

# ÚZEMNÍ STUDIE

## Kostěnice – lokalita Z4

---

z.č. 2 / 168/ 21

**A – TEXTOVÁ ČÁST – průvodní zpráva**

## Obsah:

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	3
A.2. PODKLADY A DŮVODY ZPRACOVÁNÍ.....	3
A.3. ŠIRŠÍ VZTAHY .....	4
A.4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
A.5. LIMITY, REGULATIVY .....	4
A.6. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	8
A.7. DOPRAVA A INŽENÝRSKÉ SÍŤE.....	8
A.8. ZÁVĚR .....	9

A.0. úvod

Územní studie Kostěnice – lokalita Z4 byla dle požadavku Obce zpracována jednoduchou aktualizací původní Zastavovací studie RD Kostěnice – lokalita Z6 z roku 2007. Studie byla aktualizována jednak dle platného územního plánu, platné legislativy, aktuálního stavu v území (04/2021), aktuálních požadavků obce a převedena nad aktuální mapu KN.

Výkresová část byla kompletně přepracována, ale původní urbanistická koncepce byla zachována. Řešené území, které v původní studii zahrnovalo v souladu s tehdy platným územním plánem lokalitu Z6, bylo dáno do souladu s aktuálním územním plánem. To znamená, že zahrnuje lokality Z3 a Z2, přičemž lokalita Z2 je prakticky realizovaná, a je ve výkresové části zakreslena jako stabilizované území. Územní studií je proto řešena především lokalita Z4. Návrh byl převeden nad aktuální mapu KN a byly převzaty zpracované geometrické plány. Dále byl zapracován požadavek (dle platné legislativy a v souladu s platným územním plánem) na vymezení plochy veřejného prostoru v rámci řešeného území lokality Z4 o příslušné výměře (dle ÚP při výměře lokality Z4 2, 5893 ha to znamená minimálně 0,1295 ha veřejných ploch). Rovněž byl v souladu s ÚP při západním okraji řešeného území umístěn pás ochranné izolační zeleně (podél stávající železniční vlečky a trasy vrchního VN).

Textová část byla dána do souladu s aktuální legislativou, platným územním plánem a přepracovanou výkresovou částí. Z důvodů minimalizování rozsahu prací a nákladů, byla základní osnova zachována.

Pozn.: doplněné části jsou vyznačeny kurzívou.

A.1. základní údaje

Název obce	: Kostěnice
Kraj	: Pardubický
Objednatel akce	: Obecní úřad Kostěnice
Zpracovatel akce	: ing. arch. Petr Kopecký
Datum zpracování	: duben 2021

A.2. podklady a důvody zpracování

Pro zpracování akce byly k dispozici následující podklady:

- změna č. 1 Kostěnice ÚPSÚ Dašice, Kostěnice, Lány u D. (Ing. arch. Petr Kopecký 7/2006)
- *digitální mapa KN (03/2021)*
- studie zástavby 11 RD Kostěnice, p. č. 644 (Ing. Stahr 1/2007)
- *Zastavovací studie RD Kostěnice – lokalita Z6 (Ing. arch. Petr Kopecký 02/2007)*
- *ÚP Kostěnice po změně č. 1 (Ing. arch. Petr Kopecký 05/2018)*
- *návrh GP (04/2021)*

- *Zadání ÚS (Magistrát města Pardubic, ing. arch D. Mojžíšková 04/2021)*

*Zpracování studie vyplynulo z požadavku zpracování ÚS pro tuto lokalitu z platného územního plánu a nutné aktualizace původní ZS, z které tato studie vychází (viz výše kap. A.0).*

### A.3. širší vztahy

Řešená lokalita se nachází při severním okraji zastavěného území obce, při východní straně prochází komunikace III/32246 na Dašice, severně se rozkládají *stabilizované obytné plochy (lok. Z2 a Z3) a dále zemědělské plochy ohraničené místní vodotečí*, na západě je hranice katastru Kostěnic a Dašic, přičemž na katastru Dašic prochází železniční vlečka do Mrazíren Dašice, na jihu a jihovýchodě navazuje stávající obytná zástavba.

