

ÚZEMNÍ STUDIE – LUKOVNA- LOKALITA Z 52
TEXTOVÁ ČÁST

11/2025 1

ÚZEMNÍ STUDIE

LUKOVNA

TEXTOVÁ ČÁST

a) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatel	Magistrát města Pardubice Odbor hlavního architekta Oddělení územního plánování Štrossova 44 530 21 Pardubice
Zpracovatel	ing.arch. Pavel Mudruška Palackého 207, 533 04 Sezemice IČ – 45511888
Předmět řešení	Sezemice – část Lukovna Zpracování územní studie jako územně plánovacího podkladu pro lokalitu Z52 dle územního plánu obce
Řešená plocha	
celková plocha lokality	2,4283 ha
Veřejné prostranství dle vyhlášky 157/2024	požadovaná 0,1214 ha skutečnost 1,1252 ha tj. 5% celkové plochy
Předpokládaná kapacita	19 rodinných domů

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na katastrálním území Lukovna v obci Sezemice. Území je tvořeno plochou vyznačenou v územním plánu města Sezemice kódem Z 52.

Plocha leží podél silnice III/29810 ve směru Sezemice – Dražkov. Je vymezena na jihu a severu stávající obytnou zástavbou rodinného typu, na východě bezejmennou vodotečí, která ústí do potoka Ředička a na západě výše uvedenou silnicí.

Část území je již využito novou zástavbou, která je v územní studii vymezena jako neřešená plocha.

**c) NÁVRH ŘEŠENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Řešené území se nachází v proluce stávající zástavby podél komunikace. Je logickým doplněním stávající zástavby obce. Z jihovýchodu je lokalita omezena existencí zemědělské živočišné výroby a jejího pásma hygienické ochrany, které bylo orientačně vypočteno v územním plánu.

Dopravní napojení je možné pouze ze státní silnice. Požadavek územního plánu je napojit lokalitu ve dvou bodech tak, aby byla zajištěna alternativní přístupnost zástavby. Toto řešení bylo znemožněno výstavbou rodinného domu na okraji zástavby. Dvojí napojení v této situaci již nedává smysl.

Předpokládané napojovací body infrastruktury jsou vyznačeny v grafické příloze územní studie. Území je napojitelné na potřebná média. Konkrétní řešení bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy v rámci projednání se správcí sítí. Problematické je řešení odvedení dešťové vody, které bude nutné řešit přes další pozemky. Stejně tak není v území řešena likvidace splaškových vod. Nová kanalizace s vyústěním do Ředického potoka v případě řešení jako jednotná může sloužit i pro svedení vyčištěných vod z domovních čistíren do vodoteče.

Z požadavku na dodavatele elektrické energie vyplývá, zda je nutná výstavba trafostanice. Návrh vychází z územního plánu města. Přesná poloha je upravena ke konkrétnímu návrhu zástavby.

d) NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s parametry využití stanovenými platným územním plánem města Sezemice.

Charakteristika zastavitelného území specifikovaná územně plánovací dokumentací :

funkční vymezení: Bv – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
plošný rozsah dle ÚP: 2,4283 ha

Funkční a prostorová regulace dle územního plánu města
Sezemice:

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ BV	
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení
Přípustné využití	rodinné domy s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území občanské vybavení komerční –obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
Nepřípustné využití	výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého zemědělská výroba objekty individuální rekreace
Podmínky prostorového uspořádání	Max. výška 2 nadzemní podlaží s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím

V území je dále přípustné:

Vedení nezbytných komunikací včetně odstavných stání, vedení cyklistických stezek.

Stavby infrastruktury (vodovody, plynovody, rozvod elektro, telekomunikací, kanalizace) vč. nezbytných technických zařízení, trigonometrická síť a podobně

Vodohospodářské stavby

Vodní plochy po provedení biologického hodnocení lokality a za předpokladu vydání kladného stanoviska orgánu ochrany přírody

V plochách zastavěných a zastavitelných je přípustné oplocení do výšky 1700mm.

Fotovoltaické elektrárny jsou ve všech plochách přípustné, pokud jsou umístěny na střešní konstrukci staveb.

Plochy zeleně

V době zpracování územní studie byl ve fázi projednání zpracován návrh Změny č. 3 územního plánu Sezemice. Návrh územní studie lokality Z 52 byl upraven v souladu s požadavky funkční plochy BV ve změně územního plánu.

Navržené funkční využití územní studií

Navržené využití je pouze čistým rodinným bydlením v samostatně stojících rodinných domech a to přízemních s obytným podkrovím.

e) **NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Návrh plošného využití území je zobrazen v grafické příloze 3 – hlavní výkres.

