

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Z09 + územní rezerva R2

A. Textová část



Objednatel:
Pořizovatel:
Zhotovitel:

Obec Moravany
Magistrát města Pardubice
Atelier AURUM s.r.o.
projektant: Ing. arch. Ivana Petrů (A.0 00966)



Zakázka:
Datum:

22/04
leden 2025

ÚZEMNÍ STUDIE - MORAVANY

Lokalita Z09 + územní rezerva R2

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST:

1) Identifikační údaje	5
2) Seznam zkratk	6
3) Předmět územní studie	7
4) Vymezení řešeného území	7
5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů	8
6) Urbanistická koncepce	14
7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	15
8) Podmínky pro uspořádání území a pro řešení zástavby	16
8.1. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	18
8.2. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO ŘEŠENÍ STAVEB	19
8.3. ETAPIZACE	22
9) Podmínky umístění a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury	23
9.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury	23
9.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu	27
9.4. Občanské vybavení	27
9.5. Veřejná prostranství	27
10) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů	28
10.1. Ochrana a tvorba životního prostředí	28
10.2. Ochrana veřejného zdraví	28
10.3. Ochrana kulturních hodnot	28
10.4. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost	29
10.5. Ochrana před povodněmi	29
11) Vyhodnocení souladu se zadáním ÚS	29
13) Dokladová část	31

B. GRAFICKÁ ČÁST:

B.1 Širší vztahy	M 1:5000
B.2 Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území	M 1:1000
B.3 Návrh řešení dopravní infrastruktury	M 1:1000
B.4 Návrh řešení technické infrastruktury	M 1:1000
B.5 Výkres etapizace	volně zmenšeno

1) Identifikační údaje

Objednatel:	Obec Moravany nám. Hrdinů 136, 533 72 Moravany
Pořizovatel:	Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování
Zpracovatel:	Atelier AURUM s.r.o. Pardubice Bratranců Veverkových 2722 530 02 Pardubice
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Ivana Petřů, ČKA A.0 00966
Zpracovatelský kolektiv:	Ing. arch. Dana Suchánková Ing. Pavel Petřů, ČKA A.1 4476
Odborná konzultace:	doprava - Ing. Radek Michlík – VIAPROJEKT s.r.o.

Zak. č.: 22/04

Datum: 01/2024

2) Seznam zkratk

ČÚZK - Český úřad zeměměřičský a katastrální
IZS - integrovaný záchranný systém
k.ú. – katastrální území
MO - ČR - Ministerstvo obrany České republiky
NP - nadzemní podlaží
OP - ochranné pásmo
ozn. – označeno, označení
RD - rodinné domy
STL - středotlaký plynovod
ÚAN - území s archeologickými nálezy
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP - územní plán
ÚPD - územně plánovací dokumentace
ÚS - územní studie
VN – elektro vysoké napětí
ZTV - základní technické vybavení

3) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Obec Moravany zažádala dne 6. 4. 2020 Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic (dále jen „pořizovatel“) dle ustanovení § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) o pořízení územní studie pro lokalitu Z09 a územní rezervu R2.

Zadání ÚS bylo zpracováno v době platnosti zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), od 1.1. 2024 však nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon a územní studie je tedy zpracována v souladu s požadavky tohoto „nového“ stavebního zákona včetně prováděcích předpisů v platném znění.

Územní plán Moravany po vydání Změny č. 1 (dále jen „ÚP Moravany“) nabyl účinnosti dne 22. 6. 2022. Územním plánem je pro lokality Z09 a územní rezervu stanovena podmínka prověření územní studií.

Územní studie Moravany – lokalita Z09 + územní rezerva R2 (dále jen „územní studie“) je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 67 odst. (1) a (2) stavebního zákona. V ploše územní rezervy bude možné zástavbu realizovat až po změně ÚPD, která tuto plochu vymezí jako zastavitelnou pro bydlení.

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s požadavky platného ÚP Moravany a zadání ÚS, které byly upřesněny potřebami objednatele této studie.

Územní studie prověřila a navrhla podmínky uspořádání předmětného území, posoudila vybrané problémy a stanovila další postup řešení při rozvoji daného území.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s ÚP, vymezuje veřejná prostranství. Navrhuje řešení veřejné infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu rodinných domů.

Studie navrhuje zásady prostorového uspořádání (podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu zástavby.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 67 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon a bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

I když územní studie není přímo závazným podkladem, stává se neopominutelným podkladem a případné rozhodnutí, které se odchyluje od územní studií stanovených podmínek, je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno zejména z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení. Po projednání ÚS v zastupitelstvu a po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem, bude ÚS vložena do národního geoportálu územního plánování.

4) Vymezení řešeného území

Řešené území leží severně od Moravan a na jižním okraji sídla Platěnice. Z jihovýchodní strany lokalita přiléhá ke stávající silnici III/32256, která propojuje Moravany a Platěnice. Ze severozápadu a jihozápadu přiléhají zemědělsky využívané plochy. Na severovýchodě pak navazují zahrada s rodinným domem a území využívané pro sportovní aktivity, v této části jsou respektovány katastrální hranice pozemků. Územní studie respektuje vymezení lokalit dle platné ÚPD – ozn. Z09 a plochu územní rezervy R2. Obě plochy jsou v platné ÚPD vymezeny pro rozvoj zejména bydlení. Dle platné ÚPD zahrnuje plochy bydlení v rodinných domech - příměstské, veřejná prostranství – uliční prostory a veřejná prostranství – veřejnou zeleň.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 01/2025) k.ú. Platěnice: části pozemků 548/7, 548/4, 862/1. Dále pak z důvodu řešení dopravní obsluhy ppč.: 864/3, 596/1.

Rozloha celého řešeného území je cca 5,66 ha.

Územní studie řeší také návaznosti na stávající dopravní systém a technickou infrastrukturu, navrhuje se propojení lokality s rekreačním územím kolem Duhového jezera.

Terén je rovinný.

Tabulka vlastníků pozemků v řešeném území k datu 01/2025 (dle veřejné databáze ČÚZK)

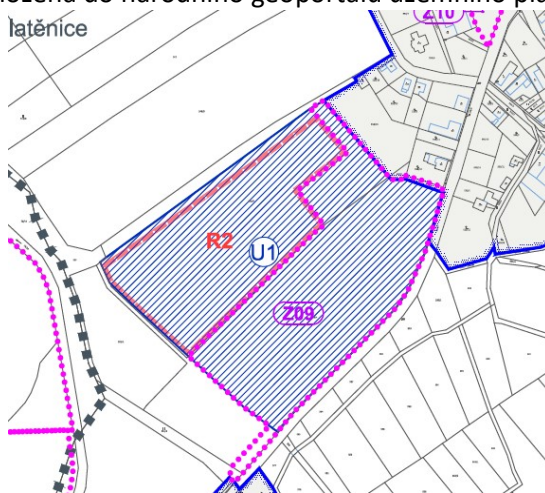
obec: Moravany (575399), k.ú. Platěnice (698491)

číslo pozemku	druh pozemku	celk. výměra pozemku (m2)	výměra dotčená ÚS	vlastník
548/7	orná půda	32007	29102	Obec Moravany, nám. hrdinů 136, 53372 Moravany
548/4	orná půda	34118	27308	Obec Moravany, nám. hrdinů 136, 53372 Moravany
862/1	ostatní plocha	316	155	Obec Moravany, nám. hrdinů 136, 53372 Moravany

5) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce a z širších územních vztahů

5.1. Požadavky vyplývající z platného Územního plánu Moravany:

Platná ÚPD (Územní plán Moravany po vydání Změny č. 1 – nabytí účinnosti 22. 06. 2022, dále jen ÚP Moravany) vymezuje řešené území – v rozsahu plochy U1 - jako zastavitelnou plochu ozn. Z09 (její větší část) a plochu územní rezervy R2. Podmínka prověření řešeného území územní studií je v platné ÚPD stanovena. Obec má zájem o koordinovanou výstavbu v lokalitě a zajištění návazností zastavitelné plochy a územní rezervy, ráda by naplnila poptávku po nových pozemcích pro rodinnou zástavbu, a proto požádala pořizovatele (Magistrát města Pardubic) o pořízení územní studie. Po schválení možnosti využití této územní studie jako podkladu pro rozhodování v území, bude ÚS vložena do národního geoportálu územního plánování.

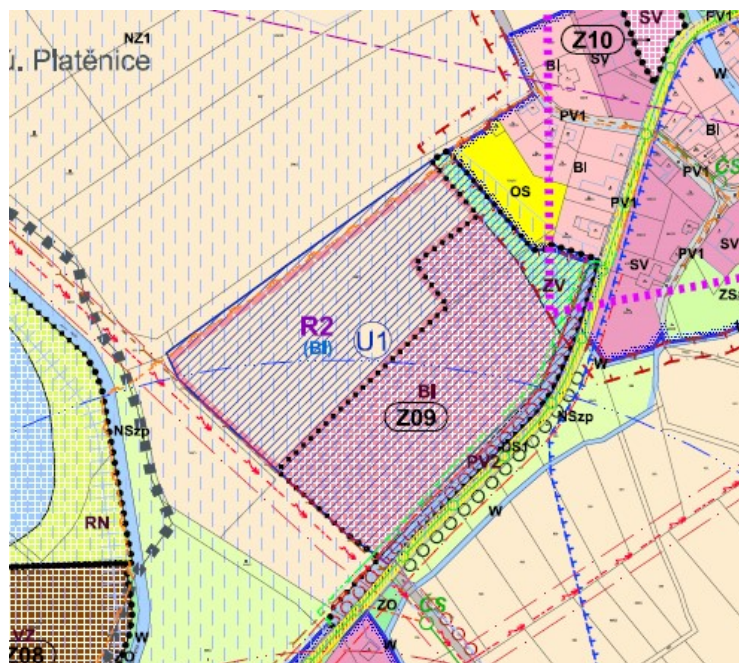


Řešená lokalita je dle platného ÚP Moravany vymezena v těchto plochách s rozdílným způsobem využití:

BI – bydlení v rodinných domech - příměstské (převážná část území)

PV2 – veřejná prostranství – uliční prostory (podél stávající silnice na JV straně řešeného území)

ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň (v severovýchodní části řešeného území)



výřez z Koordinčního výkresu (ÚP Moravany)

Zastavitelná plocha Z09	
Katastrální území	Platěnice
lokalizace	Jihozápadně od zástavby Platěnic, západně od komunikace III. třídy
plocha	3,23 ha
podmínka zprac. US	Lokalita bude prověřena územní studií
funkční vymezení	- BI – bydlení v rodinných domech – příměstské - PV1 – veřejná prostranství – uliční prostory - ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	- zástavba bude max. o 1 NP s možností obytného podkroví - podmínky prostorového uspořádání budou upřesněny územní studií - KZSP max. 0,6
lokální podmínky	- respektovány budou trasy a ochranná pásma staveb a zařízení technické infrastruktury - dopravní napojení lokality bude řešeno z přilehlé komunikace III. třídy - řešení ploch veřejné zeleně zohlední průchod lokálního biokoridoru
etapizace	zástavba bude realizována ve směru od SV k JZ (od zástavby Platěnic směrem k nadjezdu)

- **R2** – plocha pro bydlení (BI) mezi sídly Platěnice a Moravany, západně od komunikace III. třídy, rozšíření zastavitelné plochy Z09

Podmínky pro využití územní rezervy:

- Plochy a koridory územních rezerv budou chráněny před zásahy, které by podstatně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné jejich budoucí využití (realizaci díla) včetně změn v užívání pozemků (např. zalesnění, výstavba vodních ploch, apod.).
- výstavba objektů a zařízení v lokalitě územní rezervy, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude po jejich vymezení jako plochy zastavitelné ve změně ÚP nebo nové ÚPD podmíněně přípustná za předpokladu splnění podmínky, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech (ze stávající železnice) – nepředpokládá se, lokalita je v dostatečné vzdálenosti od železnice a protihlukovou bariéru tvoří těleso nadjezdu silnice III. třídy. Toto bude případně prokázáno, na základě požadavků příslušných DO.

