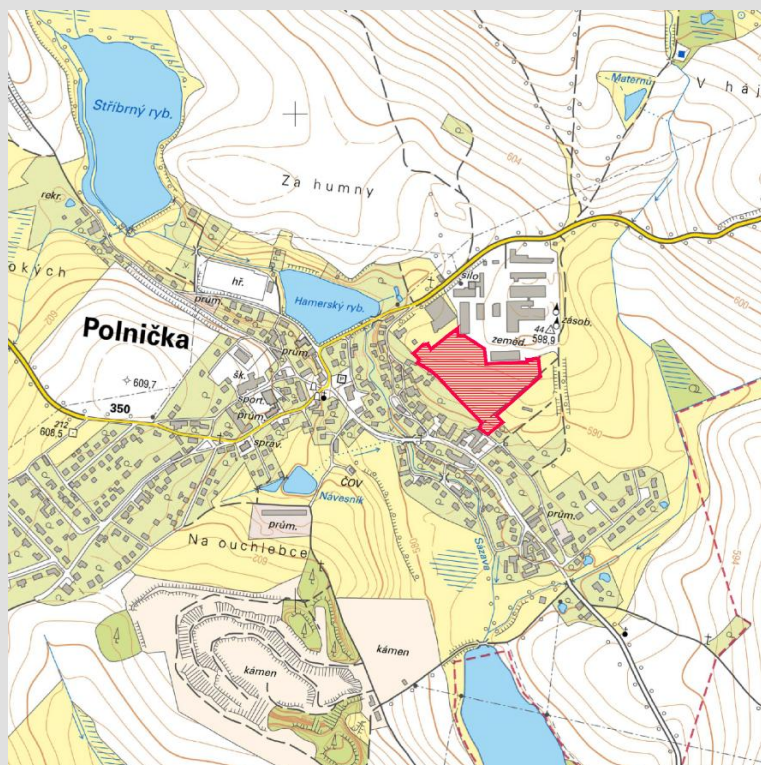




ÚZEMNÍ STUDIE POLNÍČKA LOKALITA Z4 - Z6

Pořizovatel	:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zpracovatel	:	Pavel Ondráček, Studio P , Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Jan Psota, ČKA 1042
Vypracoval	:	Pavel Ondráček
Datum	:	červen 2018
		Zakázkové číslo: 1/5/18

Z á z n a m o s c h v á l e n í m o ž n o s t i v y u ž í t í	
Název dokumentace: Územní studie Polníčka - Lokalita Z4 - Z6	
Datum schválení možnosti využití:	
Pořizovatel: Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Darina Faronová funkce: referent podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele:
Správní orgán, který podal podnět k pořízení: Obec Polníčka, Polníčka 225, 591 02 Žďár nad Sázavou	

OBSAH DOKUMENTACE :**TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení území
3. Podklady územní studie (ÚS)
4. Cíle a účel ÚS
5. Stávající stav řešeného území
6. Průzkumy a měření
7. Urbanistická a architektonická koncepce
8. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení staveb
9. Veřejná prostranství
10. Koncepce dopravního řešení
11. Koncepce návrhu technické infrastruktury
12. Odpadové hospodářství
13. Pořadí výstavby
14. Zábor půdního fondu
15. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|----|-------------------------------------|---------|
| 1. | - ŠIRŠÍ VZTAHY | 1:10000 |
| 2. | - HLAVNÍ VÝKRES | 1:1000 |
| 3. | - KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | 1:1000 |
| 4. | - KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1:1000 |

PŘÍLOHY

- Zadání územní studie Polnička - lokalita Z4 - Z6

1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Polnička - Lokalita Z4-Z6
Místo:	k.ú. Polnička
Zadavatel:	CECHO, Bohumil Cempírek s.r.o. Polnička 309
Pořizovatel:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zhotovitel:	Pavel Ondráček, STUDIO P, Nádražní 52, Žďár nad Sázavou
Hlavní projektant:	Ing. arch. Jan Psota, ČKA 1042
Datum:	červen 2018

2. Vymezení území

Řešené území (v dalším textu i lokalita) je v platném územním plánu Polnička vymezeno těmito plochami se změnou v území - resp. zastavitelnými plochami:

- Z4 - plocha výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)
- Z5 - plocha zeleně ochranné a izolační (ZD)
- Z6 - plocha bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

3. Podklady územní studie (ÚS)

- zadání územní studie
- územní plán Polnička
- výřez z katastrální mapy k.ú. Polnička

4. Cíle a účel ÚS

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného ÚP a upřesněnými potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Zásadním požadavkem je specifikovat zásady rozvoje vymezeného území s určením základních regulativů rozvoje lokality tak, aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů, hodnot území včetně ochrany veřejného zdraví. Zajistit podmínky pro bezpečný přístup požární techniky a prověřit koncepci napojení lokality na vybudování sítě technické infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánování podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

5. Stávající stav řešeného území

Řešené území se nalézá v severovýchodní části sídla Polnička mezi obytnou zónou a zemědělským areálem, který v současnosti prochází významnou přestavbou. Řešené území je dopravně přístupné novou místní komunikací vyústěnou na silnici II/350 Štoky - Přibyslav - Svatka. Vymezená plocha je v současnosti extenzivně zemědělsky využívána. Zemědělské půdy jsou hnědě kyselé, hnědé půdy podzolové, slabě a středně šterkovité. nadmořský výška lokality je v rozmezí 592 - 597 m n.m. Území je mírně svažité k jihu.

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu. V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987

Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Řešené území ve směru severovýchod - jihozápad protíná vodovod pro zásobení zemědělského areálu vodou. Dnes je vodovodní přípojka nefunkční, zemědělský areál je zásoben vodou jiným způsobem.

Cca do jedné poloviny zastavitelného plochy Z4 - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba zasahuje pásmo živočišné výroby zemědělského areálu. Nejedná se však o problém, který by měl vliv na koncepci využití lokality.

6. Průzkumy a měření

Na řešeném území nebyly mimo prohlídku území projektantem, prováděny žádné průzkumy. Dle charakteru a rozsahu příštích staveb je třeba při dalších projektových pracích provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení inženýrsko-geologických poměrů pro zakládání staveb a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin. Z dříve realizovaných blízkých staveb (výrobní objekt firmy CECHO s.r.o, stavby zemědělského areálu možno usuzovat, že poměry pro zakládání staveb jsou příznivé. K případnému zpracování další dokumentace bude nutné geodetické zaměření prostoru s polohopisem a výškopisem a zákresem všech případných podzemních a nadzemních inženýrských sítí a průmětem katastrální mapy.

7. Urbanistická a architektonická koncepce

Územní studie prověřila využitelnost vymezených zastavitelných ploch Z4 - Z9 pro účely dané platným územním plánem. Protože většina požadavků na území nemá zpracován konkrétní záměr (kromě potřeby rozšíření stavby přístřešku pro úschovu jízdních kol) je využití zastavitelných ploch pojato s dostatečnou flexibilitou. Stanoveny jsou pouze zásadní podmínky pro výstavbu umožňující účelné využití ploch při budoucím logickém doplnění zastavitelného území obce. Mezi tyto zásadní podmínky patří:

- uliční čára - vymezuje hranici mezi soukromými pozemky rodinných domů a veřejným prostranstvím. Je určena oplocením oddělujícím budoucí stavební pozemky od pozemků veřejně užívaných.
- Stavební čára - vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění a polohou hlavní stavby. Před touto čárou mohou v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkonů, arkýřů apod. Mezi stavební čarou a uliční čarou je nezastavitelný prostor (pro nadzemní stavby) předzahrádek a místa pro příležitostné odstavení osobního automobilu na zpevněné ploše příjezdu do garáže nebo garážového stání, které náleží ke stavbě hlavní. Nad místem příležitostného odstavení automobilu lze připustit zřízení subtilního vzdušného přístřešku korespondujícího s hlavní stavbou a oplocením výšky 3m nad zpevněnou plochou.
- Uliční čára tvořící hranici zastavění - vymezuje hranici mezi soukromými pozemky staveb výrobních a skladovacích a veřejným prostranstvím. Uliční čára v tomto případě zároveň plní hranice zastavění, která určuje na budoucím stavebním pozemku polohu stavby výrobní a skladovací. Tuto společnou čáru nelze překročit, přípustné je její nedokročení. Odstupy mezi jednotlivými stavbami budou směrem do veřejného prostoru vyplněny vhodným esteticky přijatelným oplocením.
- Vnější hranice budoucích stavebních pozemků - je vymezena vhodným oplocením:
 - a) po stávající pozemkové hranici na severovýchodním okraji lokality