Vymezeny jsou plochy pro komunikace, pro veřejnou zeleň a plochy pro bydlení.

V blízkosti komunikace III. třídy je vymezen pruh ochranné zeleně, ve kterém nejsou povoleny stavby pro bydlení. Oplocení pozemku je přípustné. Plocha by měla sloužit jako bariera proti hluku z komunikace.

Vstupy do území z komunikace III. třídy je navržen jeden uprostřed proluky. Možnost umístění druhého vjezdu vyloučila realizace rodinného domu.

Plochy pro veřejné prostory jsou vymezeny hranicemi, které je nutno respektovat nebo v rámci další přípravy stavby navrhnout takové řešení, které bude zachovávat možnost účelného využití celého území.

Vymezeny jsou plochy veřejné zeleně. Pruh veřejné zeleně bude řešen podél hlavní obousměrné komunikace východ – západ. Ve vyznačených plochách zeleně je možné budovat sjezdy z jednotlivých pozemků.

Celková plocha veřejné zeleně musí být 1 250m². Bude doplněna okrasnou výsadbou zeleně, odpočivným sezením a na východní straně dětským hřištěm.

Dělení pozemku je orientační. Hranice mezi jednotlivými pozemky lze měnit nebo pozemku slučovat tak, aby byla vždy zachována možnost výstavby na zbylých částech.

Veřejné prostory pro komunikace jsou navrženy v minimální šířce 9m pro obousměrný provoz v hlavních osách. Ve vedlejších je veřejné prostranství navrženo v šířce 8m.

V dalším stupni projektové přípravy je nutno navrhnout konkrétní trasování zpevněných ploch. Budou řešeny jako obytná zóna se jednotným prostorem pro pohyb vozidel i chodců. Musí obsahovat jedno venkovní parkovací stání pro každý pozemek, zpomalovací prvky a prvky pro zobytnění prostranství

Při návrhu trasy musí být zachován požadovaný rozhled při sjezdu z jednotlivých pozemků.

V území je dle potřeby stanovena stavební čára, na které bude umístěna hlavní hmota budovy a limitní čára výstavby, který vymezuje maximální přiblížení hlavního objektu k hranici pozemku.

f) **ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE**

Pro změnu těchto částí územní studie je nutné zpracování nové územní studie

Závazné je základní členění území na plochy veřejných prostranství (komunikace a veřejnou zeleň) a plochy pro výstavbu rodinných domů vyznačené na výkrese č. 3 – hlavní výkres.

Závaznými prvky jsou stavební a limitní čáry.

V místech, kde nejsou stanoveny, je limitní požadavek dle vyhlášky č. 146/2024 o požadavcích na výstavbu. Oplocení na hraně uliční čáry může být v místě vjezdu zapuštěno nebo vynecháno.

Součástí realizace jednotlivých etap bude realizace příslušných částí veřejného prostranství s výsadbou veřejné zeleně a zpevněných ploch.

U každého rodinného domu je požadováno jedno parkovací stání vně oplocení a dvě parkovací místa na pozemku RD.

Likvidace dešťových vod na pozemku rodinného domu bude součástí projektové dokumentace. Řešení vsakováním je problematické, proto jej preferováno jejich jímání do nádrží a využívání pro závlahy s doporučením jejich využití pro samostatný rozvod splachování WC.

Závaznou částí je koncepce infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost sítí a zajištění její dostupnosti pro celé území v dostatečné kapacitě. Změny koncepce jsou možné za předpokladu zajištění výše uvedeného.

Respektovány musí být požadavky správců sítí na jejich umístění.

Umístění staveb, které zasahují do záplavového území řeky Labe je podmíněno souhlasem správce vodního toku a musí splňovat podmínky pro stavby v občasných záplavách.

Oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství

V rámci dosažení co nejlepšího souladu tvarosloví ve veřejném prostoru, se doporučuje nastavit výšku a materiál oplocení stejně.

- Výška oplocení na hranici veřejného prostranství je doporučena jednotná max. 1,7 m.
- Průhlednost oplocení min 30 %, lze kombinovat části neprůhledné a průhledné
- Mezi pozemky rodinných domů může být maximálně výšky 2m od přilehlého terénu.

Pro výstavbu rodinných domů platí tyto regulativy

Koeficient zastavěnosti je stanoven na 35% pro zastavěnou plochu nadzemních staveb k celkové ploše pozemku.

Povoleny jsou rodinné domy samostatně stojící. Řadové domy a dvojdomy nejsou přípustné

Přípustné jsou objekty přízemní s půdním prostorem nebo s obytným podkrovím s dodržением těchto parametrů :

Střecha je preferována sedlová. Lze akceptovat střechy polovalbové a valbové. Střecha pultová a plochá jsou přípustné pouze na minoritní části objektu do 30% celkové zastavěné plochy (například na vikýřích) a na doprovodných stavbách do 25m² a sklenících

Sklon střechy 25°- 45°, nepřipustné je asymetrické řešení u sedlové střechy
Výška hřebene maximálně 8m
Podezdívka střechy u obvodové zdi max. 1200mm.