<i>Bydlení v rodinných domech – příměstské BI</i>	
Hlavní využití:	▪ bydlení
Charakteristika hlavního využití:	▪ bydlení v objektech charakteru rodinného domu s okrasnými a užitkovými zahradami
Přípustné využití hlavní:	▪ rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb ▪ oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou ▪ veřejná prostranství, uliční prostory včetně místních komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty a ploch veřejné zeleně včetně městského mobiliáře
Přípustné využití doplňkové:	▪ stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše např.: ▪ pro služby a maloobchod – (max. zastavěná plocha objektu do 1000 m²) ▪ stavby a zařízení pro veřejné stravování ▪ stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči ▪ izolační a doprovodná zeleň ▪ dětská hřiště, stavby a zařízení pro sport a relaxaci ▪ parkovací plochy sloužící obsluze území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) ▪ stavby a zařízení pro odstavování vozidel (garáže) pro obsluhu území (osobní automobily resp. automobily do 3,5t) především na pozemcích rodinných domů ▪ stavby a zařízení technické infrastruktury ▪ stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu ▪ v graficky vymezené části zastavitelné plochy Z21 s individuálně stanovenými podmínkami prostorového uspořádání – vícepodlažní bytové domy (max. 4NP nebo 3NP+P)
Podmíněně přípustné využití	▪ stavby a zařízení pro sociální účely a přechodné bydlení přiměřené kapacity za podmínky nesnížení pohody bydlení a kvality prostředí, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu případně viladomu
Nepřípustné využití:	▪ vícepodlažní bytové domy (nad 2 NP), kromě části zastavitelné plochy Z21 s individuálně stanovenými podmínkami prostorového uspořádání ▪ stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí ▪ vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy ▪ stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod ▪ stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů ▪ veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením ▪ veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
Zásady prostorového uspořádání:	▪ struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě stavebních mezer v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční čára. ▪ stavby pro jiné využití než bydlení v souladu s podmínkami využití budou ve stejných prostorových parametrech jako objekty bydlení ▪ rodinné domy o 1 NP s možností využití (obytného) podkroví, lokálně výjimečně max. 2 NP, koeficient zastavění nepřevyší hodnotu 0,75. Hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek. Konkrétní podmínky stanovené pro zastavitelné plochy resp. plochy změn jsou uvedeny pro jednotlivé zastavitelné plochy v části c.2. ▪ v graficky vymezené části zastavitelné plochy Z21 – jsou stanoveny individuální podmínky prostorového uspořádání – pro bytové domy – s výškou max. 4NP bez možnosti využití podkroví nebo max. 3NP s možností využití podkroví, prostorové řešení zástavby je možné individuální, s ohledem na pohledovou

	exponovanost území při příjezdu do obce
--	---

Veřejná prostranství – uliční prostory PV1, PV2	
Hlavní využití:	veřejné prostranství
Charakteristika hlavního využití:	PV1 veřejná prostranství v uličních prostorech zajišťující veškerou dopravní obsluhu přilehlých ploch, sloužící místní dopravě včetně pěší a cyklistické (bez ohledu na vlastnictví) PV2 veřejná prostranství v místech rozšíření uličního prostoru s převahou ploch veřejné zeleně, funkce dopravní je potlačena na nezbytně nutnou míru pro obsluhu přilehlých ploch
Přípustné využití hlavní:	- ulice, návsí a jiné prostory přístupné bez omezení - pozemní komunikace (státní silniční síť při průchodu zastavěným územím, místní obslužné a účelové komunikace sloužící obsluze území) - komunikace s prioritou pěšího provozu - pěší a cyklistické stezky, trasy, chodníky
Přípustné využití doplňkové:	- zařízení pro hromadnou dopravu osob – např. zastávky autobusu - odstavování a parkování vozidel na místech určených pravidly silničního provozu - drobné upravené plochy sloužící odpočinku - mobiliář, drobná architektura a vodní prvky - stávající církevní stavby, drobné sakrální stavby - drobná výtvarná díla, pomníky, památníky - veřejná a izolační zeleň - obratíště, manipulační plochy - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu - stavby a zařízení pro ochranu území – např. protierozní a protipovodňová ochrana
Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby a zařízení nesouvisící s přípustným využitím hlavním - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

Veřejná prostranství - veřejná zeleň ZV	
Hlavní využití:	plochy veřejné zeleně
Charakteristika hlavního využití:	plochy veřejné zeleně s funkcí okrasnou a rekreační, které jsou součástí obytného prostředí sídla
Přípustné využití hlavní:	- plochy veřejné zeleně s parkovou úpravou, parkové porosty okrasné - dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů, i travních porostů, liniové, sádkovnické a případně břehové porosty - pobytové louky, trvalé travní porosty
Přípustné využití doplňkové:	- komunikace pro pěší a případně cyklisty - dětská hřiště - drobné sakrální stavby - drobná výtvarná díla, pomníky, památníky - vodní plochy - odpočívadla, altány, mobiliář - stavby a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití	není stanoveno
Nepřípustné využití:	- veškeré stavby, nesouvisející s přípustným využitím - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech - stavby a zařízení pro reklamu

V severovýchodní části je dle platné ÚPD vymezen skladebný prvek lokálního systému ekologické stability, jedná se o lokální biokoridor LBK 86.

Ochranný režim ploch vymezených pro systém ÚSES:

Plochy, graficky vymezené jako systém ÚSES lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační funkce. Zásahy, které by mohly vést k ohrožení či oslabení ekostabilizační funkce jsou zejména:

- umístování staveb
- terénní úpravy většího rozsahu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
- úprava vodních toků a změna vodního režimu s výjimkou realizace revitalizačních opatření a opatření ke snížení ohrožení území erozí a povodní dle projektové dokumentace, v souladu s principy ochrany přírody a krajiny
- těžba nerostů
- změna kultur pozemků na kultury ekologicky méně stabilní, rozšiřování ploch orné půdy a redukce ploch lesa
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
- zneškodňování odpadů, hnojení chemickými i přírodními hnojivy a tekutými odpady

(Konkrétní omezení určuje orgán ochrany přírody a krajiny. Upřesňující omezení jsou různá dle specifických místních podmínek, určených orgánem ochrany přírody a krajiny ve spolupráci s orgánem územního plánování, orgány ochrany vod aj.)

Řešené území není dotčeno žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani veřejně prospěšným opatřením.

ÚP vymezuje v řešeném území tyto plochy s RZV: 2,51 ha BI - plochy bydlení v rodinných domech - příměstské, 0,35 ha ZV- plochy zeleně na veřejných prostranstvích. 0,37 ha – PV2 – veřejná prostranství - uliční prostory (s převahou zeleně). Plocha územní rezervy – pro bydlení je vymezena v rozsahu 2,31 ha.

Územní studie respektuje také ostatní požadavky plynoucí z platné územně plánovací dokumentace obce.

Řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Zástavba bude respektovat další podmínky a požadavky stanovené v obecných zásadách jednotlivých koncepcí určených územním plánem. Respektovány budou ostatní limity a omezující prvky vymezené v platné ÚPD.

Obec se zpracováním územní studie snaží vytvořit podmínky pro realizaci zástavby, která vhodným způsobem doplní stávající urbanistickou strukturu. Účelem územní studie je komplexní návrh uspořádání řešeného území včetně základních podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby.

Zastavitelná plocha (dle ÚP Moravany) má výměru cca 3,23 ha, proto zde, v souladu se stavebním zákonem, zejména s § 9 vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a vyhl. č. 147/2024 sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství, které budou sloužit pro pobytové a rekreační aktivity obyvatel, tyto plochy rozšiřují území s hřištěm na severovýchodě lokality. Rozsah ploch veřejné zeleně je cca 1,45 ha a zahrnuje také území s trasovaným lokálním biokoridorem a volný pás v trase stávajícího plynovodu podél severní hranice řešeného území. Územní studie navrhuje využití řešeného území komplexně, plochy veřejných prostranství jsou vymezeny také v ploše územní rezervy, která bude po zpracování změny ÚP využívána pro bydlení.

5.2. Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

Obec Moravany se nachází cca 16 km východně od Pardubic. Zájem o rozvoj bydlení v Moravanech roste, zejména pro klidné prostředí s dobrou dopravní obslužností a vazbami na nedaleké Pardubice. Výhodné je situování Moravan na hlavním železničním koridoru ve směru Praha – Česká Třebová. Moravany leží na železniční trati, výhodná je také poloha v blízkosti dálnice D35 s možným napojením na ni východně od Dašic. Moravany jsou také obsluhovány regionální autobusovou dopravou. Ve správním území Moravan se nacházejí převážně zemědělsky obhospodařované pozemky. Lokalita řešená územní studií leží jihozápadně od sídla Platěnice, které je jedním z pěti sídel patřících do správního území obce Moravany. Celá část východně od Pardubic je zemědělsky využívána, nejsou zde žádné velké plochy lesů nebo jiné významné přírodní hodnoty, kromě vodních ploch a toků. Severovýchodně od lokality protéká sídlem Platěnice řeka Loučná, na kterou je navázána alespoň liniová vzrostlá zeleň.

Velmi dobrá dopravní dostupnost a blízkost Pardubic rozšiřuje možnost pracovních příležitostí pro obyvatele a také nabídku občanského vybavení nebo volnočasového vyžití. Větší lokalita pro rekreační aktivity se nachází západně od řešeného území, jedná se o plochy zeleně kolem Duhového jezera, které je intenzivně využíváno zejména v letních měsících. Územní studie navrhuje propojení pro pěší do tohoto přírodně hodnotného území.