- b) po nové hranici mezi pozemkem pro stavbu dopravní infrastruktury a budoucím stavebním pozemkem rodinného domu
- c) po hranicích budoucích stavebních pozemků rodinných domů k průchodu veřejného prostranství tvořícímu prostor pro pěší komunikace a průchod technické infrastruktury
- Odstupy rodinných domů - vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění, tzn. minimální vzdálenost mezi rodinnými domy je 7m. Doporučuje se v tomto případě dodržet minimální vzdálenost 3,5m od hranice parcely.
- Odstupy doplňujících staveb rodinných domů - budou se řídit ustanovením § 25, vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- Vstupy do objektů - budou přímo do úrovně prvního nadzemního podlaží, neuvažuje se s budováním sjezdů do podzemních (suterénních) podlaží. Přípustné je budování těchto sjezdů v rámci ucelené koncepce výrobních a skladovacích staveb.
- Zásady prostorového uspořádání pozemku - jsou přehledně uvedeny v grafické části územní studie.

8. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení staveb

Provozně dispoziční ani stavebně technické řešení staveb není v ÚS předepsáno. Naplnit je třeba oprávněný požadavek týkající se orientace výrobních a skladovacích staveb k budoucím rodinným domům. Směrem k této zóně bydlení je přípustno umisťovat stavební prostory bez nežádoucích vlivů na pohodu bydlení (administrativa, nerušící výrobní či skladovací provoz apod.) Rodinné domy koncipovat tak, aby k uliční čáře směřoval vstup do domu a nepobytové místnosti.

9. Veřejná prostranství

Šířka veřejného prostranství s umístěním dopravní a technické infrastruktury je navržena na základní šířku 16,5m a odpovídá zcela požadavkům ustanovením § 22, odst.2) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění. Kromě prvků dopravní infrastruktury a inženýrských sítí je součástí veřejného prostranství zeleň - travnaté plochy a vzrůstná zeleň. Důležitou součástí veřejného prostranství budou i sloupky veřejného osvětlení. Výsadbu stromů, keřů a osazení sloupů veřejného osvětlení řešit s přihlédnutím k bezpečnosti dopravy. Na veřejném prostranství je přípustné osazování mobiliáře obce. Pro návrh zeleně používat autochtonní dřeviny a keře.

10. Koncepce dopravního řešení

- Automobilová doprava - Zástavba v lokalitě bude dopravně obsluhována dvoupruhovou místní komunikací směrově nerozdělenou, funkční skupiny C. Místní komunikace bude ukončena okružním obratištěm. V zásadě se jedná o prodloužení stávající místní komunikace obsluhující výrobní objekt společnosti CECHO s.r.o. Budoucí stavební pozemek pro rodinný dům v nejzazší poloze bude dopravně napojen na stávající místní komunikační síť.
- Doprava v klidu - každý byt v rodinném domě musí mít na svém pozemku min. jedno odstavné stání pro osobní automobil. Na levé straně nové místní komunikace ve směru jízdy k obratišti lze umístit ve vhodných vzdálenostech kolmá parkovací stání. Parkovací stání mohou být umisťována i na pozemcích výroby a skladování.
- Pěší a cyklistická doprava - dostatečná šířka veřejného prostranství umožňuje řešit souběžně s novou místní komunikací komunikaci pro pěší případně i cyklistickou dopravu. Lokalita po provedených úpravách bude velmi dobře dostupná z jádra obce a výhledově i dobře dosažitelná z připravované cyklostezky propojující obce mikroregionu

Velké Dářko. Vzhledem k předpokládaným intenzitám pěší dopravy (do 100 chodců za hodinu) a cyklistické dopravy (do 50 cyklistů za hodinu) v obou směrech lze uvažovat se společným pásem pro cyklisty a chodce.

