstvích.

7. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešeným územím jsou pozemky nebo jejich části situované na jihozápadním okraji zastavěného území obce Bolatice v ploše bývalého zemědělského areálu JZD a v plochách mezi tímto bývalým areálem zemědělské živočišné výroby a obytným územím rodinných domů.

Jedná se o jihovýchodní svah, nadmořská výška jihovýchodního nejnižšího okraje řešeného území (pozemek RD označený č. 66) je cca **253 m n.m.**, severozápadního nejvyššího okraje řešeného území (pozemek RD označený č. 21) je ve výšce cca **267 m n.m.**, svažitost terénu je cca **4 %**.

Příjezd k lokalitě je zajištěn z jihu odbočením ze silnice **I/56** (ze směru od Dolního Benešova, z Kravař – Koutů), nebo ze západu odbočením ze silnice **II/467** ze Štěpánkovic, nebo ze severu odbočením ze silnice **II/466** z Chuchelné.

V Bolaticích je zastávka osobní železniční dráhy, jsou provozovány linky veřejné autobusové hromadné osobní dopravy - nejbližší vlakovou zastávkou dostupnou z řešeného území je "Bolatice, železniční stanice" ve vzdálenosti cca 2,6 km severně od lokality, nejbližší autobusovou zastávkou je autobusová zastávka „Bolatice, kaple“. Funkci obce s rozšířenou působností (ORP) vykonává Město Kravaře.

8. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

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 ORP Kravaře (12/2020), Územního plánu Bolatice v úplném znění po vydání změny č.1.

Energetické a vodohospodářské bilance včetně návrhu napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající komunikace a inženýrské sítě jsou v územní studii navrženy koncepčně s vyznačením předpokládaných průběhů a tras. Územní studie prověřila, že navrhované řešení je realizovatelné a hospodárné a stanovila pro další projektovou přípravu podmínky a doporučení, které by měly přispět k účelnému a udržitelnému využití území pro stanovený účel.

Návrh dopravního a technického zásobování řešeného území je zkontrolován s jednotlivými vlastníky - správci inženýrských sítí. Výsledky projednání jsou součástí dokladové části a lze na ně navázat v dalších projektových stupních dokumentace dopravních a technických staveb v území.

Územní studie není projektovou dokumentací pro rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí a komunikací. Účelem územní studie je vymezit pozemky, na kterých lze stavby dopravní a technické infrastruktury bezproblémově a bezpečně umístit tak, aby bylo umožněno využití území a ploch pro účely stanovené územním plánem. Předpokládá se, že obec Bolatice bude investorem staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury podmiňující využití ploch přestavby P1a - smíšených výrobních podnikatelských (VS) – především sanace areálu bývalého JZD (demolice dlouhodobě opuštěných a zanedbaných staveb) a následně výstavba komunikací, inženýrských sítí a zařízení, případně i zajištění staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. hasičské zbrojnice, atp.).

Realizace staveb rodinných domů v plochách Z8 - bydlení (B) a v plochách Z35, P1b - smíšených obytných (BS) bude probíhat dle možností vlastníků stavebních pozemků a budoucích stavebníků rodinných domů.

9. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Dopady navrhovaného řešení územní studie na majetkoprávní vztahy v území jsou znázorněny ve výkrese **06. SCHEMA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ**. Rozbor je proveden na podkladě katastrální mapy platné k datu 4/2024, v legendě výkresu jsou uvedeni vlastníci pozemkových parcel zahrnutých do návrhu řešení. Vlastníci nebo skupiny vlastníků jsou ve výkresové legendě označeni barvou a číselným kódem, případně také vzájemnými vztahy vzhledem k parcelám zajišťujícím přístup na stavební pozemky.

B. NÁVRH

1. HLAVNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Hlavní zásady funkčního využití plochy řešené územní studií jsou zobrazeny a okótovány ve výkrese **01. HLAVNÍ VÝKRES**. V ostatních výkresech (např. **02. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**, výkresy technické infrastruktury, aj.) jsou stanoveny návrhy podrobnějšího využití ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) a podrobnější podmínky prostorového uspořádání ploch a pozemků v řešeném území.

Podrobnější podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

- a)** bydlení individuální v rodinných domech se zahradami – jsou vymezeny v plochách bydlení (B) v zastavitelné ploše Z8 a v plochách smíšených obytných (BS) v zastavitelné ploše Z35 a v přestavbové ploše P1b;
- b)** občanskou vybavenost vč. parkování – jsou vymezeny v plochách smíšených výrobních podnikatelských (VS) v přestavbové ploše P1a;
- c)** veřejná prostranství pro komunikace a sítě - jsou vymezena uvnitř zastavitelných a přestavbových ploch pro zajištění základní dopravní obslužnosti a prostupnosti řešeného území s ohledem na požadavky možného oddělení dopravní obsluhy určené pro pozemky rodinného bydlení a pro pozemky určené pro občanské vybavení veřejné infrastruktury, nerušivé výroby a podnikání, atp.;
- d)** veřejná prostranství pro veřejnou zeleň s funkcí ochrannou - jsou vymezena po obvodu funkční plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) vymezené v přestavbové ploše P1a pro zajištění dostatečné možnosti vizuálního a prostorového odclonění ploch rodinného bydlení od ploch občanského vybavení a výroby s podnikáním. Jedná se o požadavek zakotvený územním plánem, který má za cíl zvýšit kvalitu bydlení v řešených plochách rodinného bydlení s ohledem na zkvalitnění přestavbového – dlouhodobě zanedbaného areálu bývalého JZD – dřívější živočišné výroby.

Podrobnější podmínky prostorového uspořádání

- e)** uliční čarou vymežující veřejné prostranství s minimálními šířkovými parametry pro umístění oplocení stavebních pozemků rodinných domů nebo zařízení občanského vybavení či smíšené výroby a podnikání;
- f)** stavební čarou volnou vymežující minimální odstup stavby rodinného domu od uliční čáry;
- g)** parcelací pro dělení stavebních pozemků.

Cílem podrobnějšího stanovení hlavních zásad využití území v územní studii je mimo jiné zajištění účelného a hospodárného využití území pro rodinné bydlení a občanské vybavení, výrobu a podnikání, a pro vytvoření příznivého, bezpečného, užitelsky přívětivého a udržitelného veřejného prostranství nových ulic v souladu s územním plánem a s podmínkami udržitelného rozvoje území.

Návrhem řešení jsou respektovány podmínky regulace stanovené Územním plánem Bolatice ve znění vydané změny č.1.

Současně návrh územní studie respektuje ustanovení stavebního zákona a vyhlášek ve znění platném v době zpracování, tj. v období od 1/2024 do 6/2024. Jsou provedeny možnosti dodržení vzájemných odstupů staveb rodinných domů navzájem mezi sebou nebo odstupy staveb od společných hranic pozemků - viz §25, vyhl. č. 501/2006 Sb.

Stanovení podrobnějších podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

1.a) PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH SE ZAHRADAMI

Plochy bydlení jsou vymezeny uvnitř řešeného území pro umístění pozemků staveb hlavních, tj. rodinných domů a s nimi provozně i prostorově souvisejících pozemků zahrad užívaných pod společným oplocením.

Jedná se o plochy bydlení individuálního, které je definované v ustanovení § 4, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V plochách bydlení je na vymezených stavebních pozemcích rodinných domů nutné v souladu s ustanovením §20, odst. 5, vyhl. č. 501/2006 Sb. umístit kromě stavby pro rodinné bydlení také:

1. Odstavná a parkovací stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací *(např. na pozemku rodinného domu, ve kterém jejich uživatelé užívají současně více než jedno motorové vozidlo, musí být pro všechna tato užívaná motorová vozidla zajištěno parkování a odstavování, např. v garáži, na terénu, pod přístřeškem, ap.)*.

2. Plochy pro nakládání s odpady, které vznikají na pozemku jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných, *(např. plochy pro umístění sběrných nádob na komunální odpad z domácností bytů nebo průmyslových výrobních a podnikatelských provozů či občanského vybavení)*.

3. Plochy pro nakládání a hospodaření s odpadními vodami, jejich:

- akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky, *(je navržen systém podzemních nádrží pro retenci a pomalé vypouštění dešťových vod - viz retence prvního stupně, je umožněno i jiné využití srážkových vod, např. jako užitkové vody v domácnostech, apod.)*

- odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich akumulace s následným využitím, vsakováním nebo výparem není možná, nebo *(v řešeném území je navržena oddílná dešťová kanalizace)*

- regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových. *(je navrženo odvedení přebytečných srážkových vod z podzemních retenčních nádrží do stávající jednotné kanalizace)*.

Návrh řešení splňuje ustanovení § 21, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

1.b) PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI VČ. PARKOVÁNÍ

Plochy občanské vybavenosti jsou vymezeny pro umístění pozemků staveb občanského vybavení vč. veřejné infrastruktury (např. hasičská zbrojnice) a s nimi provozně i prostorově souvisejících pozemků parkovišť, manipulačních a zásobovacích ploch atp.

Jedná se o plochy občanského vybavení všeobecného, které je definované v ustanovení § 6, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Jednotlivé pozemky pro výrobu a podnikání nejsou podrobněji navrhovány, plochy jsou však v územní studii vymezeny tak, aby naplňovaly podmínky stanovené územním plánem na samostatný obslužný vjezd mimo obytné území (z podélné části ulice Mírová na západním okraji území) a na vymezení ploch ochranné veřejné zeleně po obvodu areálu plochy smíšené výrobní podnikatelské.

1.c) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO KOMUNIKACE A SÍTĚ

Plochy veřejných prostranství pro komunikace a sítě jsou vymezeny podrobněji v územní studii pro zajištění správné funkce ploch určených k rodinnému bydlení a k občanskému vybavení, smíšené výrobě a podnikání.

Jedná se o plochy veřejných prostranství všeobecných, které je definované v ustanovení § 7, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Jsou podrobněji vymezeny pozemky veřejných prostranství tak, aby umožňovaly umístit bezpečně a

hospodárně jednotlivé stavby dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro udržitelné a účelné využívání území.

1.d) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PRO ZELEŇ

Jedná se o plochy veřejných prostranství všeobecných-zeleně, které je definované v ustanovení § 7, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Plochy veřejných prostranství pro zeleň jsou v řešeném území určeny nejen k zajištění minimální výměry veřejné zeleně pro každé **2 ha** zastavitelné nebo přestavbové plochy v rozsahu min. **1 000 m²**, ale také pro ochranu a vizuální odclonění plochy smíšené výrobní podnikatelské (která může obsahovat i občanské vybavení, např. veřejné infrastruktury - hasičská zbrojnice) od ploch bydlení a smíšených obytných.

Tento požadavek vyplývá z ustanovení územního plánu, např. viz podmínky využití **plochy bydlení (B)**, kde je přímo v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu určeno, že "*součástí zastavitelné plochy Z8 bude zeleň ochranná (ZO)*".

Další ustanovení k vymezení ploch ochranné veřejné zeleně je v územním plánu zakotveno v podmínkách ploch **smíšených obytných (SB)**, kde "*součástí obytného souboru tvořeného přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z35 bude veřejné prostranství o výměře minimálně 1 000 m² pro každé 2 ha plochy souboru, do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace*".

V podmínkách ploch **smíšených výrobních podnikatelských (VS)** je stanoveno že "*uvnitř přestavbové plochy P1a a podél její hranice s přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z8, které jsou vymezeny pro bydlení, bude založena a udržována ochranná zeleň (ZO)*".

Dále je v kap. I) územního plánu stanoveno, že: "*Součástí návrhu bude vymezení dostatečně širokých pruhů ochranné zeleně (ZO) v minimálním plošném rozsahu pro zajištění její ochranné funkce. Studie navrhne základní parametry dendrologického řešení vhodných dřevin vč. nástinu plánu pravidelné údržby zeleně pro zajištění její ochranné funkce.*"

Na základě výše citovaných podmínek Územního plánu Bolatice jsou v územní studii navrženy tři samostatné plochy veřejné zeleně jako plochy **zeleně ochranné (ZO)** s výměrami situovanými v daných funkčních plochách s RZV takto:

- **v ploše bydlení (B)** – zeleň ochranná **1 735 m²** – vymezená v šířce 15 m uvnitř zastavitelné plochy Z8 v celé její cca 115 m délce jejího západního okraje podél funkční plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS).

Severní část této veřejné zeleně je územní studií určena pro umístění retenční nádrže k zachycení srážkových vod z gravitační spádové oblasti obytného území a dále pro přemístění trafostanice OP 1798 do nové polohy označené TS1 s přístupem z komunikace ulice Mírová.

- **v ploše smíšené obytné (SB)** – zeleň ochranná **750 m²** – parčík situovaný v severovýchodní části území v přestavbové ploše P1b související se zastavitelnou plochou Z35 a tvořící společně funkční plochu smíšenou obytnou (SB); celková výměra ploch smíšených obytných je 3,74 ha, z toho vyplývá, že potřebná minimální plocha veřejných prostranství pro zeleň je zde 1 870 m²; chybějící výpočtová část výměry veřejné zeleně ochranné v rozsahu 1 110 m² je zajištěna v navazujících přestavbových plochách P1a - viz dále.

Severní část této veřejné zeleně je územní studií určena pro umístění podzemní retenční nádrže k zachycení srážkových vod z gravitační spádové oblasti obytného území. Parkoviště s kolmým stáním a plocha kontejnerového stanoviště zakreslené v návrhu řešení územní studie nejsou součástí ploch zeleně.

- **v ploše smíšené výrobní podnikatelské (VS)** – zeleň ochranná **2 260 m²** – pruh ochranné zeleně šířky 10 m situovaný uvnitř přestavbové plochy P1a podél jejich hranic s plochami smíšenými obytnými (SB), tj. podél její severní hranice s přestavbovou plochou P1b a podél její východní hranice se zastavitelnou plochou Z35, výměra zeleně zde není územním plánem přesně určena, proto je část této veřejné zeleně ochranné možno započíst na pokrytí chybějící výpočtové části v rozsahu 1 110 m² veřejné zeleně

v plochách smíšených obytných P1b (SB).

Součástí plochy ochranné zeleně jsou přípustné chodníky a pěší stezky zpřístupňující parkové plochy veřejné zeleně - jejich účelem je jednak zajištění přístupu obyvatel území pro možnost využívání vzrostlé zeleně např. jako obecního sadu, parkové plochy s denní rekreací, a dále také sezónního příjezdu pro údržbu (ořezy stromů, sběr listí, ap.).

Plochy zeleně ochranné (ZO) jsou územní studií v řešeném území vymezeny v celkovém rozsahu cca **4 745 m²**, což je pro požadovaný účel ochrany obytného území před nepříznivými – především vizuálními – vlivy výrobního a podnikatelského areálu dostačující, protože z rozlohy celého řešeného území **8,76 ha** vyplývá, že potřebná minimální plocha veřejných prostranství pro zeleň je min. **4 380 m²**.

Zeleň ochranná (ZO) je dle podmínek územního plánu určena pro využití hlavní k výsadbě a údržbě souvislé plochy vzrostlé zeleně stromů a keřů, která bude udržovaná pro ochranu ploch bydlení a smíšených obytných před možnými negativními vlivy plochy smíšené výrobní podnikatelské. Jako přípustné je využití např. pro parkový mobiliář (lavičky, osvětlení, aj.).

