

---

## ČELADNÁ \* Z 32 – LOKALITA „PLANISKA HORNÍ II“

---

### ÚZEMNÍ STUDIE

---

#### A. Textová část

---

Objednatel

obec Čeladná  
Čeladná 1  
739 12 Čeladná

Zpracovatel

ing.arch. Igor Saktor  
Výškovická 63  
704 00 Ostrava

Projektant

© 2021 ing. arch. Igor Saktor

prosinec 2021





*Obsah:*

## A. TEXTOVÁ ČÁST

- A.1. Vstupní podmínky a podklady
- A.2. Širší vztahy
- A.3. Analýza současného stavu
- A.4. Návrh řešení
- A.5. Inženýrská část
- A.6. Zásady regulace
- A.7. Závěr a shrnutí
- A.8. Tabulky a přílohy

## B. GRAFICKÁ ČÁST

- |  |            |
|--|------------|
| B.1. Širší vztahy                        | 1 : 30 000 |
| B.2. Současný stav + analýza území       | 1 : 1500   |
| B.3. Regulace zástavby                   | 1 : 1500   |
| B.4. Urbanistický návrh                  | 1 : 1500   |
| B.5. Dopravní a technická infrastruktura | 1 : 1500   |

*Seznam použitých zkratek:*

|       |  |
|-------|--|
| SZ    | stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění) |
| ÚP    | územní plán  |
| ÚS    | územní studie  |
| ZÚR   | Zásady územního rozvoje  |
| ÚAP   | Územně analytické podklady   |
| VP    | veřejné prostranství   |
| BJ    | bytová jednotka  |
| RD    | rodinný dům  |
| RCH   | rekreační chata  |
| ÚSES  | územní systém ekologické stability   |
| EIA   | posuzování vlivu na životní prostředí  |
| ČOV   | čistírna odpadních vod   |
| PHO   | pásma hygienické ochrany   |
| OP    | ochranné pásmo   |
| ZPF   | zemědělský půdní fond  |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkce lesa  |
| VPS   | veřejně prospěšná stavba   |
| MK    | místní komunikace  |
| ÚK    | účelová komunikace   |
| VÚC   | velký územní celek   |
| LPF   | lesní půdní fond, pozemky určené pro funkci lesa   |
| VE    | větrná elektrárna  |
| OZV   | obecně závazná vyhláška  |
| OOP   | opatření obecné povahy   |
| ORP   | obec s rozšířenou působností   |
| VÚC   | velký územní celek   |
| ZÚ    | zastavěné území  |
| ZÚ+   | zastavitelné území   |
| PRD   | plochy rodinných domů  |
| KN    | katastr nemovitostí  |
| IS    | inženýrské sítě a objekty  |

## A I. VSTUPNÍ PODMÍNKY A PODKLADY

### A I.1 Zadání a účel studie

Studie je vypracována na základě zadání objednatele. Územní studie bude sloužit jako neopomenutelný územně plánovací podklad, na základě kterého v souladu s § 25 stavebního zákona bude probíhat rozhodování v území. Cílem územní studie je navrhnutou možnosti optimálního urbanistického uspořádání, intenzitu zastavění a prostorovou regulaci s ohledem na limity využití území a krajinné hodnoty, dále organizaci dopravní obsluhy, využitelnost stávajících příjezdových komunikací, napojení na síť technické infrastruktury a vymezí plochy potřebných veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb a dalšími platnými předpisy.

V rámci řešení je navržena urbanistické koncepce zástavby s ohledem na vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům, a umožnění kvalitní obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou. Při zpracování územní studie jsou respektovány platné právní předpisy a příslušné ČSN.

Ve studii je řešeno území na optimální cílový stav, který je možné realizovat postupně po etapách podle majetkoprávních, technických a finančních možností.

### A I.2 Vymezení území

Řešené území je definováno jako zastavitelná plocha Z32 podle platného Územního plánu Čeladná s nabytím účinnosti dne 4.11.2014 (úplné znění ÚP Čeladná po změně č.1). Vymezení řešeného území je zobrazeno v kopii Hlavního výkresu ÚP, která je součástí zadávacích podkladů. Plocha Z32 má rozlohu 3,9 ha a nachází se v lokalitě „Planiska horní II.“ jihozápadním směrem od centra obce u silnice II/483 směr Kunčice pod Ondřejníkem, je vklíněna do ploch golfového hřiště.

Zastavitelná plocha Z32 (dále jen Z32) má navržen způsob využití B = plocha bydlení s koeficientem maximálního možného zastavění 20%.