(www.mapy.cz)

Přes Platěnice je trasována cyklotrasa č. 4238 z Moravan do Holic. Cyklotrasa je součástí systému cyklotras propojující Moravany s okolím i s Pardubicemi.

Obec je dobře napojena na stávající dopravní systém. Přes Moravany procházejí silnice III. třídy umožňující dostupnost na dálnici D35, která prochází severně od Platěnic. Platěnice a Moravany jsou propojeny silnicí III/32256, podél které je trasován chodník, který umožňuje přístup do centra Moravan a na vlakovou stanici.



Urbanistická koncepce lokality vychází z vymezení rozvojových ploch v platném územním plánu, z požadované etapizace, z možnosti dopravního napojení. Zástavba je od původní struktury Platěnic oddělena plochami veřejné zeleně. Struktura zastavění vychází také ze struktury nově vznikajících lokalit v blízkosti Duhového jezera, která je spíše pravidelná – rastrová. Návrh zohledňuje požadavky obce.

Architektonické ztvárnění objektů pro bydlení by mělo vycházet z charakteru lokality, tvaru pozemků, rodinné domy by měly být spíše podélného půdorysu, podél severozápadní hranice řešeného území by měly být zahrady orientovány směrem do krajiny.

6) Urbanistická koncepce

Návrh uspořádání řešeného území vychází zejména z vymezení rozvojových ploch pro bydlení dle platné ÚPD, z možnosti dopravního napojení a stanoveného postupu realizace.

Řešené území leží mezi obcí Moravany a sídlem Platěnic. Přiléhá ke stávajícímu hřišti a plochám zeleně na západní straně Platěnic. Rozvojové plochy pro bydlení nejsou v přímém kontaktu se stávající urbanistickou strukturou původního sídla. Uspořádání lokality je navrženo tak, aby bylo možné zastavět část (ozn. Z09) při silnici III. třídy v I. etapě, zároveň je umožněno propojení a návaznost s plochou územní rezervy R2, která k ní přiléhá ze severozápadní strany. Vzhledem k tomu, že podél zmíněné silnice jsou trasována vedení technické infrastruktury a stávající chodník, nebylo možné uspořádat parcely pro rodinné domy s přímým sjezdem z této komunikace tak, jak je řešeno v sídle Platěnic. Také z důvodu vytvoření odstupu od provozu na této komunikaci, jsou parcely pro rodinné domy odcloněny pásem zeleně s navrženou alejí, která lemují stávající chodník. V lokalitě je navržen zokruhováný – průjezdový - dopravní systém obsluhujících komunikací s napojením na stávající komunikaci dvěma křižovatkami. Podél nových dopravních linií jsou navrženy nové parcely pro rodinnou zástavbu. Jedná se o ulicovou strukturu s oboustranně umístěnou zástavbou rodinných domů s rozšířeným veřejným prostranstvím v severozápadní části. Toto uspořádání je typickým pro urbanistickou strukturu obce Moravany, struktura se vyznačuje podlouhlými uličními/návesními prostory, kde v rozšířených částech jsou realizována stromořadí. Tímto návrhem dojde k rozvolnění urbanistické struktury zastavění a prostoupení prvků zeleně do uličních prostorů mezi parcely s rodinnými domy. Rozšířené uliční prostory jsou provázány a zároveň se propojují s plochami veřejné zeleně na severovýchodě. Respektována je navrhovaná trasa lokálního biokoridoru, který ohraničuje stávající sídlo Platěnic. Územní studie v jeho místě vymezuje, v souladu s platným ÚP, plochy veřejných prostranství s hlavní funkcí veřejné zeleně. Plochy veřejné zeleně navazují na stávající lokalitu s travnatým hřištěm. Navrhované řešení umožňuje využít celé toto území pro sportovní, pobytové a rekreační účely doplněné vzrostlou zelení. Lokalita je umístěna v dostupné vzdálenosti od pozemků pro novou zástavbu.

Navržená urbanistická koncepce také zohledňuje okrajovou polohu lokality. V severozápadní části jsou pak pozemky, z důvodu vytvoření plynulého přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou, situovány zahradami směrem do krajiny. Při dálkových pohledech je pak spíše vnímána zeleň soukromých zahrad než stavby rodinných domů. Uspořádání parcel bylo v této části ovlivněno stávající trasou STL plynovodu a jeho ochranným pásmem. Stejně tak část podél JZ hranice respektuje ochranné pásmo vrchního vedení elektro VN.

Při komplexním urbanistickém řešení byla zohledněna také skutečnost, že se jedná o poměrně rozsáhlé rozvojové území, kde bude situováno téměř 40 nových rodinných domů, proto je kladen důraz na vytvoření kvalitního obytného prostředí, a ne pouze na ekonomickou výtěžnost pozemků. Lokalita je obklopena i prostoupena navrženými plochami zeleně.

Vymezeny jsou hlavní uliční prostory, které jsou navrhovány v dostatečné šířce tak, aby bylo možné zde realizovat výsadbu stromořadí. V pokračování rozšířeného uličního prostoru je v západní části navrhován volný pozemek s veřejnou zelení, která přerušuje dlouhou ulicovou zástavbu podél JZ hranice řešené lokality. V tomto místě je navrhováno možné propojení pro pěší směrem k rekreačním plochám kolem Duhového jezera.

Navrhované řešení bylo konzultováno se zástupci obce, která je vlastníkem dotčených pozemků.

Zásady prostorového a plošného uspořádání lokality vychází zejména z jejího vymezení v platném ÚP a umístění v kontaktu s volnou krajinou. Rodinná zástavba je navržena tak, aby nedocházelo k zahuštění struktury. Hmotové a architektonické ztvárnění zástavby nebude negativně narušovat siluetu sídla. Výšková hladina nové zástavby vhodným způsobem naváže na stávající venkovskou zástavbu. Rodinné domy budou

realizovány z větší části ve výškové hladině max. 1NP s využitým podkrovím, se sklonitou střechou (převážně sedlovou, valbovou). Jejich architektonické ztvárnění bude jednotné pro stanovenou skupinu RD, jejich charakter bude vhodně doplňovat stávající, nově vznikající zástavbu, nebudou vytvářeny negativní hmotové a výškové dominanty.

Objekty RD budou řešeny a umísťovány tak, aby nepůsobily v dané lokalitě nesourodě (s ohledem na výškovou hladinu okolní zejména přímo sousedící zástavby). Zástavba v uličních prostorech je rozdělena do skupin, pro které platí podobné podmínky prostorového a plošného uspořádání. Skupina je vymezena společnou stavební čarou nebo hranicí. Situování rodinných domů bude zohledňovat také velikost a orientace pozemku ke světovým stranám.

Celková kapacita řešeného území:

rozloha řešeného území	5,66 ha
počet rodinných domů	36
plochy parcel pro rodinné domy	3,38 ha
plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	1,48 ha
plochy veřejných prostranství – uliční prostory	0,80 ha

7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie respektuje zejména tyto limity a ostatní omezující prvky:

- stávající trasy inženýrských sítí
- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- do řešeného území částečně zasahuje ÚAN 2, zbývající část leží v ÚAN 3
(Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN 1, ÚAN 2 i ÚAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. "Oznámení stavebního nebo jiného záměru" lze zaslat na adresu Archeologického ústavu AV ČR)
- podél severovýchodní hranice řešeného území je vymezen lokální biokoridor, který bude respektován (LBK 142)
- v řešeném území se nachází systém plošných meliorací, při a po výstavbě bude zajištěna jejich funkčnost
- řešené území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR
- řešené území leží v OP radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR
- řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb
- řešené území leží v zájmovém území Ministerstva obrany ČR
- řešené území je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu
- lokalita leží v blízkosti potencionálního liniového zdroje hluku – silnice III/32256

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy (řešené území se nachází na půdách III. třídy ochrany)
- meliorace – v případě zjištění jejich existence na pozemku, bude zachována funkčnost systému
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží

- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění)

Respektovány budou také další limity a omezující prvky v souladu s platnou ÚPD.
Další podmínky viz. kap. 10) *Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.*

Dle zadání ÚS:

Nejvýznamnější omezující vlivy z územně analytických podkladů:

A001a -	RZV – BI – bydlení v rodinných domech - příměstské, ZV – veřejná zeleň a PV – veřejná prostranství
A001b -	plochy změn - BI – bydlení v rodinných domech - příměstské, ZV – veřejná zeleň a PV – veřejná prostranství
A016 -	Území s archeologickými nálezy - III. Kategorie - možný výskyt archeologických nálezů (UAN 3) a II. Kategorie - předpokládaný výskyt archeologických nálezů UAN 2 – jen SV cíp lok. Z09
A021 -	ÚSES - LBK 87, Platěnice - návrh
A041 -	BPEJ a třída ochrany ZPF 4
A042a -	Potenciální ohrožení větrnou erozí - půdy ohrožené
A043 -	Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti - Podrobné odvodňovací zařízení, odvodňovaná plocha
A068 -	Vodovodní síť VAK Pce, pitná (cca 9m uvnitř podél východní hranice lok. Z09
A075 -	Plynovod STL, OP=1m – jde po SZ hranici území R2, v severním cípu uvnitř cca 7m
A082a -	Kabelová komunikační vedení provozované CETIN – je po celé hranici lok. Z09
A093a -	Ochranné pásmo silnice III. Třídy 15m
A102a -	Letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (pozemek se nachází v OP letiště a do pozemku zasahují OP leteckých radiolokačních zařízení)
A112a -	Vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu (<i>Pro nadzemní komunikační vedení MOČR, Pro OP letištního radiolokačního prostředku</i>)
A118 -	Územní rezervy dle územních plánů - bydlení mezi sídly Platěnice a Moravany Veřejně prospěšné stavby a opatření dle územních plánů - kanalizace a vodovod (JV cíp lok Z09)

8) Podmínky pro uspořádání území a pro řešení zástavby

Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce, navazuje na zastavěné území se zástavbou spíše venkovského nebo příměstského typu. Podmínky uspořádání rodinných domů na pozemcích jsou stanoveny s ohledem na optimální umístění staveb vzhledem k urbanistickému řešení celé lokality. Prostorové a plošné podmínky území byly stanoveny s ohledem na polohu lokality v sídle, na ochranu urbanistické struktury sídla a s důrazem na vhodné doplnění stávajícího zastavění.

Lokalita je územní studií určena pro výstavbu **rodinných domů**.

Ve studii je používán výhradně pojem „rodinný dům“. Tento pojem je definován v ust. § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kde je definován „rodinný dům“ – rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Trvalé bydlení je pojmem obecným, rodinné bydlení je vztaženo k rodině, k bydlení rodiny.

Rodinný dům je u nás (v ČR) tradičně vnímán jako stavba pro bydlení rodiny. Ať už úzké, tj. obsahující 1 základní rodinnou jednotku, nebo vícegenerační nebo více rodinné (rodiny sourozenců apod. v samostatných bytech v RD), tedy osob spojených příbuzensky.