Jako nepřípustné je stanoveno využití pro stavby, zařízení a opatření, včetně sítí technické infrastruktury nadzemní i v zemi, manipulační a jiné zpevněné plochy, které by znemožňovaly hlavní využití plochy. V této souvislosti je nutné zdůraznit, že:

- navrhované retenční nádrže jsou v územní studii uvažovány jako podzemní, tzn. zásadně nedojde k omezení travnatých ploch zeleně ochranné, k jistému omezení však vzhledem k podzemní konstrukci retenční nádrže dojde v případě umísťování výsadeb vzrostlých stromů (podzemní plastové konstrukce jímek je potřeba chránit před prorůstáním kořenového systému);
- navrhované umístění kioskové trafostanice neomezí zábořem ploch zeleně nijak zásadně možnost využití plochy pro vzrostlou zeď (ochranná pásma navržené kioskové trafostanice jsou menší, než ochranná pásma stávající stožárové trafostanice, k omezení výsadby vzrostlé zeleně z důvodu průchodu ochranného pásma vedení nedochází);
- chodníky a pěší stezky navrhované uvnitř ploch veřejné zeleně mohou být zhotoveny se vsakovacím povrchem, např. mlatový povrch nebo jiné drenážní či alternativní pěší povrchy.

Navržená veřejná prostranství zeleně ochranné (ZO) přispívají mimo jiné také k lepšímu zadržování srážkových vod v území převedením dešťových vod do půdního profilu, proto není přípustné plochy veřejných prostranství pro zeleň intenzivně zastavovat a zpevňovat, plochy zeleně ochranné veřejné musejí zůstat vsakuschopné přírodě blízkým způsobem. V případě snížené schopnosti vsakovat přirozeně je nutné jejich zádržnou kapacitu zvýšit stavebně technickým opatřením, např. zvýšením navržené kapacity podzemních retenčních nádrží nebo doplněním dalších zádržných opatření.

Hlavním účelem ploch navržených v územní studii pro zeleň veřejnou ochrannou je vymezení dostatečných pozemků ochranné zeleně (ZO) alespoň v minimálním rozsahu pro zajištění její ochranné funkce vzhledem k okolním plochám bydlení. Výměra ploch pro umístění a údržbu ochranné zeleně je v územní studii upřesněna uvedenými kótami, a to v šířce min. **10 m** (pruh zeleně v severní části území) a v šířce min. **15 m** (pruh zeleně v jižní části území), parčík v severní části území (šířka min. **20 m**); plošné výměry odečtené ze zákresu ve výkresovém zobrazení jsou uvedeny výše). Stanovené min. šířkové parametry pozemků veřejné ochranné zeleně umožňují vysázet alejové parkové okrasné nebo užitkové sadové dřeviny vhodné do místních stanovištních podmínek, které naplní požadovanou funkci hmotového oddělení ploch bydlení od ploch výroby a podnikání a tím i žádoucího odclonění případných negativních vizuálních vlivů.

Územní studie navrhuje zpřesnění druhu a kvality výsadeb ochranné zeleně tak, že stanovuje jejich dřevinný charakter a minimální výšku dospělých dřevin, která musí odpovídat alespoň polovině šířky ploch, co kterých se tato vzrostlá zeď ochranného charakteru umísťuje, tj. vybrané stromové dřeviny k výsadbě musejí v cílovém stadiu dosahovat výšek alespoň 5 m, 7,5 m, resp. 10 m. Pro účely vizuální ochrany je doporučeno vysázet alejové či sadové dřeviny listnatých druhů, místní proveniencí a místního původu. Doporučeny jsou druhy dřevin rostoucí spíše pomaleji (tj. s menšími ročními přírůsty pro omezení nutných ořezů dřevní hmoty) a s dostatečnou pevností (je potřeba se vyhnout křehkým a snadno lámavým dřevinám, např. jasany), a pokud možno s vyšší odolností proti očekávaným negativním vlivům sucha v letním období. Vzhledem k dostatečné vzdálenosti od vozovek se nepředpokládá zamoření zasolováním, proto je možné

vysázet např. i druhy listnáčů, které obecně snášejí méně dobře zasolování půdy (např. některé druhy lip).

Stanovení minimální cílové výšky stromových dřevin a alejového či sadového nebo parkového charakteru výsadeb jsou základními parametry dendrologického řešení vhodných dřevin vzhledem k podrobnosti a účelu územní studie a slouží jako podklad pro následný návrh sadebního plánu určeného k realizaci záměru.

Nástin plánu pravidelné údržby zeleně pro zajištění její ochranné funkce v obytné zástavbě spočívá v prvních dvou až třech letech po výsadbě v pravidelné zálivce v době letních bezdeštných veder, v kontrole kotevních a ochranných prvků (kontrola a opravy kotevních úvazů ke kůlům, ochranné límce pro bezpečné kosení trávy u paty stromových kmínků), v založení a tvarování stromové koruny (zástříhy letorostů, odstranění neperspektivních výhonů, aj.). V dalších letech bude prováděna každoroční jarní a podzimní kontrola bezpečnosti dřevin (kontrola zdraví, vitality a stability dřevin) a zdravotní a bezpečnostní ořezy (např. odstranění větví napadených houbovými nebo jinými škůdci, odstranění suchých a zlámaných větví, ap.).

Cílem pravidelné údržby zeleně ve vymezených plochách je dosažení trvalé a udržitelné převahy vzrostlé stromové a keřové zeleně tvořící vizuální hmotovou bariéru mezi plochami bydlení a plochami výroby a podnikání či občanského vybavení. Vzrostlá dřevinná zeleň s ochrannou funkcí by měla v plochách veřejné zeleně trvale převažovat nad zelení plošnou, travnatou. Základní parametry dendrologického řešení vhodných dřevin jsou v územní studii navrženy stanovením podmínek, které musí ochranná veřejná zeleň splňovat - jedná se především o minimální cílový vzrůst dřevin, který musí vhodně využít parametry vymezených ploch zeleně a způsob výsadeb do opticky zapojeného celku dřevin do stromořadí, sadu, parčíku. Současně skutečná výška dřevin nesmí v cílovém stavu nadměrně omezovat využívání okolních ploch, ať již se jedná o plochy bydlení nebo plochy výroby a podnikání, přitom za nadměrné omezení je považováno zastínění pozemků bydlení nad 50 % jejich výměry nebo spád více než 50 % celkového objemu listů a plodů na okolní soukromé či vyhrazené pozemky.

Konkrétní výběr dřevin vhodných k výsadbě do ploch ochranné veřejné zeleně bude proveden až v rámci realizačního sadebního plánu za podmínek uvedených v územní studii (dřeviny místní, domácí druhy, listnaté, atp.) dle stanovištních podmínek. Termín pro výsadby dřevin je doporučeno upřednostnit podzimní před jarním (omezení rizika přísušků), výběr termínu výsadeb dřevin musí zohlednit skutečný postup výsadeb stavebních objektů v jejich blízkosti (realizačními pracemi na stavbě komunikací a rodinných domů nesmějí být znehodnoceny nebo poškozeny již realizované výsadby stromků).

Při realizaci rozvoje technické infrastruktury musejí být respektovány vymezené plochy veřejné zeleně parkové ochranné v maximální míře, např. není přípustné umísťovat do vymezených ploch veřejné zeleně podzemní nebo nadzemní trasy sítí, které by znemožnily nebo významně omezily možnost stromové výsadby - územní studie stanovuje pouze jednu trasu určenou k zokruhování navrhovaného prodloužení vodovodního řadu, které je přípustné pouze po okraji pozemku veřejné zeleně.

Stromové výsadby budou provedeny v min. odstupu **3 m** od hranice pozemků veřejné zeleně.

V ploše parčíku situovaného v severní části území jsou stromové výsadby podmíněny realizací přeložky horního vedení VN. Do doby existence stávajícího vedení VN je nutno s případnými výsadbami dřevin respektovat ochranné pásmo ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče na obě strany, přípustná výška porostů je v ochranném pásmu el. vedení max. 2 m.

Návrh sportovně rekreačního a herního zařízení do ploch veřejné zeleně určené pro krátkodobou rekreaci obyvatel řešené lokality (např. dětská hřiště, sportoviště, ap.) je v případě této lokality neúčelný – nepředpokládá se jeho praktické využívání pro provozování sportovních a rekreačních aktivit obyvatel obytného území. Účelem ploch veřejných prostranství pro zeleň je především zajištění dostatečně dimenzovaných pozemků pro umístění vzrostlé veřejně přístupné zeleně plnící vizuální ochrannou funkci. V dosahu nového obytného území je dostatek dobře dostupných rekreačně využitelných ploch i herních a sportovně rekreačních vybavení (např. fotbalové a herní hřiště, školní hřiště, pěší i cyklistické turistické trasy, okolní plochy krajinné zeleně, areál Křeménky, ap.).

Konkrétní způsob využívání navržených ploch veřejného prostranství zeleně se stromovou a keřovou výsadbou se může přizpůsobit potřebám uživatelů nového obytného okrsku, které se v čase mohou proměňovat (bezpečné hry dětí, sousedská setkávání, posezení pod stromy, obecní sad s komunitním sběrem ovoce, aj.).

Stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání

1.e) ULIČNÍ ČÁRA

Vymezuje pozemky veřejných prostranství se stanovenými minimálními šířkovými parametry. Na takto vymezených pozemcích veřejných prostranství lze umístit stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro základní obsluhu a užívání ploch řešeného území pro stanovený účel. Uliční čára vyznačuje mezní limit pro umístění oplocení okolních pozemků (např. soukromých zahrad rodinných domů, výrobních a podnikatelských areálů a provozoven či zařízení občanského vybavení směrem do veřejného uličního prostoru. Minimální šířkový parametr veřejných prostranství je **8 m**, což odpovídá ustanovení § 22, vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

1.f) STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

Stavební čára volná vymezuje minimální odstup stavby rodinného domu od uliční čáry. Zpravidla je stanovena ve vzdálenosti 5 m, což umožňuje odstavení osobního vozidla standardních rozměrů před fasádou domu na vlastním pozemku a současně zajistit prostorovou a hmotovou jednotu zástavby nové ulice.

Čára je stanovena jako volná, což znamená, že lze odstup stavby rodinného domu od uliční čáry zvětšit, např. na 6 nebo 6,5 - zejména v případě, že budou před domem parkovat osobní vozidla nadstandardních rozměrů.

Pro stavbu a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury – hasičskou zbrojnicí – je vymezen samostatný pozemek v přestavobé ploše P1a podle podkladů rozpracované projektové dokumentace. Ostatní stavby a zařízení plochy smíšené výrobní podnikatelské nejsou konkrétně známy, proto není parcelace navržena a bude možné ji přizpůsobit budoucím podnikatelským záměrům.

1.g) PARCELACE PRO DĚLENÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Parcelace pro dělení stavebních pozemků bydlení a ploch smíšených obytných je zakreslena tak, aby znázorňovala optimální hustotu zástavby v kapacitě cílového stavu využití území, tj. max. cca 66 samostatně stojících rodinných domů.

Výměry stavebních pozemků jsou navrženy v rozmezí od cca **508 m²** (RD č. 49, 50) do cca **871 m²** (RD č. 20) v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem a současně s ohledem na stávající vlastnické vztahy v území a předpokládané stavební záměry pozemkových vlastníků. Navrhované dělení pozemků a výměry stavebních parcel pro rodinné domy je optimální pro zajištění hospodárného využití území.

2. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Návrh dopravního řešení území vč. napojení na stávající dopravní infrastrukturu obce je zobrazeno ve výkrese **02. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**, kde jsou barevně rozlišeny návrhy podrobného funkčního využití ploch a pozemků veřejného prostranství pro komunikace a inženýrské sítě dle jejich převažujícího účelu využití.

Základní prostorové uspořádání řešeného území je stanoveno ve výkrese **01. HLAVNÍ VÝKRES**, kde jsou vymezeny pozemky v plochách s rozdílným způsobem využití (RZV) v souladu s územním plánem takto:

2.1. bydlení individuální v rodinných domech se zahradami,

2.2. občanská vybavenost vč. parkování,

2.3. veřejná prostranství pro komunikace a sítě,

2.4. veřejná prostranství pro zeleň (viz kap. **1.d**) Plochy veřejných prostranství pro zeleň)

Pro dopravní řešení má význam uliční čára vymezující veřejné prostranství se stanovenými minimálními šířkovými parametry. Uliční čára je současně hranicí pro umístění oplocení soukromých pozemků zahrad rodinných domů a areálů výroby, podnikání či občanského vybavení směrem do veřejného prostranství s ulicemi a veřejně přístupnými komunikacemi. Dopravní řešení je navrženo vždy na takto vymezených pozemcích a plochách veřejného prostranství. Návrh dopravního řešení v územní studii prokazuje jeho účelnost a proveditelnost za stanovených podmínek.

Koncepce dopravního řešení řešeného území je podrobněji stanovena vymezením jednotlivých dílčích druhů ploch a pozemků veřejného prostranství pro komunikace a sítě (viz odstavec Ad 2.3.) s rozdílnými funkcemi a účelem využití takto:

2.3.a) zpevněné plochy místních komunikací vozidlových veřejně přístupných,

2.3.b) zpevněné plochy účelových komunikací vozidlových veřejně přístupných,

2.3.c) zpevněné plochy pěších chodníků a cyklistických stezek veřejně přístupných,

2.3.d) nezpevněné plochy veřejné dopravní zeleně, sjezdy na pozemky,

2.3.e) zpevněné plochy veřejně přístupných parkovišť,

2.3.f) kontejnerová stanoviště.

Samostatnou kategorií veřejných prostranství jsou pozemky vymezené pro:

2.4. veřejnou zeleň parkovou, ochrannou (viz kap. **1.d**) Plochy veřejných prostranství pro zeleň).

Jednotlivé druhy dopravních ploch a pozemků jsou ve výkrese znázorněny odlišnou barvou a jsou vždy umístěny uvnitř veřejného prostranství vymezeného uliční čarou. Jejich navrhované umístění je zakresleno kótovanou hranicí zpevněných ploch veřejně přístupných komunikací s min. šířkovými parametry, přitom tyto jsou považovány za optimální pro zakreslený cílový stav zástavby.

Skutečné umístění jednotlivých stavebních objektů veřejně přístupných komunikací, parkovišť, chodníků, stezek, inženýrských sítí, atd. může být v navrhovaných pozemcích a plochách veřejných prostranství realizováno i odlišně, než je zakresleno ve výkresech dopravního nebo technického řešení územní studie, vždy však v souladu s účelným a hospodárným využíváním území a v souladu s projektovou dokumentací zpracovanou autorizovaným projektantem dopravních a inženýrských staveb.

Výsledné dopravní řešení zohledňuje především plynulost a bezpečnost provozu – umožňuje oddělené zásobování ploch bydlení a ploch smíšených obytných od ploch výrobních a podnikatelských či občanského vybavení. Důraz je také kladen na bezpečný pohyb chodců uvnitř obytného území.

V případě realizace cílové hustoty zástavby až **cca 66 RD** lze předpokládat potřebu vybudování dalších veřejných parkovacích stání v ulicích nad rámec zakresleného bilančního počtu veřejně přístupných parkovišť. Pro tyto účely je možné využít nezpevněné plochy veřejné zeleně v přidruženém dopravním prostoru vozidlových komunikací, kam bude možné situovat další parkovací stání přímo přístupná z vozovek.

Ve výkrese nejsou záměrně zakresleny zpevněné plochy sjezdů na jednotlivé stavební pozemky ani dodatečná parkovací stání. Vzhledem k měřítku a podrobnosti územní studie je nelze předem závazně stanovit kótovaným zákresem, proto jsou ve výkrese zakresleny pouze základní nezbytná výpočtová parkovací stání ve veřejných prostranstvích a v textu územní studie jsou formulovány hlavní zásady k jejich možnému budoucímu rozšíření ve veřejném prostranství. Pro výstavbu dalších veřejných parkovišť jsou v návrhu územní studie vytvořeny a prostorové podmínky s tím, že jejich konkrétní umístění bude upřesněno v následujících projektových stupních, případně může být doplněno dle postupující hustoty obytné zástavby a dle skutečné potřeby obytného území.