### A I.3 Podklady

Byly použity tyto podklady:

1. Územní plán obce Čeladná
2. informace z ÚAP ORP Frýdlant nad Ostravicí
3. zadání Územní studie
4. katastrální mapa území v digitální formě

Poskytnuté podklady byly doplněny o další informace při jednání se zadavatelem a o informace získané vlastními terénními prohlídkami řešeného území.

## A II. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v lokalitě „Planiska horní II“ jihozápadním směrem od centra obce u silnice II/483 směr Kunčice pod Ondřejníkem, kde je vklíněno do hracích ploch golfového hřiště.

Čeladná leží na úpatí Moravskoslezských Beskyd, téměř bezprostředně navazuje na Frýdlant nad Ostravicí, který je lokálním spádovým centrem oblasti (obec s rozšířenou působností) a leží také v blízkosti Frýdku – Místku (18 km). Frýdlant leží na hlavním dopravním tahu spojujícím Ostravu, správní a průmyslové centrum Moravskoslezského kraje, s Beskydami a dále Valašskem. Trasa vede údolím řeky Ostravice a zahrnuje jak silniční spojení (I/56) tak železniční. Nedaleko je rovněž přechod na Slovensko přes hřeben Beskyd – Bumbálka / Makov na silnici E 442 (cca 35 km) a mezinárodní letiště Leoše Janáčka Ostrava v Mošnově (30 km).

## A III. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

### A III.1 Charakteristika území

Jde o plochu velikosti cca 3,9 ha na pozemcích ve vlastnictví právnických osob. Jedná se o nezastavěné území nedaleko centra obce. Je vymezeno hranicemi současných parcel, na severní straně je ohrazeno silnicí II/483, na východě a západě pozemky golfového hřiště. Na jihovýchodě sousedí s pozemky obytných budov (RD).

Dosud byly pozemky využívány jako pole a louky. Řešené území si zachovává v podstatě stále stejný charakter jako v minulosti, tj. volná plocha bez vzrostlé zeleně. Území je rovinaté bez výrazných terénních vln nebo zlomů. Zhruba středem území v západovýchodním směru prochází koryto odvodňovacího příkopu s odtokem do bezejmenné vodoteče ústící do Frýdlantské Ostravice.

### A III.2 Dopravní obsluha

Území je dostupné z místní komunikace vedoucí po západní hranici území, která je napojena na silnici II/483. Tato MK je navržena v ÚP Čeladná k rozšíření profilu. Další možné napojení je z MK, která odbočuje ze silnice II/483 při severovýchodním okraji plochy.

Oficiální cyklotrasa je vedena po hlavní silnici II/483, žádné další cyklotrasy, atď už stávající či navrhované se řešené lokality netýkají.

Podél silnice II/483 je vybudován pěší chodník spojující lokalitu s centrem obce.

Z prostředků veřejné dopravy jsou nejbližší: zastávka autobusové linky „Čeladná, U Ingrstu“ na silnici II/483 (500 – 900 m). Železniční zastávka ČD „Čeladná“ je ve vzdálenosti cca 3 km.

### A III.3 Struktura území

V současnosti nemá řešené území žádnou urbanistickou strukturu. Je tvořeno nezastavěnou volnou plochou původních polí a luk. Nejbližší stavby v okolí rovněž nemají žádnou organizační strukturu.

### A III.4 Majetkové poměry

Pozemky v území jsou ve vlastnictví dvou právnických osob. Seznam pozemků včetně údajů o vlastnictví viz Přílohu A.8.3

### A III.5 Limity území

Omezujícími faktory v řešeném území jsou ochranná pásmata zasahující na pozemky, a dále stav a existence inženýrských sítí a objektů v území.

Na pozemky zasahují tato ochranná pásmata:

- **ochranné pásmo oblastního vodovodu, 6 m od osy potrubí v obou směrech**

V tomto OP nelze umisťovat stavby trvalého nebo dočasného charakteru.

- **ochranné pásmo trasy nadzemního vedení VVN 110kV, 12 m na obě strany od krajního vodiče**

V tomto ochranném pásmu nesmí být umisťovány žádné nadzemní stavby.

Do řešeného území také zasahuje ochranné pásmo leteckého pozemního radiokomunikačního zařízení (radar ve Staré Vsi nad Ondřejnicí) a podle ÚAP SO ORP Frýdlant nad Ostravicí také trasa radioreléového spoje. Tyto limity však neomezují zastavitelnost území.

V území se nachází tzv. odvodněné pozemky, u kterých došlo v minulosti k vybudování melioračních zařízení. Dokumentace těchto zařízení není k dispozici.