### A.4. vymezení řešeného území

*Řešené území je vymezeno hranicemi návrhové lokality Z4 dle územního plánu. Jedná se o následující pozemky v k.ú Kostěnice dle map KN : p.č. 551/3, 544/35, 544/21, 646, 645, 551/10 a 551/11.*

*Jedná se o pozemky orné půdy v severním okraji obce, s BPEJ 3.21.10, třídy ochrany ZPF IV. o celkové výměře 2,5863 ha.*

### A.5. limity, regulativy

Do prostoru lokality ze západní strany zasahuje ochranné pásmo večky (30 m od osy krajní koleje), která odbočuje z hlavní trati v prostoru železniční zastávky Kostěnice a připojuje směrem severním areál Agro Dašice a Mrazírny Dašice. Vlečka je v majetku Agra Dašice a dle jejich informací jsou přistavovány 1-2 soupravy denně, přičemž provoz může být v denní i noční hodiny.

Řešené území se nachází v prostoru OP VPP letiště Pardubice, proto bude zejména limitní výška zástavby 360 - 373 m n.m. a střechy a povrchy konstrukcí budou matové.

*Limity plynoucí z ÚAP pro lokalitu Z4 k. ú. Kostěnice:*

- *A001b - Zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině (lokalita je určena pro bydlení, pruh podél žel. vlečky je určen pro zeleň)*
- *A016 - Území s archeologickými nálezy (lokalita leží v území s archeologickými nálezy ÚAN 3)*
- *A041 - BPEJ a třída ochrany (pozemky v lokalitě mají tř. ochrany 4)*

- A073 - Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma (podél západního okraje lokality vede nadzemní vedení VN s OP 7 m, přes SZ cíp lokality vede podzemní vedení NN)
- A102a - Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (do lokality zasahují OP leteckých a radiolokačních zařízení a OP letiště Pardubice s výškovým omezením staveb)
- A114 - Jiná ochranná pásma (lokalita leží ve vymezeném území ministerstva obrany pro 11 - OP radiolokačních zařízení a pro OP letiště)
- Na lokalitě Z4 se vyskytují ještě tyto další sledované jevy. Nepředstavují však žádná omezení:
- A017a - Krajinný ráz (oblast krajinného rázu Pardubicko lokalitu nijak neomezuje)
- A047 – Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma
- (vodní útvary lokalitu přímo neomezují, vodní nádrž ani její OP se na lokalitě nenacházejí)
- A049 - Povodí vodního toku, rozvodnice (obojí lokalitu nijak neomezuje)
- A119 - Další dostupné informace (cena půdy lokalitu nijak neomezuje)

Při zpracování dalších stupňů PD je nutno respektovat informaci, že navržené plochy souvisí se systematicky odvodněnými plochami a tyto meliorační detaily jsou v majetku vlastníků pozemků a projekty konzultovat se ZVHS.

Zemní zásahy v rámci staveb a terénních úprav mohou narušit archeologické situace. Toto vyvolává oznamovací povinnost stavebníka ve smyslu ustanovení §22 odst.2 zákona č.20/87 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, již od doby přípravy stavby oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Dle platného ÚP Kostěnice po změně č. 1 jde o zastavitelné území obytné zóny – BV plochy bydlení – v RD – venkovské a při západním okraji plochy zeleně ZO – ochranné a izolační.