Pozemky pro navrhovaná budoucí veřejná prostranství jsou uvažovány vždy ve vlastnictví obce Bolatice, která je také pro potřeby územní studie předpokládaným vlastníkem staveb všech budoucích zpevněných komunikací ve veřejných prostranstvích (tj. vozidlové, pěší, cyklistické, parkoviště, kontejnerová stanoviště,

sjezdy na pozemky, ap.) a všech druhů veřejné zeleně (dopravní, parková, ochranná, aj.) i vybraných inženýrských sítí a veřejné infrastruktury (zejména vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení, svoz komunálního odpadu, aj.).

Předpokládaným stavebníkem a vlastníkem jednotlivých rodinných domů budou drobní soukromí investoři uspokojující své vlastní bytové potřeby. U zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (hasičská zbrojnice, příčná část ulice Mírová, technické vybavení podnikatelské zóny) je předpokládaným investorem obec Bolatice. Ostatní záměry – jako např. výrobní a podnikatelské areály a zařízení či občanské vybavení komerčního charakteru – budou mít pravděpodobně soukromé investory.

Všechny navrhované komunikace (vozidlové, pěší, cyklistické, místní, účelové, parkovací plochy ve veřejných prostranstvích, atp.) jsou vždy v návrhu územní studie uvažovány jako komunikace veřejně přístupné.

2.1. DOPRAVNÍ OBSLUHA PLOCH BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO V RODINNÝCH DOMECH

Území určené územním plánem pro rozvoj individuálního bydlení sestává ze tří částí:

- severovýchodní částí tvořenou zastavitelnou plochou Z35,
- severní částí bývalého zemědělského areálu určeného k přestavbě na bydlení P1b,
- jihovýchodní samostatnou částí zastavitelné plochy Z8.

Základní osou pro dopravní obsluhu obytných ploch P1b a východní části plochy Z35 je příčná část ulice Mírové navržené jako spojnice mezi stávajícími ulicemi Hlučínská na východě a podélnou částí ulice Mírová na západě. Z příčného úseku ulice Mírové jsou dopravně obslouženy stavební pozemky rodinných domů označených čísly 47, 48, 53, 54.

Z příčné části ulice Mírové je pro dopravní obsluhu severně situovaného obytného území navržena nová obslužná průjezdná dvoupruhová obousměrná místní komunikace na půdorysu „L“, která umožňuje dopravní obsluhu pozemků rodinných domů označených čísly 12 – 19, 21 – 26, 31, 32, 37, 39, 40, 42, 46, 49, a současně tato nová ulice propojuje příčnou a podélnou část ulice Mírové.

Z této nové dvoupruhové komunikace tvaru „L“ je navržena východním směrem jednopruhá jednosměrná větev místní komunikace určená pro obsluhu východně situovaného obytného území tvořeného pozemky rodinných domů označených čísly 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 50, 51, 52; západním směrem jsou navrženy tři krátké úseky jednopruhových obousměrných větví účelových komunikací zajišťujících dopravní obsluhu vždy pro dvojici pozemků rodinných domů s čísly 28 a 29, 30 a 36, 38 a 45.

Z vnějšího směrového oblouku dvoupruhové komunikace „L“ je navržen čtvrtý krátký úsek jednopruhové obousměrné větve účelové komunikace, která zajišťuje dopravní obsluhu pozemku RD s číslem 20.

Ze západní podélné části ulice Mírová je dopravně obsloužen stavební pozemek s číslem 27.

Severní část obytného území je dopravně napojena samostatnou místní komunikací navrženou v prodloužení stávající místní komunikace na obecním pozemku parc.č. 497 – tato prodloužená komunikace obsluhuje celkem čtyři podélně orientované stavební pozemky označené čísly 1 – 4, a příčně orientované stavební pozemky číslo 5 – 11.

Z příčné části ulice Mírová je pro dopravní obsluhu jižně situovaného obytného území navržena uslepená místní dvoupruhová obousměrná komunikace zakončená úvratěmi pro otáčení vozidel obsluhující pozemky rodinných domů označených čísly 55 – 59, 62 – 64. Z této slepé místní komunikace jsou navrženy tři krátké úseky účelových komunikací umožňujících dopravně napojit pozemky rodinných domů číslo 60, 61, 65, 66.

Návrhem místních komunikací vznikla na příčném úseku ulice Mírová nová křižovatka, která je navržena jako stavebně zvýšená tak, aby současně plnila funkci zpomalovacího prahu a přispěla k dopravnímu zklidnění průjezdného úseku ulice Mírové.

2.2. DOPRAVNÍ OBSLUHA PLOCH OBČANSKÉ VYBAVENOSTI VČ. PARKOVÁNÍ

Vjezdy do řešeného území jsou pro obytnou část vhodné z východní strany příjezdem od ulice Hlučínská, pro výrobní a podnikatelskou část ze západní strany od podélného úseku ulice Mírové. Dopravní obsluha

hasičské zbrojnice a případných dalších rušných nebo dopravně obtěžujících provozů výroby, občanského vybavení nebo podnikatelských provozoven je možný odděleně ze západního podélného úseku ulice Mírové. Lze tedy konstatovat, že je umožněno požadované oddílné zásobování výrobní části řešeného území, které se neprolíná s dopravní obsluhou převážné většiny stavebních pozemků obytné rodinné zástavby.

Územní studie vymezuje plochy určené pro občanské vybavení veřejné infrastruktury – novou hasičskou zbrojnici a dále pro podnikatelské a výrobní provozovny či zařízení ostatního občanského vybavení.

Dopravní obsluha těchto ploch bude probíhat výhradně z ulice Mírové, a to přednostně z její západní podélné větve. Příčnou větev ulice Mírové lze pro dopravní obsluhu výrobních provozů využívat pouze v případě, že její dopravní zatížení nepřekročí přípustnou míru negativních vlivů na blízké obytné území (např. zatížení obytných ulic hlukem, prašností, zvýšenou frekvencí vjezdů nákladních vozidel apod.).

2.3. DOPRAVNÍ FUNKCE PLOCH A POZEMKŮ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

2.3.a) ZPEVNĚNÉ PLOCHY MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ VOZIDLOVÝCH

Cílem dopravní části územní studie je komplexní, účelné a hospodárné koncepční řešení území charakterizovaného přestavbou zanedbaného areálu bývalé zemědělské výroby v plnohodnotnou a funkční součást zastavěného území obce se snahou o zajištění koexistence rozdílných funkcí jednotlivých ploch bez vzájemného negativního působení a nadměrného omezování. Předpokládané střety a negativa řešeného území jsou pojmenovány již v koncepci územního plánu, který také určil podmínku zpracování územní studie - ta podrobněji prověřila možnosti dopravního řešení a stanovila územní i funkční podmínky pro eliminaci či zmírnění předpokládaných negativních vlivů či omezení budoucích funkcí řešeného území. Návrh odlišného dopravního režimu na komunikacích určených pro obsluhu obytného území a na komunikacích určených pro obsluhu občanské vybavenosti a výrobních a podnikatelských ploch, který je uveden podrobněji dále, omezuje nežádoucí vlivy průjezdné těžké nákladní dopravy na obytné území, současně však nadměrně neomezuje potřebnou dopravní obsluhu přestavbové plochy P1a.

Obslužné veřejně přístupné místní komunikace jsou v řešeném území navrženy jako obousměrné, dvoupruhové s minimální šířkou zpevněné plochy vozovky **5,5 m** mezi obrubníky, a dále jako jednopruhové jednosměrné se šířkou 3,5 m. Rozšíření komunikací bude provedeno v křižovatkách, směrových obloucích. Vzhledem k přehlednému trasování komunikací, předpokládanému dopravnímu režimu a nízkému dopravnímu zatížení obytného území se nevyžaduje budování výhyben pro míjení vozidel. Úvratě pro otáčení vozidel jsou navrženy pouze v jižní části řešeného území v uslepeném – neprůjezdném úseku místní komunikace obsluhující zastavitelnou plochu Z8.

Předpokládaným krytem povrchu vozidlových komunikací je asfaltobeton a zámková pojízdná dlažba mezi obrubníky, v případě stavebně zvýšené křižovatky žulová dlažba. Komunikace musejí být řádně odvodněny, osvětleny, označeny dopravním značením svislým i vodorovným. Je nutné dbát na dostatek místa v přidruženém dopravním prostoru pro případné odklizení sněhu v zimním období.

Rozhledy v křižovatkách a směrových obloucích komunikací nesmějí být omezeny plným neprůhledným oplocením nebo hustým porostem zahrad rodinných domů. Oplocení zahrad směrem do veřejného prostranství může být situováno maximálně v hranici uliční čáry vymezující veřejné prostranství. Rozhledy na komunikacích jsou v návrhu územní studie zajištěny při nízké rychlosti pohybu vozidel max. **20 km/hod**, tj. v organizaci dopravy s návrhem dopravního režimu obytná zóna. V případě, že při realizaci navazující projektové dokumentace nebude návrh územní studie realizován vč. stanoveného dopravního režimu "obytná zóna" s max. rychlostí vozidel 20 km/hod, budou ověřeny rozhledy na komunikacích ve vymezených veřejných prostranstvích v závislosti na návrhové max. rychlosti vozidel, a pokud na vyšší rychlost vozidel navrhované šířky veřejných prostranství nevyhoví, budou zajištěny v projektové dokumentaci odpovídající úpravy, např. rozšíření veřejných prostranství a odpovídající zmenšení stavebních pozemků rodinných domů se zahradami nebo omezení možnosti plného neprůhledného oplocení a hustých porostů soukromých zahrad situovaných v rozhledech, ap.

Dopravní režim na komunikacích v řešeném území byl v rámci zpracování územní studie prověřen s tím, že vymezené veřejné prostranství šířky 8 m je dostatečné pro umístění obousměrné dvoupruhové veřejně přístupné komunikace, která zajistí přiměřenou dopravní obsluhu celého území, a to jak pro funkci obytnou, tak pro funkci výrobní podnikatelskou a funkci občanského vybavení.

Organizace dopravy je základním prostředkem pro zajištění oddělené dopravní obsluhy ploch smíšených obytných (BS) a plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS), proto studie navrhla dopravní režim na komunikacích obsluhujících obytnou část řešeného území jako "obytnou zónu" - především vzhledem k obytnému charakteru lokality a nízkému dopravnímu zatížení. Obytná zóna omezuje max. rychlost na komunikacích dopravním značením na **20 km/hod** se společným pohybem chodců, cyklistů a motorových vozidel ve společném dopravním prostoru dle TP103 (*Navrhování obytných a pěších zón*). Současně jsou v územní studii jednoznačně stanovena vhodná místa pro až tři vjezdy do obytné zóny opatřené příslušným osvětlením a svislým dopravním značením "Obytná zóna" (IZ 5a), "Konec obytné zóny" (IZ 5b). Vjezd situovaný na příčné části ulice Mírová (vedoucí ve směru východ - západ) je navržen jako stavebně zvýšená část komunikace v křižovatce ulice Mírové s komunikacemi obsluhujícími obytné území situované severně (obytné plochy Z35, P1b) a jižně (obytná plocha Z8). Zbývající dva vjezdy do obytné zóny jsou ve studii navrženy na styčných křižovatkách obytných ulic s podélnou částí ulice Mírová (vedoucí ve směru sever - jih) v severní části řešeného území, z toho nezbytný je pouze jižněji situovaný vjezd tvořící úsek komunikace "L". Severní část řešeného území s prodlouženou komunikací obsluhující stávající zástavbu a nové stavební pozemky označené čísly 1 – 11 je také možno zahrnout do obytné zóny, ale protože je tento dopravní úsek nezávislý a dopravně přímo nepropojený s navrhovanými úseky obytné zóny komunikace "L", může být její dopravní režim odlišný (např. zóna 30, aj.).

Územní studie navrhuje dopravní režim obytné zóny v části obytného území obsluhovaného komunikací "L" (tj. část obytných ploch Z35, P1b) a vytváří podmínky pro jeho případné zřízení i v jižní části obytného území obsluhovaného slepými komunikacemi (tj. v obytné ploše Z8), případně i v nejsevernější části řešeného území (v takovém případě je další vjezd do obytné zóny potřeba zřídit i ve stávající východní části ulice na parc. č. 497 na vjezdu z komunikace Hlučínská).

Ponechání **max. 50 km/hod** rychlosti v navrhovaném novém obytném území obce není vyloučeno, ale vzhledem k záměru obce na posílení obytného charakteru území a zatraktivnění veřejného prostoru především pro mladé rodiny s malými dětmi, se běžný dopravní režim v zastavěném území bez rychlostního omezení a dalších benefitů pro pěší uživatele komunikací nejvíce jako perspektivní z pohledu strategického plánování rozvoje obce.

K nepříznivým územním důsledkům standardního dopravního režimu 50 km/hod v obytném území se řadí také nutnost zřizování samostatných chodníků oddělených výškově od vozidlové komunikace, což klade vyšší nároky na šířkové parametry veřejného prostranství - dopravní prostor nelze sdílet v jedné výškové úrovni mezi jeho uživateli tak, jako v režimu obytné zóny a nedochází k úspoře místa a snížení rychlosti pohybu vozidel. Vzhledem k relativně vysoké hustotě zastavění obytného území by stavebně výškově oddělené chodníky byly navíc v docela krátkých intervalech přerušovány sjezdy na pozemky a výsledná pochůzí plocha chodníků by pak byla výškově nepravidelná (kombinace šikmých ploch pro vyrovnání různých sklonů a spádů). Příklady stavebně oddělených chodníků se zvýšeným obrubníkem cca 10-12 cm nad vozovkou přerušovaných častými sjezdy na pozemky z přilehlé vozidlové komunikace jsou běžné a lze konstatovat, že jejich uživatelské kvality jsou chodcům málo příznivé - především seniorům či dalším uživatelům se sníženou schopností pohybu a orientace (nejednotný spád, překvapivé sklony povrchu při chůzi s holí, chodítkem, kočárkem, ztížený pohyb za kluzka, aj.).

Z uvedených důvodů je v navrhovaném řešení územní studie upřednostněno uživatelské pohodlí chodců a ostatních pěších uživatelů veřejného prostranství - především s ohledem na záměr obce o zatraktivnění nové obytné lokality především pro pěší uživatele veřejných prostranství. Územní studie jednoznačně vyhodnotila dopravní režim "obytná zóna" jako výchozí a preferenční pro organizaci dopravy ve veřejném prostranství obytné lokality s veřejně přístupnými komunikacemi, a to v min. rozsahu dopravní obsluhy zajišťované komunikací "L". Z důvodu podpory pěšího užívání komunikací a z důvodu úspory prostoru ve veřejných prostranstvích je návrh dopravního řešení nového obytného území přizpůsoben potřebám "obytné zóny". V případě změny návrhu organizace dopravy v obytném území volbou jiného dopravního režimu, než je obytná zóna, je potřeba tomu navrhované dopravní řešení přizpůsobit.

Příčná část ulice Mírové zasahující do řešeného území je navržena v souladu s předanou projektovou dokumentací ve veřejném prostranství šířky 8 m, což při šířce vozidlové komunikace 5,5 m umožňuje i vybudování samostatného chodníku odděleného od vozovky zvýšeným obrubníkem, případně také rozšíření vozovky až na 6,0 m. Předpokládaným dopravním režimem na řešeném příčném úseku ulice Mírová je běžný provoz v zastavěném území 50 km/hod. Komunikace ulice Mírová plní funkci dopravní obsluhy přestavbové plochy P1a určené pro funkci výrobní podnikatelskou a pro občanské vybavení, v její trase je navržena zvýšená křižovatka s komunikacemi obsluhujícími obytné území, která plní současně funkci vjezdu do obytné zóny situované od příčné části ulice Mírová severně a jižně.