Vysvětlení pojmů:

- **hranice pozemku** – vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady. Pro účely studie je parcelou (pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu.

- **uliční čára** – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím, vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení. Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři uličního prostoru – veřejného prostranství.
- **stavební čára - otevřená** – rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, které určuje polohu stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu; čára určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
 - stanovená stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby rodinného domu, tj. hlavní objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou výrazových architektonických prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí (balkon, arkýř, rizalit, závětrří);
 - je přípustné např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří - stavební čára nemusí být dokročena směrem dovnitř



- **stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čarou – otevřenou - plochu pro umístění objektu RD. Objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem ven k hranici pozemku rodinného domu. S ohledem na tvar pozemku a příslušné uliční čáry bude RD umístěn rovnoběžně buď se stavební hranicí blíže k uličnímu prostoru nebo rovnoběžně s boční hranicí pozemku (s ohledem na již založenou uliční frontu v ulici).
- **koeficient zastavění** – KZ (intenzita využití pozemku) v % – stanoví max. využití plochy pozemku pro bydlení. Je dána podílem celkové zastavěné plochy pozemku rodinného domu k celkové výměře stavebního pozemku, kdy:

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezů vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny (viz § 13 odst. o) SZ). Do zastavěné plochy pozemku se započítávají i bazény, které neumožňují přímé vsakování dešťových vod. Nezapočítávají se do ní ale skleníky a zpevněné plochy, což vyplývá mj. ze skutečnosti, že zpevněná plocha není stavbou, která má podlaží.

- **skupina RD** – tvořena rodinnými domy vymezenými stejnou stavební čarou otevřenou nebo stavební hranicí

8.1. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Při rozhodování o umísťování záměrů v řešeném území budou respektovány níže stanovené podmínky:

- Bude respektována navržená urbanistická struktura řešeného území – zástavba bude uspořádána podél navržených uličních prostorů, vytvářet bude ulicovou strukturu zastavění. Respektován bude rozšířený uliční prostor podél SZ hranice řešeného území plnící funkci návesního prostoru.
- Hranice pozemků jsou z části respektovány dle KN, respektováno je vymezení zastavitelné plochy v platné ÚPD. Navrhované hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem. Minimální výměra parcely pro samostatně stojící RD je stanovena **800 m²**. Výjimka pozemky ozn. 11, 12, 31 (výměry vycházejí z členění uličního prostoru). Maximální výměra pozemku pro 1 rodinný dům je **2000 m²**.
- Dopravní napojení řešeného území bude z jihovýchodní strany, ze stávající silnice III. třídy.
- Územní studie navrhuje šíři hlavního uličního prostoru, jehož součástí je pozemní komunikace zajišťující dopravní obsluhu pozemků, **min. 10,0 m, na západní straně, se situovaným stromořadím – min. 13,0 m**. Obslužná komunikace bude řešena jako průjezdná, v případě rozdělení na etapy, budou komunikace ukončeny provizorními obratišti.
- Napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu bude splňovat platné právní předpisy.
- Trasování dopravní a technické infrastruktury je z nových nebo stávajících uličních prostorů.
- Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství plnící funkci pobytovou – v severovýchodní části řešeného území (v návaznosti na stávající plochy sportu a trasu lokálního biokoridoru). Dále pak plochy veřejné zeleně v jižní části ŘÚ (podél silnice III. třídy) – s izolační funkcí. Respektovány budou plochy veřejné zeleně v rozšířené části severozápadního uličního prostoru, které jsou vymezeny pro stromořadí. Plochy veřejných prostranství jsou svým plošným rozsahem a svými parametry vymezeny v souladu s vyhl. č. 157/2021 Sb., o ÚAP, ÚPD a JS a vyhl. č. 146/2024 Sb. dle § 9 v platném znění.
- Plochy veřejného prostranství podél silnice III. třídy budou lemovány stromořadím doplněným keřovým podrostem tak, aby byly eliminovány průhledy do zahrad pozemků RD. Nové trasy potřebné technické infrastruktury budou umísťovány s ohledem na možnost realizace zeleně, budou co nejvíce sdružovány a trasovány v souběhu.
- Objekt rodinného domu bude respektovat vymezené stavební čáry a stavební hranice na pozemku, bude umístěn v ploše vymezené zmíněnými čarami a hranicemi.
- Zastavěná plocha pro rodinný dům je stanovena: **min. 80 m² a max. 200 m²**.
- Intenzita využití pozemku pro lokalitu je územní studií stanovena: **KZ max. 60 %**.
- Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení bude řešeno v souladu zejména s § 140 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy; zároveň budou musí vzájemné odstupy umožňovat údržbu.
- ÚS doporučuje dodržovat tyto odstupové vzdálenosti (vycházející z předchozích právních předpisů): *mezi rodinnými domy vzdálenost, která nesmí být menší než 7 m, zároveň vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m (tzn. vzdálenost obou rodinných domů od*

hranice sousedních pozemků může činit 2 m), a to v případě, že v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností.

- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou otevřenou a stavební hranicí, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany).

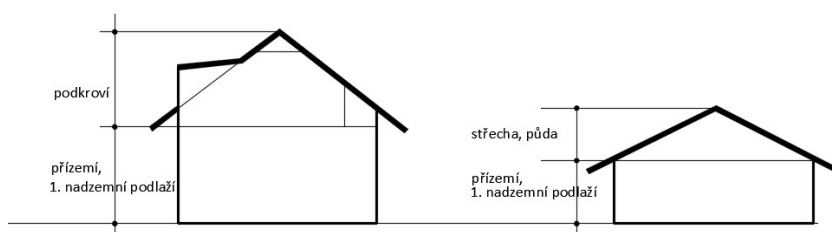
8.2. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO ŘEŠENÍ STAVEB

Při rozhodování o umísťování záměrů v řešeném území budou respektovány níže stanovené podmínky:

- preferován bude samostatně stojící rodinný dům, jednoduchého obdélníkového půdorysu a objemového tvaru (přípustný tvar L, T) se sklonitou střechou, který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby. Respektován bude charakter stávající zástavby, nově vznikající RD ji doplní a vhodným způsobem na ni naváže. S umístěním dvojdomů nebo řadových domů není uvažováno.
- V případě většího počtu bytových jednotek než 1 b.j., bude rodinný dům řešen vždy tak, že se bude jednat o jeden objekt hlavní tzn., že bytové jednotky nebudou volně řazeny vedle sebe a zároveň konstrukčně odděleny tak, jako je tomu u řadového RD.
- objekt hlavní (RD) bude umístěn v ploše vymezené stavební čarou - otevřenou a stavebními hranicemi na parcele při dodržení odstupových vzdáleností v souladu s platnými právními předpisy
- Hmotové charakteristiky rodinných domů budou vycházet ze společných znaků (např. podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky) pro ucelenou část – např. shodně pro skupinu RD, ucelenou část vymezenou společnou stavební čarou nebo hranicí (podmínka stanovena v souladu s platným ÚP Moravany)
- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
 - nepodsklepený nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
 - výška nadezdívky v podkroví bude řešena tak, jak je v místě obvyklé (max. 1,2 m od úrovně podlahy podkroví)
 - **podlažnost rodinných domů:**
 - max. 1NP+P: t.zn. přípustné:
 - 1NP+P - RD s 1 nadzemním podlažím a podkrovím
 - 1NP - RD s 1 nadzemním podlažím + střecha (tj. přízemní RD + střecha)
- **podlažnost: 1NP + P (tj. 1NP s podkrovím)**
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem
 - Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
 - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,0 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
- **podlažnost: 1NP (přízemní RD + střecha)**
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem
 - Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
 - výška hřebene hlavního objemu objektu max. 5,5 m nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
 - prostor pod střechou je možné využít jako půdu

- **typ zastřešení:**

- střecha sklonitá (upřednostňována je střecha sedlová, příp. polovalbová, valbová event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
- sklon střechy:
 - podlažnost 1NP+P: 30° – 43°
 - podlažnost 1NP: 15° – 30°
- orientace hlavního hřebene objektu RD bude řešena s ohledem na tvar a šířku pozemku (viz. graf. příl. B.2 *Situace urbanistického a architektonického řešení*); upřednostňována je štítová poloha směrem do uličního prostoru, ze kterého je řešen vjezd na pozemek
- pultová ani rovná střecha jako typ zastřešení hlavní hmoty objektu RD nejsou přípustné



- **orientace hlavního hřebene RD:**

(optimální řešení viz. graf. příloha č. B.2 – *Situace urbanistického a architektonického řešení*)

- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) **s funkcí doplňkovou** ke stavbě hlavní – vedlejší stavby (např. přístřešky pro parkování, samostatně stojící garáže, dílny, sklady apod.) – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality, je možný typ zastřešení: rovná střecha, pultová (vedlejší stavby však nesmí svým objemovým řešením potlačit objekt hlavní)

- garáž: upřednostněno bude umístění garáže jako součásti objektu rodinného domu – přípustné je odsazení garážové části od stavební čáry (není přípustné její překročení)
- pokud nebude možné garáže ev. dvougaráže realizovat jako vestavěné nebo přistavěné, bude možné je umístit samostatně na stavební čáře - otevřené nebo za ní (v ploše pro umístění objektu RD)

- **oplocení:**

- bude umístěno v uliční čáře, případně na hranice pozemku RD
- výška oplocení bude řešena v rozmezí 1,4 – 1,6 m, charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení.
- uliční oplocení – nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových celoplošných prefabrikátů



- směrem do krajiny také nebude umísťováno plné oplocení
- oplocení směrem ke stávající komunikaci propojující Moravany a Platěnice bude navrženo s ohledem na jeho exponovanou polohu – vymezuje uliční prostor s chodníkem a stromořadím podél silnice III/3225. Jedná se o oplocení, které by mělo splňovat vyšší estetickou hodnotu než oplocení směrem do volné krajiny. Toto oplocení je možné realizovat jako plné (s hlukově a pohledově izolační funkcí), avšak za použití vhodných materiálů: např. zděné, kamenné, dřevěné, drátěné, v kombinaci se zelení (vhodné příklady řešení viz níže), upřednostněno bude oplocení s podezdívkou. Oplocení podél JV strany lokality – pozemky č. 5, 6, 7, 8, 9, 10 - bude vycházet ze společných znaků (např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení apod.).
 - nevhodné je použití plošných betonových prefabrikátů



- stanoviště pro nádoby na TKO budou integrovány v domech nebo budou součástí opěrných zdí nebo oplocení
- **prostorové uspořádání RD (např. objemové řešení sousedících rodinných domů) by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem oboustranně obestavěných ulic byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality**
- barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové akcenty v lokalitě
- **nepřípustné je umísťování RD neobvyklých forem – např. mobilheimy, kontejnerové domy a srubové stavby**

Pozn.: vysvětlení pojmů, použitých pro účely této ÚS:

mobilheim – mobilní dům - označován je takto „dům“ umožňující transport z místa na místo, mobilní dům plní definici stavby ve smyslu stavebního zákona, resp. výrobek plní funkci stavby. Pokud má sloužit bydlení, musí splňovat příslušné technické požadavky (např. požární bezpečnost, ochrana proti hluku, požadavky na proslunění, větrání, předepsané plochy obytných místností, světlou výšku obytných místností apod.). Jedná se o stavbu – výrobek plní funkci stavby, jejíž charakter je však odlišný od charakteru okolní stávající a uvažované zástavby v lokalitě (je výrazně podélného úzkého půdorysu), vzniká odlišným stavebním řešením, než jsou tradiční postupy výstavby.

kontejnerový dům – je chápán jako objekt/výrobek, který vznikl přestavbou přepravního kontejneru na obytný prostor

sруб – je chápán jako stavba, která je budována z vodorovných dřevěných trámů, které jsou v nárožích překříženy a řešeny s přesahy. Fasáda je členěna pohledově výraznými vodorovnými dřevěnými prvky na rozdíl od roubenky.

- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění)

Příklady stávající zástavby s jednotnou výškovou hladinou:



*Zástavba v ulici řešena formou jednopodlažních rodinných domů, jednotná výšková hladina **narušena** „převýšeným“ objektem RD s využitým podkrovím, který narušuje založenou výškovou hladinu. (www.mapy.cz)*



8.3. ETAPIZACE

Zástavba bude realizována s ohledem na možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. V 1. etapě je možné zastavět pozemky v rozsahu zastavitelné plochy Z09. Nejdříve budou zastavěny pozemky při silnici III. třídy – ve směru od sídla Platěnice. Následně je možné doplnit ulicovou strukturu, ale opět směrem od sídla Platěnice.

Další část lokality, která je v platném ÚP Moravany vymezena jako plocha územní rezervy, bude realizována až po změně ÚP, ve které bude vymezena jako zastavitelná plocha. I v této části bude zástavba vznikat směrem od sídla Platěnice a od nové již zrealizované zástavby.

(viz grafická příloha B5 Výkres etapizace)

9) Podmínky umístění a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury**9.1. Návrh řešení dopravní infrastruktury**

viz. graf. příl. č. *B.3 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury*

Lokalita řešená územní studií bude dopravně napojena na stávající silnici III. třídy, která vede podél jihovýchodní hranice řešeného území. Navrhovány jsou dvě nové stykové křižovatky ve vzdálenosti cca 120 m od sebe. Vnitřní dopravní systém lokality bude trasován novými uličními prostory, kde jsou vedeny obousměrné obslužné komunikace v proměnlivé šířce. Uliční prostory v severní a západní části jsou rozšířeny z důvodu situování stromořadí. Dopravní obsluha je navržena tak, aby bylo možné realizovat zástavbu po etapách a zároveň ve finální podobě došlo k vzájemnému propojení a vytvoření okružního dopravního systému. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu s větším počtem rodinných domů, jsou navrženy dva vjezdy do území. Vjezd v jižnější poloze je v dostatečné vzdálenosti od křižovatky na Platěnsko.

Dopravní systém bude řešen v režimu ZÓNA 30 s obousměrným provozem a s alespoň jednostranným chodníkem.

ČSN udává minimální šíři prostoru místní komunikace (PMK) pro obousměrný provoz vozidel v zástavbě s rodinnými domy 8,0 m. Územní studie navrhuje šíři uličního prostoru v š. 10,0 m, 13,0 m. Navržen je nový chodník (v západní části lokality), který umožňuje propojení na stávající chodník podél silnice mezi Platěnicemi a Moravany.

V obytné lokalitě budou realizovány plochy pro odstavování vozidel v souladu s platnými technickými předpisy a ČSN. Řešení prostorového uspořádání uličních prostorů bude upřesněno v podrobnější dokumentaci (např. DSP), ve které již budou známa konkrétní místa jednotlivých samostatných sjezdů pro RD (rozhledy) a mj. budou upřesněny skladby zpevněných povrchů veřejných prostor. V grafických přílohách jsou naznačeny možné polohy odstavných stání.

Komunikace bude opatřena zpomalovacími prvky (např. plošný zvýšený práh, zvýšená křižovatka a další) s ohledem na situování vjezdů na pozemky a odstavných ploch. V řešené lokalitě budou vymezeny plochy pro odstavování vozidel v souladu s platnými technickými předpisy a ČSN. Tyto plochy budou upřesněny až v podrobnější dokumentaci.

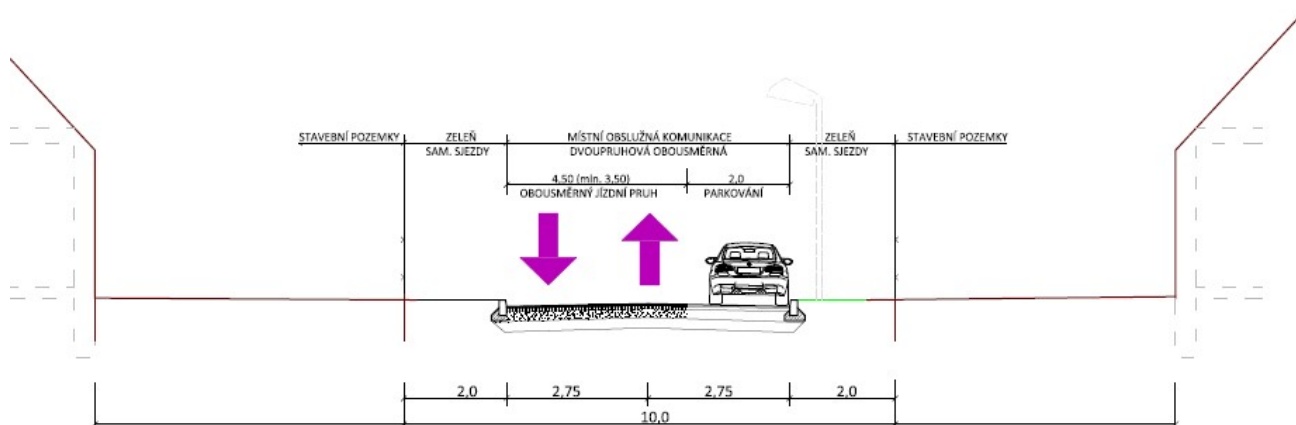
Parkovací stání (event. parkovací pruhy) budou vyznačena pouze opticky, bez převýšení (odlišná barva a skladba dlažby, odlišný povrch...) a vhodně vymezena například prvky mobiliáře a zelení, budou splněny požadavky pro navrhování těchto zón.

V řešeném území nebudou umístována odstavná stání, parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny. Pro tato vozidla nebudou na navržených pozemcích RD umístována odstavná a parkovací stání ani garáže.

Nová výstavba bude navrhována pro dopravu v klidu na stupeň automobilizace 1:2,5 – součinitel vlivu automobilizace $k_a=1,0$ (ČSN 736110/Z1). Odstavné plochy (odstavná stání) pro automobily budou řešeny na pozemcích rodinných domů – na jedné parcele budou umístěna min. 2 parkovací stání (kapacita garáží se započítává). Prostorové uspořádání uličních prostorů v řešené lokalitě bude podrobněji řešeno v navazující projektové dokumentaci. Dodržen bude zvolený dopravní systém – ZÓNA 30. Parametry komunikací budou umožňovat přístup vozidel IZS. Při návrhu dopravního systému a komunikací budou dodrženy platné právní předpisy, zejména ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, TP 218 - Navrhování zón 30, ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 6056 – Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, TP 65 – Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 133 – Zásady pro vodorovné dopravní značení, zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích a jeho prováděcí vyhláška č. 104/1997 Sb., zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí předpisy. Komunikace budou vybaveny prvky pro bezbariérový pohyb osob se sníženou pohyblivostí (respektována bude vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb).

Odvodnění zpevněných ploch v uličním prostoru by mělo být řešeno tak, aby srážková voda byla v maximální možné míře zasakována (např. v plochách zeleně podél komunikace v místech jejího zúžení, v plochách veřejné zeleně v rozptylu lokality). Vodu, kterou nebude možné zasakovat, bude možné akumulovat v podzemních vsakovacích galeriích. Systém nakládání s dešťovou vodou na veřejných prostranstvích bude

řešen v následném stupni PD, zohledněny budou hydrogeologické podmínky v území a bude navrženo vhodné řešení (např. zasakování, případně řízený odtok nebo přepad do vodoteče apod.). Poloha a výškové usazení komunikace nebude zhoršovat odtokové poměry na okolních parcelách.



Možné uspořádání uličního prostoru š. 10 m, příklad řešení zpomalení zúžením komunikace

Prostorové uspořádání uličních prostorů v řešené lokalitě bude podrobněji řešeno v navazující projektové dokumentaci. Dodržen bude zvolený dopravní systém – ZÓNA 30 – zejména v území s rodinnými domy. Parametry komunikací budou umožňovat přístup vozidel IZS.

Orientační výpočet dopravy v klidu:

$$N = P_o \times k_a \times k_p$$

zákl. počet parkovacích stání

$$P_o = 20 \text{ obyvv/1 stání}$$

stupeň automobilizace 1:2,0

$$k_a = 1,25$$

součinitel redukce počtu stání

$$k_p = 1,0$$

$$36 \text{ RD} \times 4 = 144 \text{ obyvv.}$$

$$N = 144 / 20 \times 1,25 \times 1,0 = 9,0 \text{ stání}$$

V uličním protoru bude umístěno min. 9 stání. (+ 1x INV.), pro každou etapu bude dodržen potřebný počet parkovacích míst.

ÚS je stanoveno, že budou min. 2 stání na pozemku rodinného domu.

• VODOVOD

Obec Moravany je zásobována vodou z veřejného vodovodu provozovaného VAK Pardubice. Vodojem Moravany je vlastněn obcí Moravany a provozován společností Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. Podmiňující investicí, dle vyjádření VAK Pardubice, pro další výstavbu v obci je zkapacitnění stávajícího věžového vodojemu. Kapacita bude navýšena ze stávajících 200 m³ na min. 450 m³.

Napojení lokality na veřejný vodovod bude možno provést po rozšíření vodovodní sítě. Lokalitu bude možné napojit na veřejný vodovod ve správě VAK. Napojovací body jsou ÚS navrženy východně od řešeného území.

Výpočet potřeby pitné vody:

Počet rodinných domů	36	
Počet obyvatel	36	$\times 4 = 144$
Potřeba vody	Q_d	$144 \times 98,6 = 14\,198 \text{ l/d}$
	Q_{dmax}	$14\,198 \times 1,5 = 21\,297 \text{ m}^3/\text{d}$
	Q_h	$21\,297 (Q_{dmax}) / 24 \times 1,8 = 1597 \text{ l/hod} = 0,44 \text{ l/s}$

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí.