Současný stav inženýrských sítí je následující:

#### **Elektro**

Vedle silnice II/483 při severním okraji lokality se nachází distribuční trafostanice 22/0,4 kV (dále jen DTS) č. 7438 „Čeladná, U přejezdu“ o výkonu 160 kVA. Podél MK při západním okraji lokality je od této DTS dále vedeno zemní kabelové vedení k DTS „Čeladná, Golf“, která je situována jižně od řešeného území. Stávající vedení nízkého napětí (NN) jsou pak situována podél stávajících místních komunikací východně a při jižní hranici zastavitelné plochy Z32. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

#### **Vodovod**

Lokalitou prochází vodovodní řad Dn50 zásobující stávající výstavbu v lokalitě. Majitelem vodovodu je obec Čeladná, provozovatelem SmVaK. ÚP Čeladná počítá s rekonstrukcí k posílení kapacity vodovodního řadu. Dále ÚP předpokládá vybudování nového vodovodu podél severní a západní hranice území.

Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele SmVaK.

#### **Plyn**

Stávající STL plynovod DN63 prochází územím Z32. ÚP předpokládá vybudování nového plynovodu podél západní hranice území. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

#### **Kanalizace**

Stávající splašková kanalizace ve vlastnictví obce DN 300 prochází severně od lokality podél toku Frýdlantské Ondřejnice a pak silnice II/483 a ústí do obecní ČOV. ÚP Čeladná předpokládá vybudování nové stoky splaškové kanalizace podél východní hranice území.

## A IV. NÁVRH ŘEŠENÍ

### A IV.1 Legislativní požadavky

§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

**Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreační, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.**

§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb:

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

Řešené území – tedy zóna Z32, zastavitelná plocha pro bydlení podle ÚP – o rozloze 3,9 ha musí splnit podmínu vymezení VP o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup> mimo plochy komunikací a současně žádná část navrhovaného VP nesmí být užší než 8 m, resp. 6,5 m.

### § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

**Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.**

F) 7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, ÚP Čeladná:

*Intenzita využiti ploch bydleni a smíšených obytných je stanovena v kapitole c)2. textové časti I. procentem zastavěnosti stavebních pozemků. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona.*

V řešeném území Z32 nesmí procento zastavěnosti stavebních pozemků překročit 20 %.

## A IV.2 Celková koncepce

Koncepce řešení je podřízena konkrétnímu záměru většinového vlastníka území. Pozemky v jeho vlastnictví nebudou využity k budování výstavby určené ke komerčním nebo developerským záměrům a zůstanou neveřejné.

Prioritou tedy není maximálně efektivní zástavba rodinnými domy, nýbrž naopak ponechání velké části území nezastavěné. Případná výstavba RD v souladu s ÚP bude realizována pouze na menší části plochy, a to záhmerně s nízkou hustotou zastavění. Přístup na pozemky zástavby bude omezený a kontrolovaný (tzv. gated area).

Při vymezení veřejných prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb je důraz kladen na to, aby řešení přineslo veřejná prostranství, která se dají smysluplně využít, tedy nikoli aby vznikly jen zbytkové nepoužitelné plochy.

## A IV.3 Popis řešení

### A 4.3.1 Koridory pro infrastrukturu

V souladu s výše uvedenou koncepcí není potřeba vymezovat koridory pro infrastrukturu, které by zasahovaly do řešeného území.

### A 4.3.2 Veřejná prostranství

Je vymezeno veřejné prostranství v celkové výměře min. 1000 m<sup>2</sup> v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Toto VP je navrženo jako ucelené na parcele č. 565/8 a části parcely č. 558/4 a je přístupné z veřejné místní komunikace.

Ucelené VP je navrženo jako prostor pro doplňkové relaxační funkce v území. Jeho umístění vytváří předpoklad pro komunitní využívání obyvateli okolní zástavby. Nejefektivnějším nástrojem pro realizaci takového VP je vytvoření vlastní samostatné parcely VP při budoucím dělení pozemků.

Celková výměra VP je brutto hodnota včetně rezervy pro konkrétní projektové řešení, tak aby po odečtení plochy obslužných komunikací byla dodržena plocha min. 1000 m<sup>2</sup> VP netto podle vyhl. 501/2006 Sb. Příklad možného optimálního řešení viz výkres B.4 – Příklad urbanistického řešení.

### A 4.3.3 Zastavitelné plochy stavbami RD

Po vymezení plochy VP a nezastavitelných částí (z důvodu OP inženýrských sítí) je zbývající plocha určena k zástavbě RD podle ÚP. V této ploše je možné umisťovat také nezbytné inženýrské sítě a připojky súvisející s výstavbou RD.