Na rozdíl od plochy obytné (Z35, P1b, Z8) není členění a parcelace plochy P1a v územní studii řešeno se stejnou podrobností, zakresleny podrobněji jsou pouze rozpracované návrhy ze studie řešící umístění nové hasičské zbrojnice SDH, a to především pro znázornění jejího předpokládaného umístění a možnosti dopravní obsluhy, která může probíhat i po podélné části ulice Mírová (mimo řešené území), ze které je ke zbrojnici plánován hlavní příjezd. Pro obsluhu občanského vybavení i výrobní a podnikatelské plochy P1a bude využívána i příčná část ulice Mírová stejně, jako je tomu dnes např. v případě stávajícího výrobního objektu situovaného na pozemcích parc.č.449/3.

Pravidelná běžná obsluha plochy výrobní a podnikatelské P1a zásobovacími nebo nákladními vozidly či jinou těžkou vozidlovou technikou může probíhat po úseku podélné části ulice Mírová, tj. mimo průjezd zastavěným obytným územím - veřejná prostranství v řešeného území a jeho nejbližším okolí to umožňují a uvedený způsob vyloučení pravidelného průjezdu nákladních vozidel dopravní obsluhy lze zajistit odpovídajícím dopravním značením (např. použitím zákazové značky B12 "zákaz vjezdu vyznačených vozidel" nebo značky B13 "zákaz vjezdu vozidel, jejichž okamžitá hmotnost přesahuje vyznačenou mez, nebo B4 "zákaz vjezdu nákladních automobilů", nebo B14 "zákaz vjezdu vozidel, jejichž okamžitá hmotnost připadající na nápravu přesahuje vyznačenou mez", aj. Obecně platí, že zákazy vjezdu lze vztáhnout např. i na šířku vozidel, nebo délku vozidel či jejich souprav, příp. na nebezpečný náklad, ap. Zákaz zvukových výstražných znamení (B23a) není vzhledem k funkci zbrojnice HZS účelný. Konkrétní dopravní značení bude navrženo závazně až v navazující projektové dokumentaci zpracované autorizovaným dopravním inženýrem; územní studie možnosti řešení dopravního značení prověřila a navrhla koncepčně nejvhodnější řešení. Podélná část (severojižní směr) ulice Mírová není součástí řešeného území, s její funkcí v koncepci dopravního řešení daného území se však počítá - umožňuje bezproblémově převést dopravní zatížení nákladní a těžké dopravy potřebné pro zásobování a obsluhu přestavbové plochy P1a mimo obytné území.

Územní studie v návrhu dopravního řešení prověřila a zpřesnila podmínky pro oddělení dopravní obsluhy obytných ploch a ploch výrobních a podnikatelských a ploch občanského vybavení návrhem veřejných prostranství pro komunikace a stanovením podmínek pro jejich využití vč. upřesnění vhodného dopravního režimu a organizace dopravy v území, a to v podrobnosti odpovídající měřítku a podrobnosti zpracování územní studie. Územní studie prověřila a navrhla podrobnější podmínky pro využití území a je výchozím podkladem pro následné zpracování projektové dokumentace komunikací oprávněnou osobou s autorizací pro navrhování dopravních staveb. V případě změny stavebního programu nebo stanoveného dopravního režimu - např. běžný dopravní režim v zastavěném území (50 km/hod) nebo režim 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") - je potřeba návrh územní studie při zapracování do projektové dokumentace dopravních staveb použít v rozsahu stanovené územní koncepce přiměřeně.

2.3.b) ZPEVNĚNÉ PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ VOZIDLOVÝCH

Obslužné veřejně přístupné účelové komunikace jsou v řešeném území navrženy vždy s obousměrným provozem jako jednoruhové v šířce zpevněné plochy **2,5 m**. Vzhledem k jejich malé délce okolo 30 m, přehlednosti přímých úseků, nízkému dopravnímu zatížení a účelovému využití pouze pro sjezdy na pozemky maximálně dvou pozemků rodinných domů nevyžadují tyto účelové jednoruhové obousměrné komunikace budování výhyben a úvratí.

Účelové komunikace zajišťují vozidlovou dopravní obsluhu stavebních pozemků, které jsou situovány mimo dosah místních komunikací, na kterých je územní studií navržen dopravní režim "obytná zóna". Celkem je v řešeném území takto navrženo 6 větví těchto jednoruhových obousměrných účelových komunikací, které jsou vždy vyznačeny jako neprůjezdné. Zamezení průjezdu vozidel může být zřízeno buď jako mobilní zábrana, nebo jako trvalé stavební omezení. Jeho smyslem je zamezit nežádoucímu průjezdu obytným

územím a zajistit zachování klidového dopravního režimu na komunikacích obytného území, přitom však nevyloučit nebo podstatně neztížit možnost případného budoucího propojení veřejných prostranství s komunikacemi do navazujícího území.

Pro rozhledy, dopravní režim, materiálové řešení veřejně přístupných účelových komunikací platí obdobné zásady jako pro komunikace místní.

2.3.c) ZPEVNĚNÉ PLOCHY PĚŠÍCH CHODNÍKŮ A CYKLISTICKÝCH STEZEK

Samostatné pěší chodníky jsou v územní studii navrženy v prodloužení krátkých úseků účelových komunikací pro zajištění přístupu do ploch veřejné zeleně nebo pro pěší propojení se stávajícími komunikacemi v navazujícím obytném území obce. Minimální šířka chodníků je **1,5 m**.

Samostatný jednostranný chodník lze v případě potřeby vybudovat podél příčného úseku ulice Mírová na úkor nezpevněných ploch veřejné dopravní zeleně. Předpokládá se, že chodník bude pro zvýšení ochrany chodců před vozidlovým provozem oddělen zvýšeným obrubníkem 10-12 cm od vozovky a barevně odlišen jinou barvou povrchu. Vzhledem k charakteru obsluhovaného území nehrozí přerušování chodníku četnými vjezdy na pozemky rodinných domů (v územní studii je z příčné části ulice Mírová navržena obsluha pouze pozemků rodinných domů označených čísly 47, 54; alternativně lze obsloužit i pozemky s čísly 48, 53).

2.3.d) NEZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ ZELEŇ, SJEZDY NA POZEMKY

Ve veřejných prostranstvích jsou podél veřejně přístupných komunikací vozidlových místních, účelových, příp. podél komunikací pěších, vymezeny pruhy dopravní zeleně sloužící jako přidružené dopravní prostory – např. pro umístění svislého dopravního značení, shrnutého sněhu ze zimní údržby komunikací, veřejného osvětlení a nezbytných veřejných řadů a vedení sítí technického vybavení, ap., a jako zeleň s ochrannou funkcí – buď pro zajištění odstupu od provozu na komunikacích nebo pro vytvoření pohledové bariéry či vizuálního odclonění ploch výroby a podnikání a ploch občanského vybavení od ploch bydlení a smíšených obytných.

Do navrhovaných travnatých pruhů dopravní zeleně budou kromě jiného uložena některá podzemní vedení inženýrských sítí ať již jako prodloužení stávajících veřejných řadů a tras (vodovodů, plynovodů, případně slaboproudých komunikačních a elektrických vedení, ap.) nebo jako domovních přípojek pro napojení staveb bydlení či občanského vybavení, výroby a podnikání. Při ukládání podzemních inž. sítí do travnatých pruhů namísto do zpevněných ploch vozovek a chodníků jsou zpravidla nižší nároky na materiál potrubí, chráničky, ap. Kanalizační potrubí je zpravidla uloženo pod zpevněné plochy vozidlových komunikací.

Šířka travnatých pruhů ochranné dopravní zeleně je v územní studii navržena jako proměnlivá, protože se odvíjí od šířky zpevněné plochy v navrženém veřejném prostranství. Obecně platí, že oboustranný travnatý pruh podél komunikací ve veřejných prostranstvích není v žádné části řešeného území navržen užší než **0,75 m** (z důvodu potřebné minimální šířky pro růst trávy, schopnosti zeminy vsakovat dešťovou vodu a pojezdu údržby - záběr sekačky). Tato šířka zeleného pruhu umožňuje jeho využití např. k rozšíření zpevněné plochy pěších chodníků (šíře 1,5 m) nebo k rozšíření účelových komunikací (z navržené šíře 2,5 m) nebo k rozšíření místních komunikací (z navržené šíře jednopruhově komunikace 3,5 m nebo dvoupruhově komunikace 5,5 m). V případě příčné části navrhovaného prodloužení ulice Mírové je možné tento zelený pruh dopravní ochranné zeleně využít např. pro zřízení samostatného jednostranného chodníku – pro jeho umístění je k dispozici až 2-2,5 m (tzn. šířka veřejného prostranství 8 m, z toho šířka místní dvoupruhově komunikace 5,5 m, příp. až 6 m).

V zelených pružích dopravní zeleně navržené po obou stranách komunikací budou při využívání území postupně umístěovány zpevněné **sjezdy** na jednotlivé stavební pozemky. Budování sjezdů bude probíhat v souladu s podmínkami, které stanoví jednotlivým stavebníkům rodinných domů nebo staveb a zařízení občanského vybavení, výroby a podnikání, vlastníků pozemků pod budoucími sjezdy – předpokládá se, že jím bude obec Bolatice.

Vzhledem k nutnosti ponechání volby konkrétního umístění a dispozice budoucích staveb na jednotlivých navržených stavebních pozemcích nebo plochách není v územní studii možné předem jednoznačně zakreslit jednotlivé sjezdy na pozemky, ale je možné určit obecné podmínky jejich zřizování. Pro optimální využití ploch veřejné dopravní zeleně se doporučuje nepřesahovat maximální šířku zpevněného sjezdu pro každý

jednotlivý stavební pozemek rodinného domu nad cca **3,5 až 4 m**. Vyšší zábory ploch pro sjezdy na pozemky jsou zbytečné (příjezdy nadměrných vozidel jsou ojedinělé, např. při stěhování, návozu stavebního materiálu těžkou mechanizací, apod.), příliš široké sjezdy na pozemky také významně omezují budoucí využití veřejných prostranství z hlediska umísťování samostatných pěších tras a chodníků, dalších veřejných parkovišť, manipulačních ploch, zařízení veřejného osvětlení, dopravního značení, příp. veřejných výsadeb okrasné zeleně v ulicích, zřizování živých plotů, ap. Vhodným řešením může být např. sdružování dvou sousedních sjezdů na pozemky RD do jedné sdílené zpevněné plochy užívané společně, aj.

Návrh územní studie je proveden tak, aby v navazující projektové dokumentaci komunikací bylo možné dle potřeby obce upravit navrhované uspořádání uličního profilu v navrženém veřejném prostranství tak, že místo zelených pruhů ochranné travnaté dopravní zeleně podél komunikací bude vymezen větší počet veřejných parkovacích stání v ulicích, případně kontejnerových stanovišť, ap. V takovém případě je nutno odpovídajícím způsobem zajistit likvidaci odpadních srážkových vod z vyšší výměry zastavěných ploch, než je uvedeno v bilančních propočtech územní studie.

2.3.e) ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÝCH PARKOVIŠŤ

Bilance parkovacích stání vyžaduje pro každých **20** obyvatel území min. jedno parkovací místo ve veřejných prostranstvích. Pro potřeby bilanci jsou ve výpočtech použity odhadované max. návrhové hodnoty nárůstu o cca 66 bytů v rodinných domech, tj. o cca 231 obyvatel v řešeném území, z čehož vyplývá minimální počet veřejných parkovacích stání pro **12** osobních vozidel.

V návrhu dopravního řešení územní studie je vymezeno podél navrhovaných komunikací celkem **pět** veřejných parkovišť s celkovou kapacitou **16 míst** pro osobní vozidla návštěvníků obyvatel území, což je vzhledem k minimálnímu požadavku 12 míst o třetinu více (navýšení minima o cca 30 %). Navrhovaná parkoviště jsou rovnoměrně rozmístěna po celém řešeném území tak, aby mohla sloužit vždy v nejbližším okolí spádových obytných oblastí - ve směru od severu k jihu se jedná o:

- 2 podélná stání v západní části ulice na severním okraji nového obytného území,
- 2 podélná stání ve východní části ulice na severním okraji nového obytného území,
- 5 kolmých stání u navržené místní dvoupruhové komunikace ve veřejném prostranství,
- 3 podélná stání na místní jednopruhovém komunikaci na východním okraji nového obytného území,
- 4 podélná stání v jižní části nového obytného území.

Parkoviště jsou navržena jako kolmá nebo podélná stání pro osobní motorová vozidla obvyklých parametrů. Pro podélná stání jsou komunikací vymezeny pruhy v hloubce zpevněné plochy cca **2,3 – 2,5 m** a délce cca **6 m**, pro kolmá stání pruhy hloubky cca **5 - 6 m** šířky cca **2,5 m**.

Poznámka

Navrhovanou kapacitu **veřejných** parkovacích míst ve veřejných prostranstvích (v ulicích) obytné zóny nelze využívat pro odstavování nebo parkování vozidel užívaných obyvateli nového obytného území. Ustanovení §20, odst. 5, pís. a) vyhl. č. 501/2006 Sb. ukládá vymezení stavebního pozemku rodinného domu tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm situovaných, tj. stavby hlavní - rodinného domu. Ve veřejných prostranstvích je parkování nebo odstavování vozidel užívaných obyvateli území nepřipustné, navržený počet 16 parkovacích míst je v řešeném území určen výhradně pro osobní vozidla návštěvníků lokality (např. pro zdravotní, sociální, terénní, poštovní, spediční a jiné služby).

Vozidla obyvatel území budou parkována a odstavována na soukromých pozemcích rodinných domů a s nimi užívaných zahrad, tzn. výhradně mimo veřejná prostranství. Tím bude zajištěno, že parkováním a odstavováním vozidel nebude omezena bezpečnost a plynulost provozu na komunikacích, zejména nesmí být omezeny rozhledy na komunikacích, v křižovatkách, směrových obloucích, na výjezdech z veřejných parkovacích míst, ap. Parkování osobních vozidel ve veřejných prostranstvích "obytné zóny" je přípustné pouze na vyznačených plochách (podélné dopravní značení).

Parkování návštěvníků staveb a zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (hasičská zbrojnice), komerčních zařízení (obchody, služby, sklady), výroby a podnikání, vč. odstavování vozidel uživatelů pozemků v této funkční ploše, budou vždy situovány na pozemcích areálu těchto zařízení a staveb, tj.

v přestavbové ploše P1a, nikoliv ve veřejných prostranstvích.

Veřejná parkoviště a veřejné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků či uživatelů řešeného území mohou být v území zřizována při dodržení podmínek územního plánu a územní studie, a to ve všech funkčních plochách navazujících na pozemky veřejných prostranství a respektujících zákonná nařízení a předpisy, vždy se souhlasem obce Bolatice příp. s jiným vlastníkem pozemku, na kterém se veřejné parkovací a odstavné plochy umísťují.

2.3.f) KONTEJNEROVÁ STANOVIŠTĚ

Pro likvidaci komunálního odpadu z nového obytného území bude zachován stávající systém sběru, shromažďování a likvidace vč. třídění odpadů v obci Bolatice. U každé nemovitosti rodinného domu bude na pozemku rodinného domu vymezena plocha pro umístění domovní nádoby na komunální odpad o objemu cca 1100 litrů. Při svážení odpadu stávajícím typem svozového vozidla budou odpadní nádoby přistaveny ke komunikaci.

V území je vymezena na okraji navrženého centrálního veřejného prostranství situovaného podél dvoupruhové komunikace tvaru „L“ jedna specifická zpevněná plocha pro stanoviště nádob na tříděný komunální odpad. Kontejnerová plocha je zřízena na konci parkovacího pruhu s kolmým parkovacím stáním, její základní parametry odpovídají velikosti dvou kolmých parkovacích míst, tj. na hloubku zpevněné plochy cca **5 m** a šířku cca **5 m**. Umístění stanoviště v centrální poloze obytného území vyhovuje potřebám nového obytného území, v případě, že jsou dostačující stávající kontejnerová stanoviště zřízená v okolním zastavěném území obce, není nezbytné toto navrhované nové kontejnerové stanoviště zřizovat a plochu je možné zatravnit nebo přičlenit jako další kolmá parkovací místa k navrženému parkovacímu pruhu.