Požární voda

Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje.

Vnější požární voda:

- požadavek pro RD o zastavěné ploše do max. 200 m², dle ČSN 730873:
- hydrant ve vzdálenosti 200 m; mezi hydranty 400 m, požární nádrž do vzdálenosti 600 m
- minimální potrubí DN 80, Q= 4l/s , v= 0,8 m/s

V navrhovaném území rodinných domů bude trasa nového vodovodu v patřičných rozestupech vybavena požárními hydranty. Ve vodovodní síti musí být zajištěna min. dostupnost požární vody, pokud budou hydranty jako primární zdroj vody budou v nadzemním provedení.

Jako alternativní zdroj požární vody bude udržováno stávající odběrné místo u Duhového jezera západně od řešeného území.

- **KANALIZACE**

Splaškové vody jsou v Platěnicích likvidovány oddílnou kanalizací jižním směrem na centrální ČOV Moravany. Nová čistírna byla realizována v roce 2017 a má kapacitu 2000 EO. Stávající tlaková kanalizace je vedena podél silnice III. třídy, podél JV hranice řešeného území. Na tuto kanalizaci bude nová lokalita napojena, ÚS navrhuje napojení jižněji umístěným uličním prostorem.

V územní studii jsou zohledněny napojovací body konzultované s obcí, která je vlastníkem systému nakládání s odpadními vodami.

Výpočet množství splaškových vod:

Počet rodinných domů	36
Počet obyvatel	$36 \times 4 = 144$
Splaškové vody	$144 \times 98,6 = \mathbf{14\ 198\ l/d}$

Navržený systém splaškové kanalizace bude upřesněn na základě hydrogeologického průzkumu a po zaměření výškových poměrů v řešené lokalitě.

Nové inženýrské sítě budou uspořádány tak, aby nebyly uloženy na vodohospodářských sítích a v jejich ochranném pásmu. Splašková kanalizace a její přípojky musí být výškově umístěny pod vodovodem a vodovodními přípojkami. Odstup ostatních podzemních sítí od vnějších líců vodovodu a splaškové kanalizace bude 1,5 m (ochranné pásmo kanalizačních stok činí 1,5 m od obrysu potrubí do DN 500 a 2,5 m od obrysu potrubí nad DN 500). Křížení vodohospodářských sítí ostatními sítěmi je nutno řešit kolmo, nebo v krajním případě pod úhlem 45° a dodržet ČSN 73 6005.

Srážkové vody

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou druhotně využívány či zasakovány na pozemku.

srážkové vody z RD:

$$36 \times 250 \text{ m}^2 = 9\ 000 \text{ m}^2$$

$$0,57 \times 113 \text{ l/s/ha} \times 0,9 = 58 \text{ l/s}$$

Srážkové vody z komunikací by měly být zasakovány v plochách veřejné zeleně příslušné ulice. Z tohoto důvodu by měl být rozsah zpevněných ploch být minimalizován a přednostně by měly být navrhovány povrchy s co možná nejmenším koeficientem odtoku (např. dlážděné nespárované povrchy).

Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území budou po výstavbě srovnatelné se stavem před ní – nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů.

Pokud bude prokázáno, že podmínky pro zasakování jsou zhoršené, bude navrženo nakládání s dešťovými vodami pomocí zasakovacích objektů umístěných v plochách veřejné zeleně. Tyto objekty budou přepadem napojeny na případně nově navrženou dešťovou kanalizaci a přebytečná voda bude odvedena.

Také skladby povrchů budou řešeny s ohledem na umožnění zasakování dešťových vod – např. odstavné plochy a plochy vjezdů na pozemky z dlažby, případně zatravněvací dlažby apod.

Podrobnější návrh způsobu nakládání se srážkovými vodami bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace a bude zohledňovat odtokové poměry z území, které budou vyhodnoceny na základě hydrogeologického průzkumu a výsledků vsakovací zkoušky.

• **ELEKTRO**

Lokalita je na západě dotčena ochranným pásmem vrchního vedení elektro VN. Vymezení plochy respektuje ochranné pásmo tohoto stávajícího vrchního vedení. Dle vyjádření ČEZ je pro novou zástavbu požadována realizace nové trafostanice. Nová TS je umístěna v severovýchodní části řešeného území, napojena bude svodem ze stávajícího vedení do podzemního kabelového vedení VN, které je trasováno podél silnice III. třídy. Tato trafostanice je navrhována jako kompaktní (půdorys cca 5x5 m).

Nové napojení lokality bude řešeno rozšířením distribuční soustavy z nové trafostanice. V trase kabelu budou zasmyčkovány nové pojistkové pilíře pro připojení jednotlivých pozemků.

Po upřesnění záměru bude podána oficiální žádost o připojení lokality k distribuční soustavě.

Potřeba elektrické energie:

Rodinné domy počet	36
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy	$21 \times (3 \times 25A)$
Požadovaný příkon pro rodinné domy	$36 \times 11 = 396 \text{ kW}$
Soudobý příkon pro rodinné domy	$396 \times 0,38 = 150 \text{ kW}$

V bilancích je uvažováno s plným využitím EE. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných zemním plynem.

• **STL PLYNOVOD**

Obec je plynofikována. Stávající plynovod PE D 63 vede podél SZ hranice řešeného území. Návrh parcelace respektuje jeho ochranné pásmo. Další trasa STL plynovodu PE D 50 vede podél silnice III. třídy a je ukončena na okraji sídla Platěnice.

Dle sdělení správce sítě je možné napojení lokality řešit ze dvou napojovacích bodů. Pro připojení budou vybudována nová plynovodní zařízení – plynovod STL PE dn 63, přípojky STL plynovodu PE dn 32.

Potřeba zemního plynu:

Pro rodinné domy:

Rodinné domy počet	36
Hodinová potřeba zemního plynu	$36 \times 2 = 72 \text{ m}^3$
Roční potřeba plynu	$36 \times 2300 = 82 800 \text{ m}^3$

Předpokládá se vytápění jednotlivých rodinných domů plynovými kotli na zemní plyn.

V bilancích je uvažováno s plným využitím zemního plynu. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných elektrickou energií.

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Veřejné osvětlení je možné řešit samostatně nebo napojit na stávající systém v obci.

- **SPOJE**

Veřejná síť je v obci kabelizována. Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti. Provozovatel SEK v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného SEK činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky. Respektován bude režim OP radiolokačních zařízení letišť.

- **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – KRÁTKODOBÉ SHROMAŽĐOVÁNÍ ODPADU**

Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy. Budou separovány recyklovatelné složky TKO, v plochách navržených veřejných prostranstvích a veřejné zeleně bude možné umístit přístřešky pro nádoby na tříděný odpad. Územní studie umožňuje situovat stanoviště kontejnerů na okraji lokality nebo v severní části (plocha územní rezervy). Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO. Odvoz nebezpečného, velkoobjemového a kovového odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce Moravany.

9.3. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v připojovacích objektech definovaných správcí sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

9.4. Občanské vybavení

Územní studie nevymezuje plochy pro občanské vybavení, nebylo požadováno.

9.5. Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím jsou plochy a prostory přístupné každému bez omezení, které slouží obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§34 zákona 128/2000 Sb., o obcích). Územní studie vymezila v souladu s platnou legislativou (§7 odst. 2 vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) související plochu veřejného prostranství v severovýchodní části řešeného území. Tato plocha může sloužit také pro umístění herních prvků pro děti, odstavných ploch, vzrostlé zeleně a

dalšího mobiliáře. Plocha veřejné zeleně byla vymezena již v platné ÚPD v místě trasování lokálního biokoridoru. Dále jsou vymezena veřejná prostranství formou uličních prostorů (š. min. 8,0 m), jejichž součástí jsou obslužné komunikace. V severní části lokality je uliční prostor rozšířen, aby bylo možné umístit stromořadí. Dále je podél jihozápadní strany uličního prostoru „vynecháno“ využití jednoho pozemku pro bydlení a tato část je vymezena pro klidové a odpočinkové posezení, včetně možného pěšího propojení do rekreačního území kolem Duhového jezera.

10) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

10.1. Ochrana a tvorba životního prostředí

Součástí veřejných prostranství je navržená veřejná zeleň. Navrhovaná větší plocha veřejné zeleně v severovýchodním okraji řešené lokality bude sloužit jako pobytová s rekreačním využitím s možností umístit dětské hřiště, lavičky apod. Využití této plochy bude zohledňovat vymezení LBK. Také v uličních prostorech jsou navrženy plochy zeleně umožňující zasakování srážkových vod. V severní a západní části jsou navrhovány uliční prostory v širších parametrech, aby bylo možné realizovat stromořadí. Vzrostlá zeleň rozčlení pravidelnou strukturu zastavění. Vzájemným propojením bude dotvořen systém veřejných prostorů a umožněno pěší propojení až k Duhovému jezeru.

Navržený charakter zástavby je řešen s ohledem na ochranu krajinného rázu v území, zejména v návaznosti na stávající objekty rodinných domů. Návrh urbanistické koncepce vychází z uspořádání navazujícího území a vhodným způsobem na ni navazuje.

Respektovány jsou plochy vymezené pro územní systém ekologické stability. Jedná se o lokální biokoridor, který je trasován podél zastavěného území sídla Platěnice. Respektována by měla být stávající vzrostlá kvalitní zeleň.

10.2. Ochrana veřejného zdraví

Řešené území je v ÚP Moravany vymezeno jako plochy bydlení. V podmínkách pro využití ploch pro bydlení nejsou přípustné stavby s negativními dopady na životní a obytné prostředí (např. stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí, vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy, stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiálem a výrobky, stavby pro velkoobchod, stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů, veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech).

Pro lepší mikroklima v řešeném území jsou navrhovány plochy veřejné zeleně. Tyto plochy mohou být také využity pro zasakování srážkových vod, což příznivě ovlivňuje vodní režim krajiny a území.

10.3. Ochrana kulturních hodnot

Řešená lokalita se nachází zejména v území s archeologickými nálezy - ÚAN 3. Do severovýchodního okraje zasahuje ÚAN 2 (plochy veřejné zeleně). Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo ÚAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru ÚAN 1, ÚAN 2 i ÚAN 3 respektovat § 22 zákona odst. 2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Urbanistická koncepce nenarušuje stávající strukturu zastavění. Jedná se spíše o samostatnou lokalitu, která je od stávající původní struktury sídla Platěnice oddělena plochami zeleně (vymezený lokální biokoridor).

Podrobnější podmínky prostorového a plošného uspořádání území a zástavby je navrhováno s důrazem na vhodné navázání na stávající sídlo zejména výškovou hladinou zástavby.