ORIENTAČNÍ ČÁSTI NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE

Rozdělení ploch pro bydlení na jednotlivé parcely není nutné respektovat. Při odchylkách od navrženého řešení je však nutné prokázat, že bude zachována smysluplná využitelnost navazujícího území na přiměřené velké parcely pro výstavbu rodinného bydlení a zachovat minimální výměru pozemku 850 m².

Orientační je řešení tvarového a šířkového uspořádání komunikací, zpevněných ploch, umístění vjezdů a uložení tras sítí. Při odchylkách od navržené koncepce je však nutno prokázat, že bude zajištěna návaznost jednotlivých prvků infrastruktury pro navazující území.

g) PODMÍNKY OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ A RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Limity využití území

Ochranné pásmo silnice III. třídy na západním okraji území 15m
Ochranné pásmo vodoteče – manipulační pruh 6 m
Ochranné pásmo radiolokačního prostředku letiště Pardubice

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN I a II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Řešené území je částečně zasaženo záplavovým územím řeky Labe Q20 pouze na západním okraji a Q100 v části území. Pro povolení stavby je třeba získat souhlas správce vodního toku a dodržet podmínky stanovené pro stavbu v občasné záplavě (viz vyjádření Povodí Labe v příloze č. 8.)

h) NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Návrh řešení infrastruktury je v ideové rovině a je nutné při další přípravě výstavby na úrovni dokumentace k územnímu řízení prověřit a navrhnout konkrétní řešení.

Jednotlivé prvky technické infrastruktury budou řešeny při dílčích realizacích tak, aby bylo připraveno napojení další výstavby ve vyhovující trase a kapacitě pro celé území.

V uličním profilu je nutné zachovat pruh pro možnost uložení splaškové kanalizace.

Komunikace

Pro zpřístupnění navrhované lokality zástavby RD v Lukovně jsou navrženy místní komunikace funkční skupiny C - obslužné nebo D1 – obytné zóny dle ČSN 736110. Dle Zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb. budou tyto zařazeny do místních komunikací III. a IV. třídy. Předpokládá se, že po vybudování budou komunikace včetně příslušenství a veřejného prostranství převedeny do majetku a správy obce.

Navrhované komunikace budou napojeny na silnici III. třídy III/29810 Sezemice - Dříteč novou stykovou křižovatkou.

Komunikace jsou uvažovány jako obytné zóny s celkovou šířkou 5,5 m pro společný pohyb vozidel a chodců. .

V lokalitě je řešena doprava v klidu navržením parkovacích stání pro rezidenty i návštěvníky. Parkovací stání rezidentů bude na vlastních pozemcích jednotlivých RD v počtu min. 2 stání pro domy s celkovou podlahovou plochou větší než 100 m² a 1 stání pro domy s celkovou podlahovou plochou menší než 100 m². Parkovací stání pro návštěvníky budou umístěna v potřebném počtu ve veřejném prostranství rovnoměrně v řešeném území. Velikost parkovacích stání je nutno navrhovat pro osobní vozidla kategorie O2 a z celkového počtu návštěvnických stání je nutno min. 5% vyhradit pro vozidlo invalidy dle Vyhl. č. 369/2001 Sb.

Podél komunikace III. třídy je navržena cyklistická a pěší stezka.

Kanalizace

Dešťová kanalizace

Dešťové vody ze střech navrhovaných rodinných domů budou odvedeny přes retardační nádrže u jednotlivých RD, dle konkrétních možností na pozemku vsakovány a přebytky napojeny do oddílné dešťové kanalizace a následně do povrchové vodoteče.

Z retenčních nádrží budou jednotliví majitelé RD odebírat vodu pro zavlažování zeleně ve svých zahradách.

Možnost svedení dešťové vody je uvažováno s napojením do Ředického potoka na severu, kde je dostatečný výškový rozdíl. V případě nemožnosti realizace kanalizace bude nutné řešit vsakování na místě s rozšířením veřejného prostranství o potřebnou plochu.

Splašková kanalizace

Splaškové vody z RD budou do doby vybudování veřejné kanalizace v žumpách a likvidovány zákonným způsobem, v případě budování jednotné kanalizace je možné budovat malé domovní ČOV. Domovní kanalizace musí být řešena tak, aby umožňovala následné napojení splaškových vod na budoucí splaškovou kanalizaci odděleně od vod dešťových.