Plochy pro umístění nádob na uložení ostatního komunálního odpadu (např. nebezpečného, velkoobjemového, bioodpadu, ap.) nejsou v území navrhovány, protože lze snadno využívat služeb blízkého sběrného dvora situovaného u ulice Mírová na západním okraji řešeného území.

Odpady produkované z ploch občanského vybavení, služeb, výroby a podnikání budou likvidovány dle povahy a druhu odpadu přímo původcem odpadu, kterým je provozovatel, z jehož činnosti odpady vznikají. Nejedná se o komunální odpad z domácností, který je likvidován v obci z veřejných prostředků prostřednictvím stávajícího komunálního systému.

2.4. VEŘEJNÁ ZELEŇ PARKOVÁ, OCHRANNÁ

Plochy veřejných prostranství pro zeleň - viz kap. 1.d.

3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje sítě technické infrastruktury v řešeném území je navržena vzhledem k předpokládanému financování přestavbové plochy P1a na plochu smíšenou výrobní podnikatelskou (VS) v první fázi především z prostředků obce Bolatice. První etapa investic bude zahrnovat bourací a demoliční práce a odvozy demolovaného materiálu ze zdevastovaných objektů bývalého zemědělského areálu JZD.

V další fázi investic bude realizováno prodloužení a výstavba veřejných řadů v úseku veřejného prostranství prodloužené příčné části ulice Mírová a následně po uložení podzemních sítí výstavba nové komunikace nebo úprava stávajícího krytu vozovky.

Investice do dopravní a technické infrastruktury situované v obytných částech řešeného území mohou být prováděny jak z veřejných prostředků (obec Bolatice, dotace, aj.), tak i z prostředků vlastníků jednotlivých budoucích stavebních pozemků rodinných domů nebo účelových sdružení, které mají za cíl zhodnotit pozemky na stavební a zainvestovat je.

Vzhledem k tomu, že územní studie navrhuje veřejná prostranství prostorově úsporně, tj. v minimální

požadované šířce 8 m, je potřebná koordinace a podrobná projektová příprava zástavby území pro dosažení hospodárného využití území (žádoucí úspora místa při souběhu vedení a tras inženýrských sítí ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě). Předpokládá se, že potřebnou koordinaci projektovou dokumentaci staveb dopravní a technické infrastruktury ve veřejném prostranství celého řešeného území – nebo alespoň jižní části určené k využití pro plochy smíšené výrobní podnikatelské – zajistí obec, která bude předpokládaným vlastníkem a správcem nových dopravních a inženýrských staveb a má tedy zájem na jejich výsledné kvalitě a udržitelnosti.

Pro všechny navrhované stavební pozemky všech 66 stavebních pozemků pro samostatné RD jsou v územní studii vytvořeny podmínky pro jejich připojení na navrhovaná nebo stávající prodloužení veřejných řadů a vedení. Investorem dopravní a technické infrastruktury obytné části řešeného území bude obec nebo vlastníci pozemků, které se zainvestováním do obslužných komunikací a inženýrských sítí zhodnotí a stanou se stavebními.

Návrh řešení rozvoje technické infrastruktury je zobrazen ve výkresech **03. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, 04. ENERGETIKA A SPOJE**.

3.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Stav

V obci Bolatice je vybudován veřejný vodovod, který je v majetku a správě obce Bolatice. Vodovodní síť je zhotovena z materiálů PVC, litiny a PE v profilech DN 80 – 150. Zdrojem pitné vody v obci jsou vrty HV 28 a HV 101 o vydatnosti 10 l/s, které se nacházejí na katastru obce Bohuslavice. Záložním zdrojem je vrt BO 2 o vydatnosti 3 l/s v Bolaticích. Pro zdroje jsou stanovena pásma hygienické ochrany (PHO) I., II. stupně.

Voda ze zdrojů je čerpána do vodojemu 2 x 1 000 m³ o hladinách 299,0 m n. m. - 295,5 m n. m. ve Štěpánkovicích. Pro zásobení lokalit s vyšší nadmořskou výškou jsou provozovány dvě tlakové stanice, jedna v Bolaticích a druhá v Borové.

Z výše uvedených vrtů a z vodojemu Štěpánkovice jsou zásobeny rovněž obce Bohuslavice a Štěpánkovice-Albertovec. Nadzemní vodojem v Borové 95 m³ je mimo provoz. Koncepce územního plánu předpokládá v případě potřeby možnost napojení Bolatic na Ostravský oblastní vodovod v Dolním Benešově.

V území bývalého areálu JZD budou stávající vodovodní řady demolovány a odstraněny v rámci asanace – ozdravení území před realizací představových záměrů plochy P1a pro výrobu, podnikání a občanskou vybavenost, a plochy P1b pro využití smíšené obytné. Rozvoj vodovodních řadů je v části bývalého areálu JZD převzat z dodané projektové dokumentace.

Potřeba vody řešené lokality nevyžaduje změnu v koncepci stávajícího zásobování obce pitnou vodou.

Návrh

Územní studie navrhuje cílovou zástavbu max. 66 bytů v rodinných domech, v části areálu bývalého JZD navrhuje zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury - hasičskou zbrojnicí, zbývající plochy jsou bez bližšího upřesnění konkrétního záměru určeny k využití pro výrobu a podnikání v plochách výrobních smíšených podnikatelských (VS). Pro potřeby vodohospodářských bilancí nových obytných ploch jsou ve výpočtech použity návrhové hodnoty nárůstu o cca 231 obyvatel v řešeném území ve výsledném cílovém stavu.

Pro plochy výroby, podnikání a občanského vybavení vč. hasičské zbrojnice jsou bilance provedeny na základě velikosti obce a počtu obyvatel spádového území, protože konkrétní záměry v ploše smíšené výrobní podnikatelské (VS) nejsou upřesněny – viz rozpracovaná dokumentace bouracích prací a dopravní a technické infrastruktury, studie hasičské zbrojnice, které jsou ve fázi rozpracovanosti jedním z podkladů řešení územní studie.

V územní studii je navrženo napojení nových vodovodních řadů na stávající řady pitné vody pro veřejnou potřebu situované ve veřejných prostranstvích stávajících ulic v navazujícím zastavěném území Bolatic. Stávající řady pitné vody jsou provozovány obcí Bolatice. Napojovací místa i trasy navrhovaných prodloužení vodovodních řadů jsou zakreslena ve výkrese **03. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**.

V severní části řešeného území je navrženo napojení na koncový úsek vodovodu situovaný na podélné větvi ulice Mírová, odkud je nový vodovodní řad veden jižním směrem v délce cca **280 m**, kde se lomí na východ a pokračuje v příčné větvi ulice Mírová v délce cca **197 m** až na koncový napojovací bod vodovodu situovaný v její východní části. Tím je vytvořeno základní zokruhování nových vodovodních řadů v řešeném území.

Pro zásobování hasičské zbrojnice je z tohoto nového okruhu vyvedena větev vodovodního řadu délky cca **70 m** až k jižní části podélné trasy ulice Mírové.

Další zokruhované propojení je navrženo v trase souběžné s novou dvoupruhovou místní komunikací ve tvaru „L“ v délce cca **322 m**. Z něj je východním směrem navržen vodovodní okruh v trase jednoruhové místní komunikace v délce cca **180 m**. Ostatní větve vodovodů jsou vedeny v trasách účelových komunikací buď jako okruhované vodovodní řady (viz zakres trasy mezi pozemky RD označených čísly 23 – 24 a 39 – 46) nebo mohou být zřízeny jako samostatné domovní přípojky (do délky 50 m) – dle podmínek vlastníka a správce vodovodních řadů. Jižní část území je napojena okruhem nového vodovodního řadu v délce cca **226 m**.

Obytné území v severní části řešené lokality zahrnující pozemky rodinných domů označených čísly 1 – 11 bude zásobeno pitnou vodou z navrženého prodloužení stávajícího vodovodního řadu v délce cca **138 m** vedeného z koncového východního napojovacího bodu v dnešní ulici na parc. č. 497 v k.ú. Bolatice do nového vodovodního řadu navrženého v podélné větvi ulice Mírová.

Napojení staveb a zařízení v ploše občanského vybavení, výroby a podnikání bude moci být zrealizováno z navržených zokruhovaných vodovodních řadů ulici Mírová. Bilance potřeby pitné vody pro občanské vybavení a další přípustné provozy je provedena odborným odhadem bez konkrétních vstupních údajů, které mohou být značně rozdílné pro jednotlivé výrobní a podnikatelské záměry nebo zařízení občanského vybavení. Předmětem územní studie není prověření napojení záměru na výstavbu hasičské zbrojnice. Bilance potřeby pitné případně užitkové vody výrobního a podnikatelského areálu bude upřesněna později dle požadavků jednotlivých uživatelů plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS).

Všechna hlavní napojení a návrhy tras nových vodovodních řadů jsou v územní studii navržena jako zokruhovaná, pro zajištění kvalitních podmínek zásobování pitnou vodou. Nejsou podporovány uslepené větve vodovodních řadů, krátké úseky pro zásobování jednotlivých rodinných domů mohou být realizovány jako domovní přípojky.

Nové vodovodní řady pro veřejnou potřebu jsou navrhovány ve veřejných prostranstvích v souběhu s ostatní dopravní a technickou infrastrukturou nezbytnou pro využití zastavitelných ploch pro účel stanovený územním plánem. Přednostně budou vodovody umístěny v travnatých plochách (materiál PVC), v případě územní tísně i pod zpevněnými plochami komunikací (materiál tvárná litina).

Předmětem územní studie není zajištění konkrétních realizačních podmínek ani odsouhlasení projektové dokumentace návrhu rozvoje vodovodní soustavy. Předmětem územní studie je projednání podrobněji rozpracované koncepce rozvoje vodovodních řadů a upřesnění podmínek a možností jejich napojení do stávající vodovodní soustavy.

Bilance orientační potřeby pitné vody pro navrženou obytnou zástavbu

Návrhový počet bytů = 66 bytů, bilanční nárůst počtu obyvatel = 231 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: $Q_p = 231 * 0,10 = 23,1 \text{ m}^3/\text{den}$

průměrná potřeba vody roční: $Q_r = 23,1 * 365 = 8\,431 \text{ m}^3/\text{rok}$

max.denní potřeba vody: $Q_m = 23,1 \text{ m}^3/\text{den} * 1,4 = 32,34 \text{ m}^3/\text{den} = 0,37 \text{ l/s}$

max. hodinová potřeba vody: $Q_h = 32,34 \text{ m}^3/\text{den} * 2,1 = 68 \text{ m}^3/\text{den} = 2,83 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,79 \text{ l/s}$

Předpokládaná průměrná potřeba pitné vody domácností v navrhované cílové zástavbě max. 66 rodinných domů je cca 23,10 m³/den, resp. 8 431 m³/rok; maximální denní potřeba pitné vody je 32,34 m³ resp. 0,37 l/s, maximální hodinová potřeba pitné vody je 2,83 m³, resp. 0,79 l/s.

Bilance orientační potřeby pitné vody pro zařízení občanské vybavenosti

Průměrná denní potřeby vody pro občanskou vybavenost v obcích do 5 000 obyvatel = 30 l/os.* den

Počet obyvatel odhadovaného spádového území místní občanské vybavenosti = cca 300 (počet obyvatel obce Bolatice je 4 501 (1.1.2024))

průměrná potřeba vody denní: $Q_p = 300 \text{ os.} \cdot 20 \text{ l/os.} \cdot \text{den} = 6 \text{ m}^3/\text{den}$

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

max.denní potřeba vody: $Q_m = 6 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 1,4 = 8,4 \text{ m}^3/\text{den} = 0,10 \text{ l/s}$

max. hodinová potřeba vody: $Q_h = 8,4 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 2,1 = 17,64 \text{ m}^3/\text{den} = 0,74 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,25 \text{ l/s}$

Předpokládaný odhad průměrné potřeby pitné vody občanské vybavenosti je cca 6 m³/den, resp. 2 190 m³/rok; maximální denní potřeba pitné vody je 8,4 m³ resp. 0,10 l/s, max.hodinová potřeba pitné vody je 0,74 m³, resp. 0,25 l/s. Odhad potřeby pitné vody bude upřesněn dle druhu zařízení občanské vybavenosti - např. hasičská zborjnice, prodejna, provozovna služeb, výrobní provoz, skladování, ap.

Odhadovaná průměrná celková potřeba pitné vody řešeného území (domácnosti v navrhované zástavbě max. 66 rodinných domů a občanské vybavenosti) je cca 29,1 m³/den, resp. 10 621 m³/rok; maximální denní potřeba pitné vody je 40,74 m³ resp. 0,47 l/s, maximální hodinová potřeba pitné vody je 3,57 m³, resp. 1,04 l/s.

Nárůst potřeby pitné vody bude pokryt ze stávajících vodovodních řadů jejich prodloužením a zokruhováním, s využitím akumulace ve stávajícím vodojemu. Dle pokynů správce vodovodní soustavy budou provedeny úpravy na vodovodní síti a na stávajících zařízeních, např. automatických tlakových stanicích, apod.

Podmínky napojení areálu smíšené výroby a podnikání bude provedeno až po upřesnění nároků jednotlivých provozoven.

3.2. LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH ODPADNÍCH VOD

Stav

V Bolaticích je vybudována a provozována jednotná kanalizační soustava ve správě a majetku obce, která odvádí jak dešťové, tak i splaškové odpadní vody z intravilánu obce na mechanicko-biologickou ČOV Bolatice dokončenou v roce 2006 s kapacitou 4 000 ekvivalentních obyvatel (EO). Hlavní kanalizační stoka prochází celým zastavěným územím sídla ze severu na jih, jedná se o původně zatrubněný vodní tok.

Na tento kanalizační sběrač jsou napojeny uliční kanalizační stoky, které odvádějí odpadní vody z obytné zástavby obce. Převážná část kanalizace byla vybudována z betonového potrubí o profilu DN 300 až DN 1000. Stávající kanalizace je funkční, technický stav odpovídá stavu jednotlivých kanalizačních stok.

Proti omezení záplav v zastavěném území Bolatic a následným škodám (např. zanášení stok, znečišťování komunikací, ap.) jsou po obvodu zastavěného území obce vybudovány protipovodňové hráze a suché poldry, které zachycují přívalové průtoky extravilánových vod a bezpečně je odvádějí jednotnými kanalizačními stokami přes odlehčovací komory do vodotečí (tok Opusta).

Průmyslový areál v západní části obce má vybudovaný oddílný kanalizační systém s odtokem a čištěním splaškových vod na mechanicko-biologické ČOV a s odtokem dešťových a vyčištěných splaškových vod do toku Opusty.

V sídle Borová je vybudována jednotná kanalizace s odtokem odpadních vod na mechanicko-biologickou ČOV Borová s kapacitou 700 EO.

V území bývalého areálu JZD budou stávající kanalizační řady demolovány a odstraněny v rámci asanace – ozdravení území před realizací přestavbových záměrů plochy P1a pro výrobu, podnikání a občanskou vybavenost, a plochy P1b pro využití smíšené obytné.

Návrh

V zastavěném území navazujícím východně na řešené území se nachází stávající řady jednotné kanalizační soustavy, na kterou je možnost napojení odpadních vod z řešené lokality. Navrhovaná zástavba rodinných

domů označených čísly 1 – 11 bude spádově napojena novým kanalizačním splaškovým potrubím v délce cca **137 m** na koncový bod stávající jednotné kanalizace situovaný ve východní části dnešní ulice na pozemku parc. č. 497.