10.4. Civilní ochrana, obrana a bezpečnost

Obec je napojena na veřejný vodovod. Územní studie respektuje požadavky civilní ochrany dle ÚP Moravany. Požární voda bude i nadále zabezpečena ze stávajícího vodovodu, jako alternativní zdroj požární vody je možné uvažovat stávající vodní plochy (např. Duhové jezero). V řešeném území budou na vodovodu navrženy požární hydranty (upřednostněny budou nadzemní). Odběrné místo je také u řeky Loučná v Platěnicích.

V řešeném území budou respektovány podmínky a požadavky Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášek vycházejících ze zákona o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů.

Řešené území se nachází v OP letiště Pardubice. Leží také v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku, výstavba podléhá vydání závazného stanoviska příslušného dotčeného orgánu chránícího zájmy MO ČR zejména z hlediska výšky a možného ovlivnění funkce radiolokačního prostředku.

10.5. Ochrana před povodněmi

V řešeném území není vyhlášeno záplavové území.

Při návrhu zástavby bude nutné postupovat tak, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly před i po výstavbě srovnatelné, nesmí docházet ke zhoršování odtokových poměrů na vodních tocích.

11) Vyhodnocení souladu se zadáním ÚS

Územní studie navrhuje urbanistickou koncepci řešeného území (zastavitelná plocha – Z09 a plocha územní rezervy R2) s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Respektováno je funkční využití plochy stanovené platnou ÚPD. Územní studie navrhuje podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby. V souladu se zadáním ÚS bylo řešené území prověřeno zejména jako lokalita určená pro rozvoj bydlení. Vymezeny jsou pozemky pro umístění rodinných domů a uliční prostory, ve kterých je situována dopravní obsluha a technická infrastruktura. Dále jsou vymezeny v souladu s platnými právními předpisy plochy veřejných prostranství – s pobytovými a odpočinkovými funkcemi. Respektován je ÚSES – LBK vymezený na SV straně řešeného území.

Respektován je také charakter území, navrženo je propojení do přírodně hodnotného území okolo Duhového jezera, které je také významnou rekreační lokalitou. Výšková hladina zástavby je navržena v souladu s výškovým uspořádáním stávající zástavby v Platěnicích.

Územní studie prověřila možnosti organizace a prostorového uspořádání lokality. Navržená urbanistická struktura vychází z navrhovaného funkčního využití v platné ÚPD – jedná se o území s rozvojem příměstského bydlení. Velikost parcel je navržena s ohledem na polohu lokality na okraji zastavěného území sídla ve venkovském prostředí. Na pozemcích pro bydlení bude možné realizovat jak objekt rodinného domu, tak stavby vedlejší, které doplňují využití pozemku. Respektován je požadavek obce na realizaci samostatně stojících rodinných domů. Stanoveny byly požadované podmínky pro novou zástavbu (např. typ zastřešení, výšková hladina RD, uliční čáry, stavební čáry apod.). Podmínky jsou stanoveny tak, aby vzniklo kvalitní obytné území se zástavbou odpovídající současným požadavkům na bydlení.

Uspořádání území je navrženo s ohledem na etapizaci výstavby, kdy v 1. etapě je možné realizovat zástavbu při silnici III. třídy v zastavitelné ploše Z09 a v následné etapě (po změně ÚP) v ploše územní rezervy

R2. Rodinné domy budou vznikat směrem od sídla Platěnice v ucelených částech podél nových uličních prostorů.

Územní studie navrhuje nové uliční prostory v dostatečných parametrech tak, aby bylo možné zde umístit komunikace pro dopravní obsluhu území, technickou infrastrukturu i stromovou zeleň.

Územní studie prověřila požadované napojení parcel na inženýrské sítě, respektovány byly napojovací body stanovené vlastníky nebo správci technické infrastruktury.

Zástupcům obce byla zaslána varianta řešení, ta byla nakonec bez větších úprav navržena k dopracování, jiné řešení nebylo požadováno.

13) Dokladová část



VODOVODY A KANALIZACE PARDUBICE, a.s.
 Teplého 2014, 530 02 Pardubice, Česká republika
 IČO: 60108631; OR KS V HK oddíl B, vložka 999

Investor:

Žadatel:

Atelier "AURUM" s.r.o.
 Ing. arch. Ivana Petrů
 Jiráskova 21
 53002 Pardubice

Vaše značka:

Číslo jednací: **VS/RÁ/2022/2721**

Vyřizuje: **Ing. Lenka Řádková**

Telefon: **+420 770 184 242, NULL**

E-mail: **lenka.radkova@vakpce.cz**

Název akce:

Územní studie Moravany - lokalita Z09 + územní rezerva R2

Druh žádosti o vyjádření k: **možnosti napojení pozemku na vodovod / kanalizaci**

Účel / upřesnění -
stanovisko pro: **územně plánovací dokumentaci**

Zájmové území

Obec: **Moravany**

Katastr: **Moravany nad Loučnou, Platěnice**

Vlastní popis: **lokalita pro výstavbu 36 nových RD**

Datum vydání vyjádření: **17.10.2022**

Platnost tohoto vyjádření: **17.10.2023 (12 měsíců)**

Předložená žádost řeší možnost napojení lokality Z09 a R2 pro plánovanou výstavbu 36 RD v k. ú. Platěnsko na vodovod. Předpokládá se etapizace výstavby s tím, že v I. etapě proběhne výstavba 19 RD. Jedná se o území vymezené územním plánem Obce Moravany jako lokalita Z09 (a R2) – funkční plocha bydlení v rodinných domech - příměstské, kód BI. Navržená lokalita se nachází u silnice mezi obcí Moravany a místní částí Platěnice.

K předložené žádosti sdělujeme následující:

1. Obec je zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu, provozovaného VAK Pardubice. Vodojem Moravany je vlastněn obcí Moravany a provozován společností Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s.
2. Podmiňující investicí pro další výstavbu v obci je zkapacitnění stávajícího věžového vodojemu. Kapacita bude navýšena ze stávajících 200 m3 na min 450 m3.
3. Zasíláme orientační zákres vodovodního řadu ve správě VAK Pardubice v zájmovém území.

Vyjádření je platné pouze pro zájmové území určené a vyznačené žadatelem a taktéž pro stanovený účel.

Toto vyjádření pozbývá platnosti:

- uplynutím doby platnosti vyjádření
- změnou rozsahu vyznačeného území
- změnou účelu vyjádření uvedeného v žádosti

TEL. 466 798 447
 FAX. 466 304 643
 e-mail: vyjadreni@vakpce.cz
 www.vakpce.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ
 ČSOB, a.s.
 17699313/0300

IČO
 60108631

DIČ
 CZ60108631

strana 1 z 2



VODOVODY A KANALIZACE PARDUBICE, a.s.
Teplého 2014, 530 02 Pardubice, Česká republika
IČO: 60108631; OR KS V HK oddíl B, vložka 999

Přílohy:

počet příloh: 1
souborové přílohy:
- Situace.pdf (příloha vyjádření)

VODOVODY A KANALIZACE
PARDUBICE, a.s.
Teplého 2014, 530 02 PARDUBICE
IČO: 60108631, OR KS V HK
oddíl B, vložka 999

Ing. Lenka Řádková
technický pracovník
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.

TEL. 466 798 447
FAX. 466 304 643
e-mail: vyjadreni@vakpee.cz
www.vakpee.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ
ČSOB, a.s.
17699313/0300

IČO
60108631

DIČ
CZ60108631

strana 2 z 2

CEZ Distribuce <info@cezdistribuce.cz>

From:
To: aurum@aurumroom.cz
Subject: Vyřízení žádosti o připojení - předběžná odpověď
Date sent: Fri, 14 Oct 2022 12:32:29 +0200 (CEST)
Forwarded by: Atelier Aurum <aurum@aurumroom.cz>
Forwarded to: dana@aurum.local
Date forwarded: Fri, 14 Oct 2022 14:08:23 +0200



Vážená zákaznice, vážený zákazníku,

reagujeme na přijatou žádost o připojení číslo 4122046021 ze dne 19.09.2022.

K požadavku na připojení zařízení nebo lokality na adrese Moravany, kat.území: Platěnice, parc.č.5484, 533 72 Moravany Vám sdělujeme, že žádost o připojení nesplňuje některé náležitosti dle vyhlášky, o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, ve znění pozdějších předpisů. Proto ji nelze vyhovět zasláním návrhu Smlouvy o budoucí smlouvě o připojení nebo Smlouvy o připojení (dále jen "Smlouva"). S ohledem na tuto skutečnost a aktuální stav distribuční soustavy stanovujeme proto pouze předpokládané podmínky připojení.

Předpokládáme, že bude nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude společnost ČEZ Distribuce, a. s. Předpokládané úpravy zařízení distribuční soustavy provedeme následujícím způsobem:

Připojení lokality bude možné po vybudování nové trafostanice a zajištění jednotlivých parcel. Trafostanici (půdorys cca 5x5m) bychom umístili v pásu pro zeleň v oblouku u plánované křižovatky příjezdové cesty od Platěnic. Napojení trafostanice bude možné ze stávajícího vrchního vedení VN svodem do podzemního kabelového vedení VN, které by šlo společnou trasou s novými sítěmi.

Upozorňujeme, že na základě tohoto vyjádření nevzniká rezervace příkonu. Závazné podmínky připojení budou stanoveny na základě Vámi předaných kompletních podkladů týkajících se připojovaného zařízení nebo lokality.

Děkujeme Vám za spolupráci.

S pozdravem

ČEZ Distribuce, a. s.

Forwarded by: Atelier Aurum <aurum@aurumroom.cz>
Forwarded to: dana@aurum.local
Date forwarded: Fri, 14 Oct 2022 14:08:23 +0200
From: Zeman Martin <martin.zeman02@cezdistribuce.cz>
To: "aurum@aurumroom.cz" <aurum@aurumroom.cz>
Subject: lokalita Moravany 35 RD
Date sent: Fri, 14 Oct 2022 10:07:31 +0000

Dobrý den,
na základě žádosti č. 4122046021 a telefonické dohody posílám v příloze
vyjádření a situační zakres s možným umístěním TS a VN přívodu pro lokalitu v Moravanech.
S přáním hezkého dne

Ing. Martin ZEMAN

technik správy NN, DTS - senior
Regionální správa nn a DTS Pardubice
pracoviště Česká Třebová

ČEZ Distribuce, a. s.
Teplická 874/8, 405 02 Děčín
tel: **724 44 66 88**
e-mail: martin.zeman02@cezdistribuce.cz
zákaznická linka: **800 850 860**
www.cezdistribuce.cz

Územní studie - lokalita Z09 + územní rezerva R2

varianta 1 - možné členění území





Číslo protokolu: 4000246976

Číslo stavby: 8800108935

Datum: 19.09.2022

Atelier "AURUM" s.r.o.

Jiráskova 21

53002 Pardubice - Zelené Předměstí

Věc:

Protokol o zajištění kapacity č. 4000246976**Název stavby:**

POZK Moravany - Platěnice, STL plynovod a 36 PP, Atelier AURUM

Žadatel

Atelier "AURUM" s.r.o.