Pro plochu Z4 jsou územním plánem stanoveny následujícími specifické podmínky:

- lokalitu je možno dopravně obsloužit napojením na obslužné komunikace lokality stávající zástavby (při jižní straně) a Z2 (při severní straně lokality)
- inženýrské sítě je možno napojit na stávající trasy v okolí (vodovod, plynovod, elektrorozvody)
- odvádění splaškových vod je nutno zahrnout do připravovaného projektu splaškové kanalizace s čerpáním splašků do ČOV Dašice, do doby výstavby kanalizace nutno řešit individuálně
- v severozápadním okraji a střední části lokality je nutno respektovat trasy a OP vrchního elektrického, resp. kabelového vedení
- celé území spadá do zóny havarijního plánování podél železniční trati
- v severozápadním okraji lokality je nutno realizovat pás ochranné a izolační zeleně, který je součástí lokality
- v ploše je nutno zřídit plochy veřejných prostranství v rozsahu platné legislativy

- před započítáním výstavby je pro plochu nutno zpracovat územní studii

## Závazné regulativy ÚS:

- **funkční regulativy:**

### **BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské**

#### A - hlavní využití:

*plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu*

#### B - funkční využití:

##### *přípustné:*

- 1) *stavby a plochy bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení vč. doplňkových drobných staveb a zahrad*
- 2) *obchodní zařízení, veřejné stravování, malá ubytovací zařízení s kapacitou do 10 lůžek, služby a provozovny sloužící potřebám obyvatel území nerušící bydlení (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)*
- 3) *drobná sportoviště a plochy pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel*
- 4) *stavby a zařízení technické infrastruktury*
- 5) *parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t)*
- 6) *stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů*
- 7) *místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty*
- 8) *zeleň liniová a plošná*
- 9) *stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu*
- 10) *informační, propagační a reklamní stavby*

##### *nepřípustné :*

- 1) *vícepodlažní obytné domy*
- 2) *stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí*
- 3) *stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu*
- 4) *stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou*
- 5) *stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů*
- 6) *stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod*
- 7) *vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla*
- 8) *veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou mírou (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)*

## ZO – plochy zeleně – ochranné a izolační

A – hlavní využití:

*plochy ochranné a izolační zeleně včetně případných vodních ploch a toků*

B – funkční využití:

*přípustné:*

- 1) *plochy ochranné a izolační zeleně*
- 2) *obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace*
- 3) *vodní plochy a toky*
- 4) *stavby a zařízení technické infrastruktury*

*nepřípustné:*

- 1) *veškeré plochy a stavby neuvedené výše jako přípustné*

- **prostorové regulativy:**

- *stavba rodinného domu – max. 2 nadzemní podlaží s možným obytným podkrovím*
- *stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,..) max. 1 nadzemní podlaží s možným využitým podkrovím*
- *stavby budou charakterem svého řešení navazovat na převládající charakter okolní stávající zástavby (hmotové řešení staveb, převažující typ zastřešení apod.)*
- *v lokalitě je vyloučeno použití plochých střech u RD*
- *v jednotlivých uličních frontách bude zachována jednotná výšková hladina (tzn. počet nadzemních podlaží a šikmá střecha s možným využitým pokrovím)*

- **zásady plošné regulace pro zastavitelné území**

- *koeficient zastavění = max. 40% - je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové výměře stavebního pozemku (nezapočítávají se zpevněné plochy)*
- *nejmenší přípustná výměra stavebního pozemku je 600 m<sup>2</sup>*

- **ostatní závazné regulativy**

- *celkový rozsah lokality (vzájemné výměry a počty jednotlivých stavebních parcel mohou být upraveny),*
- *oddělování stavebních parcel v zadních částech parcel a jejich napojování na hlavní komunikaci je nepřípustné*

- *dělení pozemků na dvojdomy není přípustné*
- *umístění a šířka uličních prostorů vč. ploch veřejné zeleně,*
- *poloha závazné stavební čáry pro RD*
- *garáže a přístřešky pro vozidla lze umístit mimo stanovenou stavební čáru*
- *nutno respektovat způsob dopravního napojení a koncepci řešení inženýrských sítí,*
- *lokalita je určena pro zástavbu izolovanými rodinnými domy*
- *výška oplocení směrem do veřejného prostoru je stanovena na maximálně 1,60 m; směrem do krajiny na maximálně 2,00 m*
- *směrem do krajiny není možno realizovat neprůhledný betonový plot*