Domy na pozemcích označených čísly 12 – 31 budou odvedeny novým úsekem splaškové kanalizace v délce cca **162 m** napojené do nově navržené větve jednotné kanalizace v délce cca **120 m**, která bude zaústěna v trase procházející mezi domy označenými čísly 20 a 31 východním směrem do stávající jednotné kanalizační soustavy vedené v souběhu s ulicí Hlučinskou.

Domy na pozemcích s čísly 32 – 35, 40 – 44, 49 – 52 budou odkanalizovány dvěma novými větvemi splaškové kanalizace v celkové délce cca **150 m** do nejnižšího bodu veřejného prostranství situovaného mezi domy označenými čísly 51 a 52, odkud je navržen nový úsek jednotné kanalizace v délce cca **70 m** napojené do stávající jednotné kanalizační trasy situované v příčné části ulice Mírová.

Domy s čísly 36 – 39, 45 – 48 budou odkanalizovány novou splaškovou kanalizací v délce cca **128 m** spádově jižním směrem do stávající jednotné kanalizace situované v příčné trase ulice Mírová.

Domy s čísly 53 – 66 navržené v jižní části řešeného území v zastavitelné ploše Z8 budou odkanalizovány novou trasou splaškové kanalizace v délce cca **190 m** do stávajících jednotných kanalizačních řadů v ulici Mírová; v koncové části trasy potrubí nejsou příznivé spádové podmínky pro gravitační napojení a není možné předem zcela vyloučit nutnost přečerpávání splašků, proto je část navrhovaného potrubí v délce cca **70 m** zakreslena jako výtlačná; výsledné projektové řešení závisí na přesných výškových poměrech stávajícího dna napojovacích šachet potrubí a spádu terénu i kanalizace, hloubce jejího uložení apod. - bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci vodohospodářských staveb.

Pro část řešeného území určenou pro funkce smíšené výrobní podnikatelské (VS) je navrženo dle dodaných projektových podkladů prodloužení jednotného kanalizačního řadu v délce cca **175 m** v úseku příčné části ulice Mírová s napojením do koncového bodu stávající jednotné kanalizace ve východní části území. Do tohoto navrhovaného prodloužení jednotného kanalizačního řadu budou odvedeny splašky z areálu občanské vybavenosti s hasičskou zbrojnicí úsekem výtlačného splaškového kanalizačního řadu v délce cca **75 m** situovaného dle investičního záměru obce na západním okraji areálu bývalého JZD při podélné části ulice Mírová. Ostatní stavby a zařízení plochy smíšené výrobní a podnikatelské budou odkanalizovány areálovými splaškovými přípojkami do tohoto navrženého prodloužení jednotného kanalizačního řadu obce v příčné části ulice Mírová.

Trasy všech nových splaškových i jednotných kanalizačních řadů jsou navrhovány v nově vymezených veřejných prostranstvích v souběhu s dopravní a technickou infrastrukturou, vhodná napojovací místa jsou vyznačena ve výkrese **03. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**. Veškeré splaškové vody budou tímto navrženým způsobem odvedeny prostřednictvím oddílných splaškových a následně jednotných kanalizačních řadů na centrální ČOV Bolatice.

Předmětem územní studie není zajištění konkrétních realizačních podmínek a projednání projektové dokumentace návrhu rozvoje kanalizační soustavy řešeného území. Předmětem územní studie je projednání podrobněji rozpracované územní koncepce rozvoje splaškových a jednotných kanalizačních řadů v obci a upřesnění podmínek a možností jejich napojení do stávající jednotné kanalizační soustavy zakončené obecní centrální ČOV.

Bilancované množství odpadních splaškových vod z obytné zástavby:

max. 66 bytů v rodinných domech odpovídá množství potřeby pitné vody pro bilanční nárůst o 231 obyvatel

Spotřeba pitné vody / osobu * den v domácnosti cca 100 l, koef. denní / hodinové nerovnoměrnosti 1,4 / 2,1:

průměrná potřeba vody denní: $Q_p = 231 * 0,10 = 23,1 \text{ m}^3/\text{den}$

průměrná potřeba vody roční: $Q_r = 23,1 * 365 = 8\,431 \text{ m}^3/\text{rok}$

max. denní potřeba vody: $Q_m = 23,1 \text{ m}^3/\text{den} * 1,4 = 32,34 \text{ m}^3/\text{den} = 0,37 \text{ l/s}$

max. hodinová potřeba vody: $Q_h = 32,34 \text{ m}^3/\text{den} * 2,1 = 68 \text{ m}^3/\text{den} = 2,83 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,79 \text{ l/s}$

Bilancované množství odpadních splaškových vod z občanské vybavenosti:

Občanská vybavenost v obcích do 5000 obyvatel = 30 l/os.* den

Počet obyvatel odhadovaného spádového území místní občanské vybavenosti = cca 300 (počet obyvatel obce

Bolatice je 4 501 (1.1.2024)

průměrná potřeba vody denní: $Q_p = 300 \text{ os.} \cdot 20 \text{ l/os.} \cdot \text{den} = 6 \text{ m}^3/\text{den}$

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

max. denní potřeba vody: $Q_m = 6 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 1,4 = 8,4 \text{ m}^3/\text{den} = 0,10 \text{ l/s}$

max. hodinová potřeba vody: $Q_h = 8,4 \text{ m}^3/\text{den} \cdot 2,1 = 17,64 \text{ m}^3/\text{den} = 0,74 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,25 \text{ l/s}$

Předpokládané celkové průměrné množství splaškových vod z cca 66 domácností rodinných domů a občanské vybavenosti je cca 29,1 m³/den, resp. 10 621 m³/rok; maximální denní potřeba pitné vody je 40,74 m³ resp. 0,47 l/s, maximální hodinová potřeba pitné vody je 3,57 m³, resp. 1,04 l/s. Přednostně jsou uvažovány gravitační kanalizační stoky dle spádu v území, dva krátké dílčí úseky budou tlakové s přečerpáním, a to pro hasičskou zbrojnici, případně i pro zastavitelnou plochu bydlení Z8 na jihu řešeného území.

Navrhované navýšení množství odpadních vod z řešené lokality bude přeneseno stávající jednotnou kanalizací na centrální obecní ČOV, která má dostatečnou kapacitu pro případné navýšení množství odpadních vod odpovídající cílovému nárůstu ekvivalentních obyvatel z nových obytných ploch.

V případě dosažení cílového stavu zástavby navrhovaných cca 66 rodinných domů a naplnění kapacity smíšených ploch výrobních podnikatelských je možné navýšit kapacitu stávající technologie čištění odpadních vod ve stávající obecní ČOV.

3.3. LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD, HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Stav

V Bolaticích je vybudována soustavná síť jednotné kanalizace, která odvádí jak dešťové, tak i splaškové odpadní vody z intravilánu obce na mechanicko-biologickou ČOV Bolatice, ze sídla Borová na ČOV Borová. Kmenová kanalizační stoka prochází celým zastavěným územím sídla ze severu na jih - jedná se o původně zatrubněný vodní tok. Na tento kanalizační sběrač jsou napojeny uliční kanalizační stoky, které odvádějí odpadní vody z obytné zástavby obce. Převážná část stávající kanalizace byla vybudována z betonového potrubí o profilu DN 300 až DN 1000. Stávající kanalizace je funkční, technický stav odpovídá staří jednotlivých kanalizačních stok.

Proti omezení záplav v zastavěném území Bolatic a následnému zanášení stok a znečišťování komunikací jsou vybudovány protipovodňové hráze a suché poldry, které zachycují přívalové průtoky a extravilánové vody - ty jsou po zachycení z nádrží pomalu odváděny jednotnými kanalizačními stokami přes odlehčovací komory do vodotečí - tok Opusta.

Průmyslový areál v západní části obce má vybudovaný oddílný kanalizační systém s odtokem a čištěním splaškových vod na mechanicko-biologické ČOV a s odvedením dešťových a přečištěných splaškových vod do Opusty.

V území bývalého areálu JZD budou stávající kanalizační řady demolovány a odstraněny v rámci asanace území před realizací přestavbových záměrů plochy P1a pro výrobu, podnikání a občanskou vybavenost, a plochy P1b pro využití smíšené obytné.

Návrh

Hospodaření s dešťovou vodou a nakládání se srážkovými vodami je navrženo v řešené lokalitě dle zásad hospodárního nakládání se srážkovými vodami a boje proti suchu uplatněním víceetapového zadržování vody přímo v místě spádu srážek přednostně přírodě blízkým způsobem krajinnými opatřeními, v případě územní tísně stavebně technologickými stavbami a opatřeními. Návrh řešení je zobrazen ve výkrese **03. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**.

Pro bezpečné a ekologické a udržitelné nakládání se srážkovými odpadními vodami z řešeného území jsou stanoveny v územní studii podmínky, které by měly být uplatňovány již při rozhodování o změnách v území a při povolování jednotlivých záměrů ovlivňujících odtokové poměry v území, tj. záměrů zástavby a zpevňování či jiného zhutňování dříve nezastavěných ploch v území.

První stupeň zasakování dešťových vod dopadajících na zastavěné a zpevněné plochy nově navrhovaných stavebních pozemků bude probíhat v souladu se stavebním zákonem a jeho vyhláškami přímo v místě spadu deště, tzn. na pozemku každého jednotlivého rodinného domu a na pozemku s ním související soukromé obytné zahrady užívané pod jedním oplocením společně s rodinným domem.

Dle návrhu územní studie může v cílovém stavu v řešené lokalitě vzniknou až max. 66 nových rodinných domů a s nimi užívaných zahrad, což znamená, že při dodržení uvedených bilančních podmínek by v cílovém stavu v území bylo společně se všemi 66 rodinnými domy realizováno na soukromých pozemcích ze soukromých prostředků také všech 66 retenčních nádrží nebo jiných zádržných opatření s celkovou min. průměrnou kapacitou cca $4,5 \text{ m}^3 \cdot 66 \text{ RD} = \text{cca } 297 \text{ m}^3$.

Vsakování prvního stupně musí zajistit stavebník RD na svém vlastním pozemku na základě podmínek stanovených ve stavebním povolení nebo jiném rozhodnutí o realizaci stavebního záměru a v souladu s ustanovením stavebního zákona a souvisejících vyhlášek, v kapacitě odpovídající rozsahu zastavěných a zpevněných či jinak zhutněných ploch a dle odborné vodohodpodářské bilance, návrhu nakládání s odpadními vodami a příp. hydrogeologického posouzení vsakovacích vlastností půdního profilu.

Vsakování prvního stupně bude probíhat přednostně přírodě blízkým způsobem v travnatých vsakuschopných plochách zahrad, v případě nevhodného podloží, územní tísně nebo jiné překážky prostřednictvím stavebně technologických opatření a zařízení, např. zádržných jímek, povrchových nebo podzemních nádrží, ap.

Objem zádrže - retence prvního "soukromého" stupně na pozemku RD a zahrady 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 dle stavebního zákona a vyhlášek potřeba žádného povolení ani ohlášení. Kromě zastavěné plochy stavby hlavní - rodinného domu (plochy jeho zastřešení) se tedy 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 (tomu odpovídá také použití odpovídajícího koeficientu vsakování).

Minimální zádržný objem potřebný pro obvyklý stavební pozemek s RD je v rozmezí cca **4 - 5 m³**, při větší zastavěné ploše rodinného domu než cca **150 m²** a vyšší výměře ostatních zpevněných ploch než cca **100 m²** by měla být zádržná kapacita prvního stupně na stavebním pozemku domu realizována přiměřeně vyšší, než je uvedeno v bilancích:

3.3.a) Bilance retence prvního stupně

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

i = intenzita příval.deště 30 min., period.=0,1 (desetiletý) = 120 l/s*ha

P = max. cca rozsah zpevněných ploch na jednom stavebním pozemku s jedním RD (cca 150 m² střecha stavby hlavní rodinného domu, cca 100 m² terasa, chodníky, sjezdy, a další doplňkové a vedlejší stavby přípustné na pozemku RD) = celkem cca max. **250 m²** = 0,025 ha

k = součinitel odtoku pro jeden stavební pozemek s jedním RD = cca 0,8

návrhový odtok $Q = P \cdot k \cdot i = 0,025 \cdot 0,8 \cdot 120 = 2,4 \text{ l/s}$

potřebná zádrž.kapacita pro 30 min. přívalový déšť: $K = Q \cdot 1800 = \text{cca } 4,32 \text{ m}^3$

Na každém nově navrhovaném stavebním pozemku s rodinným domem o zastavěné ploše cca 150 m² (viz zákres ve výkresech územní studie) a s výměrou ostatních zpevněných ploch do cca max. 100 m² bude současně realizována zádržná kapacita prvního stupně tj. retence srážkových vod o účinném objemu zádrže pro půlhodinový přívalový déšť - tj. min. cca 4,3 m³.

Při vyšším rozsahu zastavěných a zpevněných ploch na stavebním pozemku rodinného domu bude zádržná kapacita přiměřeně navýšena dle odborného propočtu a bilancí. Zádrže na zahradě každého rodinného domu mohou být realizovány v kombinaci různých přírodě blízkých i stavebně technických opatření za podmínky, že jsou účinná a dlouhodobě udržitelná.

Bezpečnostní přepady z těchto domovních dešťových retencí budou napojeny domovními přípojkami do dešťové nebo jednotné kanalizační soustavy situované ve veřejných prostranstvích nebo budou zasakovány či jinak využívány.

V areálu občanské vybavenosti s hasičskou zbrojnicí a s ostatními předpokládanými stavbami a provozovny plochy smíšené výrobní podnikatelské je dle údajů rozpracované projektové dokumentace převzat návrh areálové dešťové kanalizace, kterou jsou srážkové vody z areálu bývalého JZD gravitačně svedeny do nejnižšího místa s navrženou retenční nádrží a s ní souvisejícím zasakováním. Odtok - přepad vody z nádrže bude dle spádových poměrů odveden trativodem do okolních polností.

Druhý stupeň zasakování dešťových vod je navržen pro vsakování srážkových vod stékajících především ze zpevněných ploch veřejně přístupných komunikací navržených v plochách veřejných prostranství. Zadržky mohou být ve veřejných prostranstvích zřízeny např. v retenčních příkopech situovaných podél komunikací v travnatých pásích veřejné zeleně šířky cca **2,5 m**, které mohou být realizovány jako kombinace mělkých vsakovacích průlehlů, zatravněných příkopů, příp. jiných vhodných přírodně blízkých opatření.

Pro tuto přírodně blízká opatření je však zapotřebí relativně velký zábor vsakuschopných ploch ve veřejných prostranstvích - v řešení územní studie však v uličním profilu ve vymezených veřejných prostranstvích šířky **8 m** není pro tuto zádržná přírodně blízká opatření dostatek místa, protože bylo upřednostněno prostorově úsporné řešení s pouze minimální předepsanou šířkou veřejných prostranství pro komunikace a sítě.

Proto je v územní studii navržen systém oddílné dešťové kanalizace s podzemními retenčními nádržemi pro každý ucelený spádově související oblast v řešeném území. Podzemní retenční nádrže je možno uplatnit pro zadržování srážkových vod v případě územní tísně a nedostatku místa na prostorově náročnější přírodně blízká opatření (např. na průlehy, zásaky, vsakovací příkopy, povrchové nádrže, apod.) situovaná ve veřejných prostranstvích nebo v navazujícím gravitačně příznivém nezastavěném území.