Jiráskova 21

53002 Pardubice - Zelené Předměstí

IČ/Datum narození: 42937680

Investor

Atelier "AURUM" s.r.o.

Jiráskova 21

53002 Pardubice - Zelené Předměstí

Územní identifikace stavby

Obec: Moravany

Katastrální území: Platěnice

Dotčené pozemky - p.č.: 548/4

Datum výstavby

Předpokládaný termín realizace PZ nebo samostatně budované plynovodní přípojky: 2026

GasNet, s.r.o.

Klíšská 940/96 • Klíše • 400 01 Ústí nad Labem • T 555 90 10 10 • www.gasnet.cz

IČ: 27295567 • DIČ: CZ27295567

Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Ústí nad Labem, sp. zn. C 23083, dne 2. 6. 2006

Certificate of Incorporation: Regional Court in Ústí nad Labem, ref. number C 23083, on 2nd June 2006

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., číslo účtu: 17663193/0300

IBAN: CZ60 0300 0000 0000 1766 3193 • SWIFT: CEKOCZPP

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz



Stanovisko provozovatele distribuční soustavy

Společnost GasNet, s.r.o., (dále jen „PDS“) je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „DS“) a nebude investorem níže uvedeného plynárenského zařízení (dále jen „PZ“). PDS upozorňuje stavebníka/žadatele, že PZ může být provozováno pouze na základě licence na distribuci plynu, udělené podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), jak vyplývá z pozdějších předpisů, provozování samostatné plynovodní přípojky musí být zajištěno tak, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob.

V případě budování samostatné plynovodní přípojky pro více odběrných míst předloží stavebník/žadatel projektovou dokumentaci připojení pro příslušné veřejnoprávní řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k vydání stanoviska PDS na příslušné pracoviště GasNet Služby, s.r.o., regionální operativní správu sítě (viz Kontaktní systém: „Stanovisko ke stavbě plynárenského zařízení“). Podmínkou její akceptace je zpracování autorizovaným projektantem dle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Způsob zajištění provozování musí stavebník/žadatel prokázat nejpozději před připojením PZ k DS. Podmínkou zajištění distribuce je uzavření Smlouvy o připojení k distribuční soustavě mezi stavebníkem/žadatelem a PDS.

Bližší informace jsou uvedeny na internetových stránkách PDS - Připojení více odběrných míst (<http://www.gasnet.cz/cz/rozsireni-do-o-vice-odbemnych-mist/>).

PDS potvrzuje kapacitní možnost připojení objektu do výše garantovaného příkonu.

Garantovaný příkon:

Celkový disponibilní příkon za kategorie DOM, MO, SO, VO [m³/hod]: 30,34

Místo připojení

Místem připojení k DS je:

STL

plynovod DN/dn 50 (PE)

ID 1013313

viz přiložená situace*

STL

plynovod DN/dn 63 (PE)

ID 1051005

viz přiložená situace*

* Konkrétní místo napojení bude upřesněno v PD.

Uvažovaná výstavba

Pro připojení objektu k DS je potřebné vybudovat následující PZ:

Typ PZ	Tlakový stupeň	Materiál / výkon [m ³ /hod]	Dimenze	Délka [m]	Počet přípojek/Kusy*

* V případě jiného typu PZ, např. regulační stanice, odorizační stanice atd.

* Konkrétní rozsah bude upřesněn v PD

Místo napojení

Danou lokalitu lze napojit ze dvou plynovodů.

- 1) STL plynovod PE D 63 – ID plynovodu 1051005
- 2) STL plynovod PE D 50 – ID plynovodu 1013313



1) STL plynovod D 63

2) STL plynovod D 50

Platnost a vydání protokolu o zajištění kapacity

Protokol o zajištění kapacity (dále jen „Protokol“) je platný do uzavření Smlouvy o podmínkách napojení, o spolupráci a součinnosti při realizaci plynárenského zařízení a o smlouvě budoucí nebo Smlouvy o podmínkách provozu propojených plynárenských soustav (dále jen „Smlouva“), nebo připojením PZ k DS, případně v případě změny údajů do vydání nového Protokolu, nejdéle však do 20.09.2024. Nebude-li v uvedené lhůtě uzavřena Smlouva nebo PZ připojeno k DS ve smyslu vyhlášky 62/2011 Sb. o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, zaniká závazek PDS stavebníkovi/žadateli rezervovat distribuční kapacitu podle tohoto Protokolu. Bude-li záměr stavebníka/žadatele na připojení k DS trvat i po uplynutí uvedené lhůty, musí požádat o vydání nového Protokolu. Požadavek na změnu jakéhokoliv z údajů, uvedených v tomto Protokolu, je nutné řešit žádostí o vydání nového Protokolu. Protokol vystavuje společnost GasNet, s.r.o. zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 279 35 311.

Specifické podmínky

Přesný rozsah stavby PZ bude upřesněn v PD. Je nutné dodržet ochranné a bezpečnostní pásma PZ.

V případě další korespondence nebo jednání v této věci (změna stavby) uvádějte číslo Protokolu, uvedené v záhlaví tohoto dopisu.

Kontaktní systém je dostupný na internetových stránkách PDS (<http://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>), případně je možno se obrátit na zákaznickou linku GasNet: 555 90 10 10.

PDS je správcem osobních údajů subjektů údajů ve smyslu Nařízení evropského parlamentu a rady (EU) číslo 2016/679 ze dne 27. dubna 2016. Informace o jejich zpracování vyžadované platnými právními předpisy, včetně jejich rozsahu a účelu zpracování, přehledu práv a povinností PDS a aktualizovaného seznamu zpracovatelů osobních údajů, jsou zveřejněny na webové stránce PDS (www.gasnet.cz/cs/informace-o-zpracovani-osobnich-udaju/). Za subjekt údajů je považován žadatel, který je fyzická osoba nebo OSVČ.

Zpracoval

Jméno, příjmení: Věra Hrabcová

Pracovní pozice: Technik rozvoje PZ-Morava

Pracoviště: Oddělení rozvoje PZ-Morava

Společnost: GasNet Služby, s.r.o.

Telefon: +420 724 245986

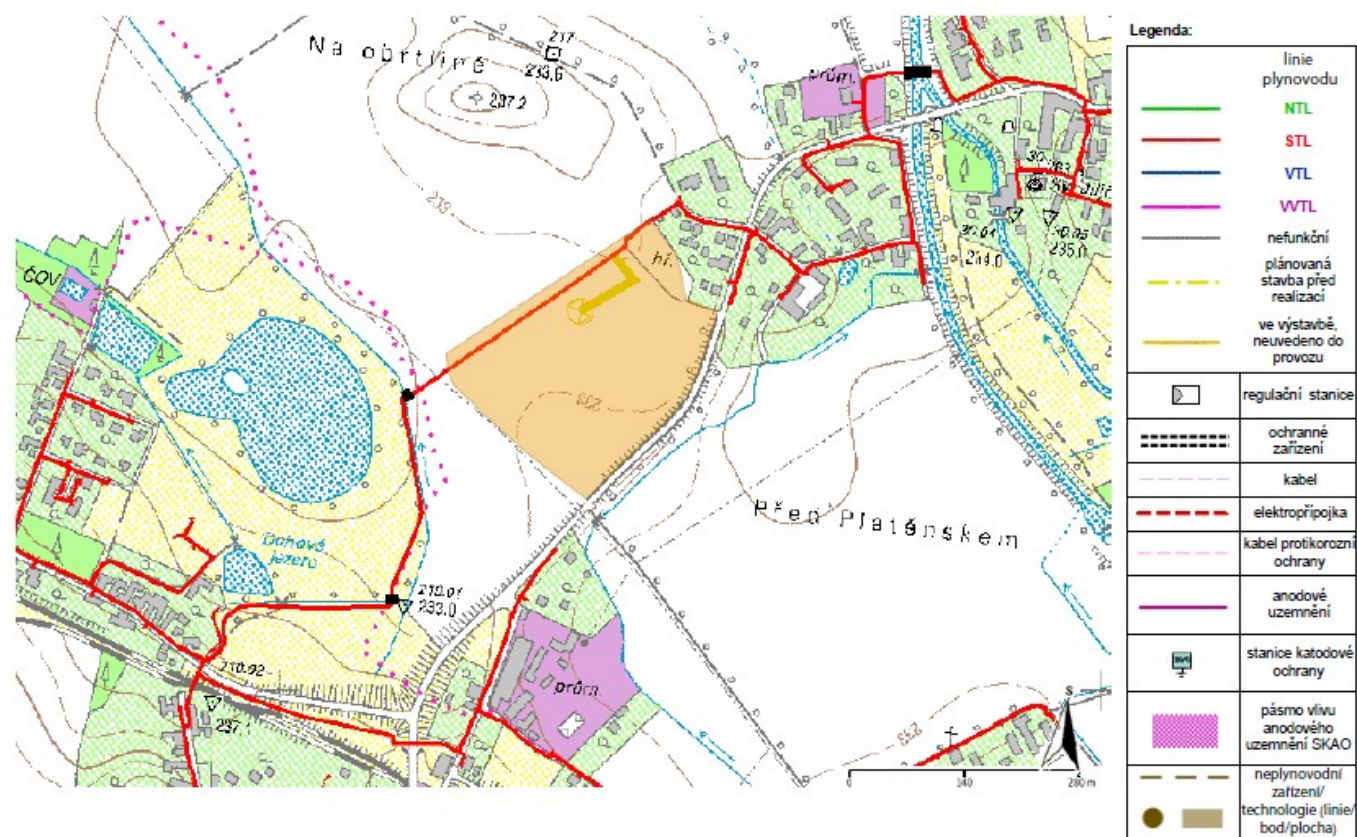
E-mail: VERA.HRABCOVA@GASNET.CZ

Použité pojmy a zkratky

- PDS Provozovatel distribuční soustavy – fyzická či právnická osoba, která provozuje distribuční soustavu a je držitelem licence na distribuci plynu
- DS Distribuční soustava – vzájemně propojený soubor vysokotlakových, středotlakových a nízkotlakových plynovodů, plynovodních přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, který není přímo propojen s kompresními stanicemi a na kterém zajišťuje distribuci plynu držitel licence na distribuci plynu
- PZ Plynárenské zařízení – plynovody, plynovodní přípojky a technologické objekty s nimi související
- PD Projektová dokumentace
- Plynovodní přípojka plynárenské zařízení začínající odbočením z distribuční soustavy a ukončené před hlavním uzavěrem plynu, za nímž pokračuje odběrné plynové zařízení zákazníka

Příloha: Orientační zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5002934532 ze dne 01.12.2023.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Atelier "AURUM" s.r.o., Jiráskova 21, 53002 Pardubice. K.ú.: Platěnice.



Situace – trasa stávající kanalizace (podklad – obec Moravany)