Vodovod

V okolí řešeného území jsou vodovody ve správě a.s. Vodovody a kanalizace Pardubice. Navrhovaná zástavba bude napojena na tyto

stávající vodovodní řady tak, aby rozvody vody byly v maximální míře zaokrouhovány. Vodovodní řady budou prodlouženy v obou navazujících ulicích. Dimenze a materiálové provedení vodovodních řadů bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Potřeba vody pro bytový fond

- dle vyhlášky č. 428/2001

Návrh	76 ob. á 153 l/ob.den	11,6 m ³ /d
-------	-----------------------	------------------------

Plynovod

Městská část Lukovna je v celém rozsahu plynofikovaná. Podél silnice Sezemice - Dražkov je veden rozvod STL plynovodu PE 63. Z plynovodu je navrženo odbočení nové trasy do území PE 63.

Elektrorozvody

Území je zásobováno sekundárním rozvodem NN vrchním vedením podél západní strany území. Pro umístění 19-ti RD bude nutné řešit posílení kapacity. Z toho důvodu je na východním okraji zástavby navržena nová trafostanice, kompaktní, připojená kabelovým vývodem ze stožáru vrchního VN vedení, které prochází podél řešené lokality na východní straně.

i) POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území zahrnuje umístění 19 rodinných domů a příjezdové komunikaci k nim.

Dispoziční a provozní řešení je navrženo tak, aby splňovalo veškeré požadavky kladené na zajištění základního technického vybavení území pro budoucí výstavbu RD. Navržená komunikace bude sloužit jako příjezdová k jednotlivým stavebním pozemkům v dané lokalitě, na kterých se předpokládá výstavba rodinných domů.

Komunikace bude řešena jako průjezdná o minimální šíři 3,5 m, což vyhovuje požadavkům ČSN 73 0802 a ČSN 73 0833. Jelikož ještě není známa zastavěná plocha jednotlivých rodinných domů, je potřeba požární vody stanovena pro rodinné domy o půdorysných rozměrech nad 150 m². Pro tyto rodinné domy je požadované množství požární vody dle ČSN 73 0873 tab. 1 a 2: hydrant $Q = 6 \text{ l.s}^{-1}$, potrubí DN 100, vzdálenost do 150 m, vodní nádrž obsah 14 m³, vzdálenost do 600 m.

Pro zajištění vody k hašení je v centru části Lukovna určeno odběrové místo na řece Labe. Jako druhotný zdroj požární vody budou sloužit hydranty na vodovodním řadu.

j) **SOULAD NAVRŽENÉ STUDIE S NÁVRHEM ZADÁNÍ**

Zadání územní studie zpracované Magistrátem Pardubice z ledna 2025 bylo dodrženo v plném rozsahu kromě druhého napojení lokality na silnici 111/29810, které znemožňuje novostavba rodinného domu u této komunikace.

Koncepce vytváří podmínky pro začlenění řešeného území do organismu obce a stanoví regulační prvky další výstavby.

Studie je navržena s ohledem na limity v území. Respektuje stávající trasy technické infrastruktury a jejich ochranných pásem.

Návrh struktury zástavby vychází z venkovského charakteru obce.

Inženýrské sítě jsou kapacitně navrženy pro celou lokalitu. V celém území byly stanoveny podrobnější regulativy pro výstavbu. Stanoveny jsou dle potřeby stavební čáry a limitní čáry tam, kde je vhodné umožnit volnou formu zástavby.

Stanoveny jsou velikosti stavebních pozemků a jejich minimální hodnota. Výšková hladina zástavby je stanovena na 8m od terénu. Stanovena je výška a charakter oplocení směrem do veřejného prostranství.

k) **VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK V PROJEDNÁNÍ US**

04-Pardubický kraj – odbor dopravy

Souhlasné stanovisko bylo vydáno s podmínkou prokázání rozhledových poměrů.

Rozhledové poměry byly prověřeny a zapracovány do územní studie

06-Pardubický kraj – odbor životního prostředí

Upozornění, že záplavové území řeky Labe zasahuje do řešené plochy a doporučení k získání vyjádření Povodí Labe

Záplavové území bylo zapracováno do dokumentace a získáno vyjádření Povodí Labe

08-Povodí Labe

Stanovení podmínek pro výstavbu

Do textové části byl zapracován odkaz na vyjádření Povodí Labe k podmínkám pro další stupeň projektové dokumentace

08-VAK Pardubice

Stanovení podmínek pro výstavbu s podmínkou, že vodovod
nebude sloužit jako zdroj požární vody

*Do textové části byl zpracována informace o zdroji požární vody
v části Lukovna*

V Pardubicích 18.11.2025

ing.arch. Pavel Mudruňka