- Stavba pro dopravu - ÚS vymezuje pozemek pro rozšíření přístřešku k uložení resp. bezpečnému odložení (parkování) jízdních kol. Stavba svým výrazem a konstrukčním pojetím bude s navazující stávající stavbou výrobního areálu tvořit jeden celek.

11. Koncepce návrhu technické infrastruktury

Pro vedení technické infrastruktury a napojení jednotlivých budoucích stavebních pozemků je uvažováno veřejné prostranství dostatečné šířky. Pro měření spotřeby energií budou hranici veřejného a soukromého pozemku vybudovány pilíře. U rodinných domů budou součástí oplocení a doporučuje se, aby součástí pilířů byl i přístřešek pro popelnici.

Protože lokalita "vyplňuje" zastavěné území sídla Polníčka bude obsluha území technickou infrastrukturou řešena v souladu s potřebami stavebníků a obce.

- zásobení pitnou vodou bude provedeno napojením na nově vybudovaný vodovodní řad zásobující vodou společnost CECHO s.r.o. v místech, kde vodovod kříží místní komunikaci do areálu společnosti CECHO s.r.o.
- kanalizace bude řešena jako oddílná, kdy splašková kanalizace bude napojena na splaškovou kanalizační síť obce. Preferovat udržení dešťových vod na pozemku. U budoucích stavebních pozemků pro rodinné domy musí poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činit min. 0,4. Na území je počítáno s možností vybudování dešťové kanalizace napojené do stávající dešťové stoky a to zejména pro odvedení dešťových vod z navržené komunikace.
- zásobení el. energií se předpokládá novým vývodem z kioskové trafostanice TS 22/0,4 kV společnosti CECHO s.r.o. s instalovaným výkonem 400 kVA
- zásobení zemním plynem bude z nápojného bodu, který leží mezi okrajem parkoviště společnosti CECHO s.r.o a koncem místní komunikace obsluhující výrobní objekty společnosti, možné je propojení na stávající STL plynovod procházející při východním okraji plochy.

12. Odpadové hospodářství

Bude řešeno jednotlivými stavebními projekty v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

13. Pořadí výstavby

Protože jsou známy pouze obecné požadavky na využití ploch s neujasněným rozsahem výstavby nebylo pořadí výstavby po dohodě se zadavatelem a pořizovatelem ÚS pořadí výstavby stanovováno. Nezbytností však je, aby se využívání území dělo v ucelených částech a aby byla zajištěna jejich obsluha dopravní infrastrukturou a inženýrskými sítěmi a nedocházelo k narušení zásad ochrany ZPF.

14. Zábor půdního fondu

Rozsah řešeného území odpovídá rozsahu ploch, které jsou vedeny jako zastavitelné v platném ÚP Polníčka. V rámci dalších stupňů projektové dokumentace bude vypracováno vyhodnocení důsledků návrhu stavby na ZPF.

Ploch PUPFL se řešené území nedotýká. Řešené území neleží ve vzdálenosti 50m od hranice lesa.

15. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

- Cíle a účel pořízení územní studie - ÚS prověřila zastavitelné plochy Z4 - Z6 vymezené Územním plánem tak, aby se ÚS stala podkladem pro usměrnění rozvoje v této části sídla a kvalifikovaným podkladem pro rozhodování v území
- Rozsah řešeného území - Je určen zastavitelnými plochami Z4 - Z6 platného územního plánu Polníčka.
- Požadavky na obsah řešení územní studie - Požadavky jsou naplněny. ÚS je zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy. Stanoveny jsou potřebné zásady prostorového uspořádání, využito je přípustných i podmíněně přípustných způsobů využití zastavitelných ploch. Parametry veřejného prostranství umožňují bezpečné umístění místní komunikace, sítě technické infrastruktury i různých forem zeleně. Místní komunikace umožňují příjezd požárních vozidel, vodovodní řad bude osazen požárními hydranty.
- Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie - Požadovaný obsah ÚS je dodržen, textová i grafická část je zpracována přehledně a výstižně charakterizuje možné využití území.
- Ostatní ustanovení - jsou naplněna. ÚS byla průběžně konzultována s pořizovatelem, zadavatelem ÚS i zástupcem obce. Podrobnost a přesnost ÚS odpovídá kvalitě a podrobnosti poskytnutých podkladů.