V územní studii jsou navrženy gravitační trasy dešťové kanalizace určené k odvádění čistých srážkových vod z veřejných prostranství do retenčních nádrží situovaných vždy v nejnižším místě odvodňované oblasti řešeného území. Z retencí jsou zadržené čisté vody pomalu řízeně vypouštěny přes škrticí ventil do jednotné kanalizační soustavy. Retence musejí být opatřeny bezpečnostními přepady. Kanalizační dešťové řady i podzemní retenční nádrže jsou vždy navrženy ve veřejných prostranstvích. Do kanalizace ve veřejném prostranství je možné domovními přípojkami napojit také přepady ze soukromých retencí prvního zádržného stupně realizovaného v soukromých zahradách a stavebních pozemcích rodinných domů.

Celkem je v řešeném obytném území navrženo pět podzemních retenčních nádrží s dešťovou kanalizací umístěných ve veřejných prostranstvích, v areálu bývalého JZD je navržena jedna větší retence:

- 1) Trasa dešťové kanalizace v délce cca **123 m** zakončené podzemní retenční nádrží je navržena v severní části obytného území pro odvedení srážkových vod z území rodinných domů označených čísly 1 – 11. Odtok z retenční nádrže je zaústěný na koncový bod jednotné kanalizace situovaný ve východní části stávající ulice na pozemku parc. č. 497.
- 2) Další trasa dešťové kanalizace v délce cca **145 m** zakončené podzemní retenční nádrží je navržena ve veřejném prostranství před domy na pozemcích označených čísly 12 – 30, odtok z retence bude zaústěn do nového úseku jednotné kanalizace procházející trasou mezi domy označenými čísly 20 a 31 východním směrem do stávající jednotné kanalizace vedené v souběhu s ulicí Hlučínskou.
- 3) Veřejná prostranství před domy na pozemcích s čísly 31 – 35, 40 – 44, 49 – 52 budou odkanalizovány dvěma větvemi dešťové kanalizace v celkové délce cca **140 m** do nejnižšího bodu veřejného prostranství situovaného mezi domy s čísly 51 a 52, odkud je navržen nový úsek jednotné kanalizace napojené do stávající jednotné kanalizace situované ve východním okraji příčné trasy ulice Mírová.
- 4) Do stávající jednotné kanalizace v příčné části ulice Mírová budou odkanalizovány novou dešťovou kanalizací v délce cca **148 m** jižním směrem také veřejná prostranství před domy s čísly 36 – 39, 45 – 48, a to přes retenční nádrž situovanou ve veřejném prostranství zeleně v jižní části území.

5) Veřejná prostranství obsluhující domy s čísly 53 – 66 v jižní části území v zastavitelné ploše Z8 budou odkanalizována trasou dešťové kanalizace v délce cca **118 m** do retenční nádrže, ze které je navržen odtok spádově gravitačním trativodem do blízkých polností, podobně jako je tomu u retenční nádrže z areálu výroby a podnikání. Napojení na jednotnou kanalizaci v příčné trase ulice Mírová je gravitačně nepříznivé.

6) Pro odvodnění areálu bývalého JZD jsou do řešení územní studie převzaty návrhy tras dešťové kanalizace v délce cca **242 m**, které odvádějí vodu z areálu bývalého JZD do větší retenční nádrže s gravitačním odtokem do trativodu. Pro potřebu budoucích provozoven a zařízení plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) jsou v západní části příčného úseku ulice Mírová převzaty do řešení dvě návrhové větve nového dešťového řadu v délce cca **154 m** rovněž odvádějícího srážkové vody z veřejných prostranství do areálové retenční nádrže v gravitačně nejnižší poloze bývalého areálu JZD.

Trasy nových dešťových i jednotných kanalizačních řadů a podzemní retenční nádrže obytných obvodů jsou navrhovány výhradně v nově vymezených veřejných prostranstvích v souběhu s dopravní a technickou infrastrukturou. Vhodná napojovací místa na stávající jednotnou kanalizaci jsou vyznačena ve výkrese

03. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ.

Veškeré srážkové vody z veřejných prostranství vč. případů ze soukromých retencí na pozemcích rodinných domů a s nimi užívaných zahrad budou tímto způsobem dvoustupňově zasakovány přímo v místě spadu srážek a prostřednictvím dešťové a následně jednotné kanalizace budou řízeně (pomalu) odvedeny do vodoteče. Kanalizace ve veřejných prostranstvích umožní gravitačně napojit bezpečností přepady soukromých zádrží prvního stupně z obytné zástavby.

Předmětem územní studie není zajištění konkrétních realizačních podmínek a projednání projektové dokumentace návrhu rozvoje kanalizační soustavy, ale pouze projednání územní koncepce nakládání se srážkovými vodami v rozvojovém území a upřesnění podmínek a možností zadržení srážkových vod a jejich bezpečné řízené odvádění do toku prostřednictvím stávající jednotné kanalizační soustavy obce.

3.3.b) Bilance retence druhého stupně

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

i = intenzita příval.deště 30 min., period.=0,1 (desetiletý) = 120 l/s*ha

P = výměra navrhovaných zpevněných ploch ve veřejných prostranstvích řešeného území (cca **6 300 m²** zpevněných vozidlových a pěších komunikací, parkovacích a kontejnerových ploch, ap.) = 0,63 ha

k = součinitel odtoku pro zpevněnou plochu komunikací v navrhovaných veřejných prostr. = 0,9

návrhový odtok $Q = P * k * i = (0,63 * 0,9 * 120) = 68,04$ l/s

potřebná zádrž. kapacita pro 30 min. přívalový dešť: $K = Q * 1800 =$ cca **122 m³**

Navržená celková kapacita všech pěti navrhovaných podzemních retenčních nádrží pro zpevněné plochy veřejných prostranství v obytném území by měla mít zádržný objem min. 122 m³. Zadržené vody z retencí budou odváděny přes redukční ventil do jednotné kanalizace a do vodoteče, případně do trativodů v okolním nezastavěném území. V následné projektové dokumentaci bude propočet zádržné kapacity retenčních nádrží upřesněn dle skutečných parametrů zpevněných ploch a zjištěných detailních poměrů v území.

Retenční nádrž převzatá z projektové dokumentace areálu bývalého JZD má půdorysnou výměru cca 315 m² a poskytuje dostatečnou kapacitu pro zachycení a následné pomalé vypouštění srážkových vod ze spádového území do trativodu.

Pozn.:

V bilancích srážkových vod z veřejných prostranství nejsou zohledněna případná budoucí rozšíření zpevněných ploch veřejných parkovišť, chodníků, nebo sjezdů na pozemky, které je přípustné později zřizovat v nezpevněných plochách dopravní zeleně. V případě, že budou v průběhu využívání území zpevněny a zastavěny další výměry veřejných prostranství než ty, které jsou zahrnuty do bilancí výše, je nutné tomu přizpůsobit také kapacitu retenčních nádrží tak, aby se předcházelo negativním dopadům na odtokové poměry v území např. při déletrvajících nebo přívalových srážkách.

3.4. ZÁSODOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stav

Okolní zastavěné území obce je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím sítě distribuční soustavy VN, trafostanic VN/NN a sítě NN. Hlavním přívodním vedením el. energie do Bolatic je vedení vysokého napětí 22 kV, linka č.270. V nezastavěném území obce jsou trasy VN vedeny po stožárech horními rozvody, uvnitř okolní stávající zástavby rodinných domů jsou úseky VN k trafostanicím vedeny v zemní kabelové trase. Rozvody NN jsou většinou po stožárech horního vedení, případně v zemních kabelových trasách.

Řešené území je dotčen stožárovou trasou vedení VN s šířkou ochranného pásma 20 m (údaj z územně analytických podkladů), které omezuje možnosti hospodárného využití území pro umísťování staveb rodinných domů. Proto je v koncepci územního plánu navrženo přeložení této části trasy horního vedení VN do zemní kabelové trasy - návrh řešení územní studie tuto koncepci dále zpřesňuje.

Návrh

Návrh řešení je zobrazen ve výkrese **04. ENERGETIKA A SPOJE**. Pro potřeby bilancí energetické náročnosti nových obytných ploch jsou ve výpočtech použity odhadované návrhové kapacity nárůstu o cca 66 bytů v rodinných domech, tj. o cca 231 obyvatel. Bilanční nárůst počtu bytů a obyvatel řešeného území vychází z návrhu cílového řešení zobrazeného ve výkresech řešení územní studie.

Předpokládá se, že nárůst zástavby v řešeném území a tím i nárůst potřeby elektrické energie bude pozvolný dle skutečného postupu nové zástavby rodinných domů zajišťované jednotlivě soukromými stavebníky. V území se v současné době neočekává vstup většího investora nebo hromadná investice do velké stavební etapy nového obytného území.

Větším záměrem v území může být výstavba zařízení občanského vybavení – např. nové hasičské zbrojnice, případně rozvoj nové výrobní a podnikatelské zóny na území bývalého JZD. Tyto rozvojové záměry plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) dle územního plánu nejsou dosud kapacitně upřesněny - nejprve je potřeba provést demolice a odvoz sutin ze zdevastovaného území bývalých zemědělských staveb a zpevněných ploch a teprve po dokončení asanace území bude podrobněji upřesněno a následně realizováno konkrétní nové využití.

Návrh přeložky vedení VN

Předpokladem realizace navrhovaného cílového řešení obytné zástavby je provedení přeložky části stávající horní stožárové trasy vedení VN 22 kV v celkové délce cca **470 m**. Z toho je návrh přeložky uvažován v úseku cca **345 m** od stožáru VN situovaného za severním okrajem řešeného území na pozemku parc. č. 519/3 (v situaci označeno **S1**) až k trafostanici situované v jižní části řešeného území na pozemku parc. č. 451/11 při okraji příčné části ulice Mírová (v situaci označeno **OP 1798**, v územním plánu jako TS 2017-400 kVA) a dále v úseku cca **125 m** vedení od stožáru v bodě označeném **S2** ležícího na podélné části ulice Mírová.

Uvedený úsek stožárového vedení VN je navržen k přeložení do zemní kabelové trasy s ochranným pásmem 1 m na každou stranu od líce podzemního kabelového vedení. Zemní kabelová přeložka vedení VN je navržena v navrhovaných veřejných prostranstvích v souběhu s komunikacemi v délce trasy cca **668 m** mezi bodem **S1** a přeloženou trafostanicí OP 1798 do polohy označené **TS1**, převážně v souběhu s ostatními trasami technické a dopravní infrastruktury v zahradách, v boční ulici a v podélné i příčné části ulice Mírová.

Realizace přeložky vedení VN není zásadně podmiňující pro využití rozvojového území k bydlení, ale umožňuje hospodárnější využití především severních ploch pro intenzivnější výstavbu rodinných domů. Návrh přeložky VN je v souladu s potřebami hospodárného a účelného využívání území obce Bolatic, v souladu s územním plánem a s požadavky na udržitelný rozvoj a na ochranu hodnot území obce.

Provedení přeložky vedení VN není nezbytné pro využití ploch přestavby P1a, P1b, protože asanaci areálu bývalého JZD a jeho následnou přestavbu na plochu smíšenou výrobní podnikatelskou a smíšenou obytnou lze provést i v případě, že stávající horní stožárová trasa VN zůstane v území ve stávajícím stavu, tj. se širokým ochranným pásmem.

Trafostanice

V souladu s koncepcí územního plánu je součástí návrhu územní studie také přesun stávající trafostanice do vhodnější polohy odpovídající nové funkci řešeného přestavbového území býv. areálu JZD. Trafostanice **OP 1798** se navrhuje k přesunu o cca **20 m** jižněji na okraj navrhované plochy veřejné zeleně do polohy označené ve výkrese **TS1**. Současně s přeložkou vedení VN bude trafostanice modernizována ze stožárové na **kioskovou**. Důvodem přesunu stávající trafostanice je potřeba uvolnění prostoru pro výstavbu dopravně příznivějšího tvaru nové křižovatky navrhovaných místních komunikací s ulicí Mírovou a zvýšení kvality prostředí v ploše přestavby na smíšené bydlení a smíšenou výrobu podnikatelskou.

Přesun a modernizace trafostanice je možné spojit i s navýšením jejího výkonu přezbrojením na vyšší kapacitu. Nárůst potřeby elektrické energie nového obytného území se předpokládá pozvolný v závislosti na postupu stavebních prací dle možností stavebníků jednotlivých rodinných domů.

Nárůst potřeby energie z plánovaných výrobních a podnikatelských provozů a občanského zařízení veřejné infrastruktury – hasičské zbrojnice - bude uspokojen z nově navrhované trafostanice situované v poloze označené **TS2** v západním okraji bývalého areálu JZD. Její výkon a další technické parametry budou upřesněny až po dokončení asanačních a demoličních prací v areálu bývalého JZD.

Možnosti uplatnění územní studie do doby realizace přeložky vedení VN a nové trafostanice

V případě, že k provedení navrhované přeložky horního vedení VN, k přesunu stávající trafostanice a k výstavbě nové trafostanice nedojde, bude možné podle územní studie rozhodovat pouze v omezeném územním rozsahu, a to převážně v jižní části řešeného území v ploše přestavby, která není stávající trasou horního vedení VN dotčena - jedná se o plochy P1a, P1b, bývalého areálu JZD.

Z navrhované cílové obytné zástavby rodinných domů by v případě ponechání trasy stávajícího vedení VN nebylo možné umístit asi deset až jedenáct rodinných domů v cílových 66 RD, a to na pozemcích, které jsou dotčeny ochranným pásmem VN natolik, že by jejich využití pro rodinné bydlení bylo neefektivní - jednalo by se o rodinné domy označené čísly 1, 2, 4, 10, 11, 18, 19, 37, 39, 46, 48. Ostatní navrhované stavební pozemky RD by i v případě nerealizace přeložky VN bylo možné při nerealizaci přeložky VN využít.

V případě, že nedojde k přesunu stávající trafostanice OP 1798 ze původní polohy na nové stanoviště označené TS1, bude nutné upravit vymezení veřejných prostranství pro komunikace a síť tak, aby nově vzniklá křižovatka místních komunikací byla dopravně nezávadná a uživatelsky příznivá, bezpečná. V této souvislosti je vhodné poznamenat, že územní studie není zhotovena na geodetickém polohopisném zaměření, ale pouze na podkladu katastrální mapy, takže je možné, že polohy stávajících objektů a zařízení nejsou umístěny s přesností požadovanou pro zhotovení projektové dokumentace. Územní studie není projektovou dokumentací, slouží především k ověření podrobnějších možností realizace koncepce stanovené v územním plánu a ke stanovení podrobnějších podmínek, za kterých může být tato koncepce v území projektově připravena a realizována.

Předmětem této územní studie není projednání návrhu přeložky VN se zástupci DS - ČEZ Distribuce a.s. ani zajištění podmínek její realizace, financování, apod., ale pouze získání podrobnějšího podkladu k prověření možnosti realizace stanovené koncepce při využívání území obce.

Rozvoj distribuční soustavy NN

V území je navržen rozvoj distribuční sítě NN pro zásobování nových rodinných domů a zařízení občanského vybavení. Návrh předpokládá napojení nových zemních kabelových rozvodů NN zásobující nové rodinné domy (celkem cílových 66 bytů v RD) z navrhované přeložené a případně i přezbrojené kioskové trafostanice situované v jižní části území v okraji pozemku navrženého veřejného prostranství zeleně (označeno **TS1**).

Zásobování zařízení a staveb občanského vybavení - hasičské zbrojnice, smíšené výroby a podnikání, je navrženo z nové trafostanice umístěné v západní části areálu bývalého JZD (v poloze označené **TS2**).

Do doby realizace navrhované přeložky VN je možné realizovat prodloužení stávajících rozvodů NN, případně prodloužit nové rozvody z jiných vhodných napojovacích míst dle pokynů správce DS.

Ve výkrese jsou schematicky zakresleny možné trasy rozvodů NN v souběhu s novými ulicemi ve veřejných prostranstvích. Přednostní uložení kabelů NN je v nezpevněných plochách trávníků kolem komunikací, v případě územní tísně pod zpevněnými plochami, např. pod parkovišti, apod.