#### A.6. urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z platného územního plánu po změně č.1.

Dopravní osu tvoří komunikace navazující na stávající zástavbu při jižním okraji lokality a komunikace na ní kolmá *v jižní části řešeného území. V této části z komunikace vycházejí 2 odbočky tvaru „T“ pro obslužení zadních prostorů jako příjezdy k parcelám a v severozápadní části je samostatný příjezd k parcele dle předaného geometrického plánu.*

Podél těchto komunikací jsou oboustranně navrženy stavební pozemky dle požadavku obce o velikosti cca 900 m<sup>2</sup> až 1000 m<sup>2</sup>.

Celkově je v řešeném území navrženo 19 stavebních parcel pro izolované rodinné domy, přičemž při zachování uličních koridorů se jejich velikost a tím i celkový počet může měnit podle požadavků investorů.

*Hlavní uliční prostor je navržen o celkové šíři 9,50 m, resp. 8,00 m. Příjezdy k zadním pozemkům rovněž 8,0 m; v severozápadní části řešeného území je navržen soukromý (tedy neveřejný) příjezd ke stavebnímu pozemku o šířce 5 m a délce do 50 m.*

*Ve střední části řešeného území (v místě dle dohody s OÚ, reálné umístění s ohledem na vlastnické vztahy) je navržena plocha veřejného prostranství v rozsahu dle platné legislativy; vhodnou náplní pro tyto prostory jsou plochy nízké i vysoké zeleně, dětská hřiště, drobná sportoviště, případně odpočinkové a rekreační plochy tak, aby sloužily obyvatelům řešeného.*

#### A.7. doprava a inženýrské sítě, odpady

Návrh komunikací a inženýrských sítí nebyl dle dohody s pořizovatelem předmětem této studie.



V souladu s koncepcí v platném územním plánu je dopravní napojení lokality možné a napojením na stávající obslužnou komunikaci při jižní a severní straně lokality. *Celá lokalita je obousměrně průjezdná.*

*Hlavní uliční prostor je navržen o celkové šíři 9,50 m, resp. 8,00 m. Příjezdy k zadním pozemkům rovněž 8,0 m; v severozápadní části řešeného území je navržen soukromý (tedy neveřejný) příjezd ke stavebnímu pozemku o šířce 5 m a délce do 50 m.*

*Protože se v řešeném území jedná výhradně o zástavbu rodinných domů, je odstavování vozidel zajištěno v garážích, event. přístřešcích pro vozidla či parkovacích stáních na soukromých pozemcích. Parkování pro návštěvy je uvažováno na soukromých pozemcích, případně na místních komunikacích (event. na přidruženém pruhu) za splnění podmínek příslušného zákona. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.*

*Koncepce řešení inženýrských sítí bude navržena v souladu s koncepcí uvedenou v územním plánu. Napojení na inženýrské se předpokládá prodloužením stávajících tras v okolí (vodovod, plyn, elektro), likvidaci splaškových vod je nutno do doby vybudování kanalizace s přečerpáváním na ČOV Dašice řešit individuálně.*

*Vymezení samostatného místa na shromažďování odpadu obec nepožaduje, v obci probíhá svoz separovaného odpadu v pytlích.*

#### A.8. závěr

Územní studie předkládá možné řešení zástavby dané lokality v souladu s platným územním plánem.

Bude sloužit pro koordinaci zástavby v daném území, umožňuje odhad nákladů na komunikace a inženýrské sítě a posouzení celkové ekonomiky zástavby.

Může rovněž sloužit jako podklad pro další stupně projektových prací (PD k územnímu řízení, stavebnímu řízení apod.).

Pardubice, duben 2021

Ing. arch. Petr Kopecký