Při realizaci musí být ve vztahu k zařízení DS dodrženy veškeré platné normy a předpisy a respektována veškerá omezení vyplývající z existence ochranných pásem zařízení DS, zejména musí být dodrženy minimální vodorovné a svislé odstupové vzdálenosti dle ČSN 736005. Prostorové parametry souběhu inž. sítí územní studie konkrétně neřeší, technické podrobnosti budou řešeny v realizační projektové dokumentaci.

Závěr

Územní studie vymezuje veřejná prostranství a navrhuje účelné a hospodárné využití území pro plánované asanační a přestavbové záměry obce Bolatice v areálu bývalého JZD. Současně studie řeší navazující zhodnocení řešeného území pro postupnou realizaci obytné rodinné zástavby dle potřeb a možností jednotlivých stavebníků rodinných domů, a to včetně uvolnění území dotčeného ochrannými pásmy horního vedení VN v šířce cca 20 m.

Provedení navrhované přeložky vedení VN a přeložky trafostanice do nové polohy není pro dílčí využití řešeného území k rozvoji výroby a podnikání v ploše smíšené výrobní podnikatelské podmiňující. Územní studie však návrhem přeložky VN a přesunem trafostanice vytváří podmínky vhodné pro intenzivnější a hospodárnější využití řešeného území také pro bydlení a funkce smíšené obytné dle podmínek platného Územního plánu Bolatice.

Bilance potřeby elektrické energie pro navrženou zástavbu

Vytápění domů a ohřev TUV se předpokládá v nových bytech v rodinných domech a v zařízení občanského vybavení, výroby a podnikání především obnovitelnými zdroji energie (kombinace malé fotovoltaické elektrárny a tepelného čerpadla) a doplňkovými zdroji tepla.

V bilancích není uvažováno elektrické přímotopné vytápění. Předpokládá se stupeň elektrizace „A“ a „B“. 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 domácnosti s odváděním nespotebovaných přebytků energie do přenosové el. soustavy.

Celkem je v území navrženo max. 66 bytů v 66 RD; orientační spotřeba na 1 byt = cca 9 kW, soudobost = 0,7
soudobý příkon (kW) = počet bytů * spotřeba/byt * soudobost = 66 * 9 * 0,7 = cca 413,8 kW

předpokládaný plný provoz = cca 10 hodin denně

roční spotřeba lokality = 283,5 * 10 * 365 = 1 518 MWh/rok

jištění na 1 byt = 25 A

předpokl.jištění pro lokalitu = počet bytů * 25 A = 66 * 25 = 1 650 A

Celková spotřeba navržené zástavby rodinných domů v cílovém stavu je cca 414 kW, roční předpokládaná spotřeba lokality je cca 1 518 MWh/rok. V bilancích nejsou zohledněny výroby a dodávky el. energie z domácích fotovoltaických elektráren - mikrozdrojů, které mohou vzniknout na stavebních pozemcích současně s novými rodinnými domy v souladu s energetickou koncepcí rozvoje OZE a dotační politikou ČR. K výsledným bilancím je potřeba započíst spotřebu na osvětlení veřejných prostranství ve výši cca 9,71 MWh/rok, případně také budoucí spotřebu zařízení občanského vybavení hasičské zbrojnice, výrobních a podnikatelských provozů, apod.

Navýšení kapacity pro bydlení bude řešeno přezbrojením stávající trafostanice OP 1798 a jejím přesunem do polohy TS1.

Energetická potřeba výrobního a podnikatelského areálu v ploše přestavby bývalého JZD bude řešena výstavbou nové TS2 v navrhované poloze.

3.5. 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 se stávajícím systémem veřejného osvětlení je navrženo v severní části podélného úseku ulice Mírová a ve východní části příčného úseku ulice Mírová; přesné parametry napojení určí v dalším stupni projektové přípravy jeho vlastník prostřednictvím určeného správce VO, podobně jako vhodné spínací místo, rozvaděč s jištěním a spínací fotobuňkou, měřením, ap.

Kabelové trasy veřejného osvětlení (případně i místního rozhlasu či jiných tras slaboproudých rozvodů) budou přednostně realizovány v souběhu s ostatními kabelovými trasami v navrhovaném veřejném prostranství v zemním kabelovém výkopu. Orientační zákres tras zemních rozvodů veřejného osvětlení vč. orientačního umístění stožárů VO (osvětlovacích bodů) je graficky vyznačen ve výkrese

04. ENERGETIKA A SPOJE.

Přesný způsob propojení se stávajícím systémem VO a případné posílení sítě VO z DS, ovládací systém, potřebné úpravy stávajících rozvaděčů, atp. budou řešeny ve spolupráci s vlastníkem a správcem VO - např. výběr vhodných typů svítidel vč. vhodného rozmístění světelných bodů vzhledem k rodinným domům, výběr světelných zdrojů, apod.

Orientační rozmístění osvětlovacích bodů je schematicky zakresleno ve výkrese přednostně v nezpevněném veřejném prostranství na rozhraní oplocených stavebních pozemků - interval daný navrhovanými šířkami stavebních parcel odpovídá přibližně vzdálenosti osvětlovacích stožárů s svítidly. Umístování stožárů VO ve veřejném prostranství musí být koncepční a nesmí neúčelně omezovat možnosti využívání území, např. při sdružování zpevněných sjezdů na pozemky z veřejného prostranství nebo při zřizování podélných parkovacích pruhů podél vozovek v místech, kde nehrozí riziko vzniku dopravní zácpy (např. omezení rozhledů na křižovatkách). Vzhledem k délce navrhovaných komunikací cílového stavu zástavby se předpokládá potřeba cca 45 až 50 kusů svítidel pro jednostranné uliční osvětlení v intervalech cca 23-25 m.

Bilance spotřeby el.energie na osvětlení veřejných prostranství

Bilance je propočtena pro celkovou délku navrhovaných vozidlových a pěších komunikací řešeného území. Do bilancí nejsou zahrnuty návrhy osvětlení podélné západní části ulice Mírová případné úpravy stávajícího veřejného osvětlení. Při změně vstupních parametrů, např. výšky stožárů, rozestupů mezi nimi, světelných zdrojů a svítidel, apod. může být výsledná bilance odlišná. Propočty nenahrazují projekt veřejného osvětlení, slouží pouze k odhadu energetické bilance nového obytného území.

délka navržených rozvodů nových tras VO	= cca 1 120 m
průměrný interval osvětlovacích bodů	= 23 až 25 m
počet světelných bodů (1170 : 30)	= cca 45 až 50 světelných bodů
světelný bod - vysokotl.sodík.výbojka	= 70 W
spotřeba-soudobý příkon	= 3,15 - 3,50 kW (prům. 3,325 kW)
předpokládaný plný provoz	= ročně v průměru 8 hodin denně
roční spotřeba na VO (3,325 * 8 * 365)	= 9,71 MWh/rok

Celkový soudobý příkon pro veřejné osvětlení komunikací ve veřejném prostranství je v průměru cca 3,325 kW; předpokládaná roční spotřeba elektrické energie pro veřejné osvětlení je v řešeném území při použití bilancovaného svět. zdroje cca 9,71 MWh/rok, při použití polovodičových světelných zdrojů (diody LED) bude spotřeba el. energie řádově nižší.

3.6. ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Stav:

Zásobování obce Bolatice plynem je zajištěno středotlakým plynovodem vedeným ze stávající regulační stanice (RS) plynu VTL/STL 3 000 m³/hod, která je umístěna v jižním okraji zastavěného území Bolatic (RS

se nachází cca 100 m od severozápadního okraje řešeného území) Regulační stanice je napojena na vysokotlaký plynovod DN 300 mm Hlučín-Opava, který je územně stabilizován - šířka bezpečnostního ochranného pásma VTL plynovodu je 40 m (nezasahuje do řešeného území, prochází podél západního okraje řešeného území). Z RS jsou vyvedeny středotlaké plynovody zásobující Bolatice i Borovou. Územní plán ukládá umístit rozšíření STL plynovodů pro zastavitelné a přestavbové plochy přednostně do veřejných prostranství – uličních prostorů.

Návrh:

Územní studie navrhuje rozšíření stávajících plynovodů STL do řešeného území jak pro potřeby bydlení a funkcí smíšených obytných, tak pro potřebu rozvoje funkce smíšené výrobní podnikatelské. Pro potřeby bilancí jsou ve výpočtech použity odhadované max. návrhové hodnoty nárůstu o 66 bytů v rodinných domech, tj. o cca 231 obyvatel v řešeném území. Návrhy rozvoje STL plynovodů jsou trasovány v souběhu s příčnou i podélnou částí ulice Mírová, nové trasy STL potrubí jsou napojeny na koncové body v okolních ulicích - ve východní části příčné trasy ulice Mírová, v severní části podélné trasy ulice Mírová, na konci stávající severní komunikace obsluhující rodinné domy označené čísly 1 - 11.

Trasy prodloužení STL plynovodních řadů jsou situovány v navrhovaných veřejných prostranstvích v souběhu s ostatními sítěmi dopravní a technické infrastruktury. Nové plynovody STL jsou zakresleny v celkové navrhované délce cca **1 300 m**, z toho připadá pro zásobování obytného území cca **740 m**; pro zásobování výrobní a podnikatelské zóny cca **560 m**. Plynovody jsou ve veřejných prostranstvích zakresleny především jako průkaz jejich realizovatelnosti v případě zájmu a potřeby rozvojového území.

Jelikož jsou náklady na prodloužení plynovodů značné a jejich rentabilita v obytném území je vázána na intenzivní využívání zemního plynu pro ohřev TUV a vytápění v domácnostech, lze očekávat, že se investice do rozvoje STL plynovodů v obytné části řešeného území nevyplatí, a to zejména v době, kdy jsou nové rodinné domy realizovány v nízkoenergetickém nebo pasívním standardu a s využitím dotační podpory výstavby fotovoltaických mikrozdrojů elektrické energie, tepelných čerpadel, atp. Do rozvahy o rentabilitě rozvoje plynovodů pro zásobování obytných částí území je nutno zohlednit celospolečenský odklon od zemního plynu. Předpokládaný odběr plynu z nové obytné lokality bude nízký, rovněž není možno zaručit, že se na případná prodloužení plynovodů připojí všichni stavebníci RD. V rodinných domech se předpokládá využití OZE pro vytápění a přípravu TUV - tepelná čerpadla, fotovoltaické panely umístěvané na pozemcích a stavebách (fotovoltaické mikrozdroje), apod.

Návrhy a bilance spotřeby ZP slouží pouze pro odhad maximální potřeby lokality v případě, že by byla celá cílová kapacita navrhovaných rodinných domů vytápěna např. domácími kondenzačními plynovými kotli. Pro potřeby odhadu bilancí je v každém domě uvažováno s plynovým ohřevem teplé vody a s plynovým vytápěním bytu. Celkem je v území navrženo 66 bytů v 66 rodinných domech.

Pro výrobní a podnikatelskou zónu se záměrem na výstavbu zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury - hasičské zbrojnice - jsou návrhy rozvoje STL plynovodů převzaty z předané projektové dokumentace. Návrh řešení rozvoje plynovodů STL a místa jejich napojení jsou zobrazeny ve výkrese **04. ENERGETIKA A SPOJE**.

Bilance potřeby ZP pro obytné území:

Spotřeba tepla cca	- celková roční prům. na 1 byt v RD	=20 MWh = cca 1 905 ZP m ³ /rok
Spotřeba plynu	- Q _{RD} celková roční prům. na 66 bytů v RD	=1 905 * 66 = 125 730 m ³ /rok
	- spotřeba plynu max. hodinová průměrná na 1 byt v RD	= cca 2,5 m ³ /hod
	- max. hodin.prům. na 66 bytů v RD	=2,5 m ³ /hod * 66 = 165 m ³ /hod
	- spotřeba plynu min. hodinová průměrná na 1 byt v RD	= cca 0,4 m ³ /hod
	- min. hodin.prům. na 66 bytů v RD	=0,4 m ³ /hod * 66= 26,4 m ³ /hod

V případě výstavby nízkoenergetických nebo pasívních domů (s hodnotou roční měrné potřeby tepla 50 resp. 20 kWh/m²) je možné, že nebude zájem jednotlivých soukromých stavebníků RD o připojení na veřejný plynovod STL, protože domy mohou být při kvalitním zateplení, využití rekuperačních systémů, fotovoltaických mikrozdrojů a dalších energeticky úsporných opatřeních soběstačné pouze s připojením na elektrickou energii.

Bilance potřeby ZP pro plochy smíšené výrobní podnikatelské:

Pro území výrobní a podnikatelské zóny nejsou bilance potřeby zemního plynu uvedeny, protože jednotlivé provozy se mohou ve svých energetických nárocích značně lišit a zkreslovat výslednou bilanci. Upřesnění energetické potřeby bude provedeno až po realizaci asanačních a bouracích prací v areálu bývalého JZD.

3.7. TELEKOMUNIKACE

Návrh řešení předpokládá v cílovém stavu využití rozvojového území řešeného v územní studii nárůst kapacity území o cca 66 bytů v rodinných domech, tj. o cca 231 obyvatel v řešeném území. Nárůst potřeby telekomunikačního napojení bude i z budoucího výrobního a podnikatelského areálu, ve které se předpokládá také výstavba nové hasičské zbrojnice.

Vzhledem ke způsobu předpokládaného provádění obytné zástavby není předem jisté, že o pevné telekomunikační napojení na SEK bude ze strany jednotlivých stavebníků RD dostatečný zájem - telekomunikační služby mohou být individuálně zajištěny pro jednotlivé uživatele bezdrátovým - mobilním napojením. V případě, že bude zájem na prodloužení pevné sítě elektronických komunikací, je možné zajistit její rozvoj v souběhu s ostatní technickou infrastrukturou v navrhovaných veřejných prostranstvích nových ulic. Zákes nových tras telekomunikační soustavy není pro zachování přehlednosti výkresu zobrazen, bude však vždy probíhat v souběhu s ostatními trasami inž. sítí ve veřejných prostranstvích pro komunikace a sítě.

V případě využití bezdrátového telekomunikačního připojení jednotlivých objektů je pravděpodobné, že zájem jednotlivých stavebníků RD o připojení na stávající pevné sítě SEK bude nízký a jeho realizace vzhledem k cílovému počtu uživatelů bude vyhodnocena jako nerentabilní.

4. BILANCE NÁRŮSTU POČTU BYTŮ A OBYVATEL

V rámci podrobnějšího návrhu využití řešeného území je v grafické části zakresleno 66 nových stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů (ve výkrese RD číslovány 1 až 66).

Vzhledem k nižším výměrám navrhovaných nových stavebních pozemků je v bilancích uplatněn předpoklad výstavby menších rodinných domů v průměru s jedním bytem v domě. Nejsou uvažovány vícebytové domy nebo dvougenerační bydlení, i když je v ploše přípustné při dodržení podmínek stavebního zákona a souvisejících vyhlášek. Obložnost bytů je v bilancích uvažována jako průměrná ve výši 3,5 obyvatel na byt.

Pro potřeby vodohospodářských a energetických bilancí navrhovaných nových ploch bydlení (B) a smíšených obytných (BS) jsou ve výpočtech použity odhadované maximální cílové hodnoty nárůstu o 66 bytů v rodinných domech, tj. o cca 231 obyvatel.

Pro odhad vodohospodářských a energetických bilancí navrhovaných nových ploch smíšených výrobních podnikatelských (VS) - především pro občanské vybavení veřejné infrastruktury příp. pro komerční služby ap., jsou provedeny odborné odhady dle počtu obyvatel obce a dle předpokládaného spádového území.

bilanční počet nových stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům	počet domů / bytů	bilanční počet obyvatel na 1 byt	bilanční počet nárůstu obyvatel řešeného území
66	66 / 66	3,5	231

V Ostravě, 6 / 2024