Příklad možného řešení (viz výkres B.4 - Příklad urbanistického řešení) vychází z konkrétního záměru většinového vlastníka území. V tomto návrhu se uvažuje s umístěním čtyř RD.

## A IV.4 Dopravní obsluha

Pro výsledný návrh řešení se zásady dopravní obsluhy v území nemění. Řešené území bude přístupné ze stávající MK vedoucí po západní hranici území, která je napojena na silnici II/483. Tato MK je navržena v ÚP Čeladná k rozšíření profilu. Z ní bude vedena obslužná komunikace pro přístup k novým RD.

Tato komunikace v území se navrhuje obousměrná šířky min. 6 m, návrhová rychlosť max. 30 km/h.

Zákres a tvarování obslužných komunikací a zpevněných ploch je ilustrativní, aby byla prokázána reálná obslužnost navrhované zástavby. Použití typů komunikací souvisí s charakterem uspořádání předpokládané zástavby v jednotlivých sektorech a bude upřesněno v dalších stupních PD.

**Městská hromadná doprava**

Neřeší se.

**Cyklistická doprava**

Neřeší se.

**Pěší doprava**

Obslužná komunikace se navrhuje v dostatečně širokém koridoru, který umožňuje vybudování alespoň jednostranného chodníku.

## A V. INŽENÝRSKÁ ČÁST

### A V.1 Popis stávajícího stavu

Současný stav inženýrských sítí je následující:

#### **Elektro**

Vedle silnice II/483 při severním okraji lokality se nachází distribuční trafostanice 22/0,4 kV (dále jen DTS) č. 7438 „Čeladná, U přejezdu“ o výkonu 160 kVA. Podél MK při západním okraji lokality je od této DTS dále vedeno zemní kabelové vedení k DTS „Čeladná, Golf“, která je situována jižně od řešeného území. Stávající vedení nízkého napětí (NN) jsou pak situována podél stávajících místních komunikací východně a při jižní hranici zastavitele plochy Z32. Napojení budoucích staveb na tuto elektrickou síť bude možné po splnění podmínek provozovatele ČEZ.

#### **Vodovod**

Lokalitou prochází vodovodní řad Dn50 zásobující stávající výstavbu v lokalitě. Majitelem vodovodu je obec Čeladná, provozovatelem SmVaK. ÚP Čeladná počítá s rekonstrukcí k posílení kapacity vodovodního řadu. Dále ÚP předpokládá vybudování nového vodovodu podél severní a západní hranice území.

Prodloužení řadu pro zásobování budoucích staveb pitnou vodou bude možné po splnění podmínek provozovatele SmVaK.

#### **Plyn**

Stávající STL plynovod DN63 prochází územím Z32. ÚP předpokládá vybudování nového plynovodu podél západní hranice území. Prodloužení sítě pro zásobování budoucích staveb bude možné po splnění podmínek provozovatele innogy.

#### **Kanalizace**

Stávající splašková kanalizace ve vlastnictví obce DN 300 prochází severně od lokality podél toku Frýdlantské Ondřejnice a pak silnice II/483 a ústí do obecní ČOV. ÚP Čeladná předpokládá vybudování nové stoky splaškové kanalizace podél východní hranice území.

### A V.2 Likvidace splaškových vod

Pro dimenzování splašková kanalizace, která umožní napojení řešené lokality, jsou níže uvedeny předpokládané hodnoty a kapacity. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy kanalizace.

#### **Výpočet množství splaškových vod**

Bilance je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl.120/2011 Sb. (428/2001) a to  $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1}$ . rok.

Počet obyvatel 4 x RD při 5 obyv/byt = 20 obyv.

$$\text{Roční spotřeba} =$$

$$20 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 700 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$\text{Průměrná denní potřeba } Q_p =$$

$$700 : 365 = 1,92 \text{ m}^3/\text{den} = 0,02 \text{ l/s}$$

$$\text{Maximální denní potřeba } Q_m =$$

$$1,92 \times 1,5 = 2,88 \text{ m}^3/\text{den} = 0,03 \text{ l/s}$$

$$\text{Maximální hodinová potřeba } Q_h =$$

$$1,92 \times 1,8 = 3,46 \text{ m}^3/\text{den} = 0,04 \text{ l/s}$$

### A V.3 Likvidace dešťových vod

V lokalitě není vybudována dešťová kanalizace. Proto je nutné v souladu s § 5, odst. 3), zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) řešit dešťové vody z nově budovaných RD vsakováním na pozemku nebo akumulací s následných využitím při provozu RD. Konkrétní způsob je zapotřebí řešit individuálně pro každou navrhovanou stavbu na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

Srážkové vody se navrhují likvidovat vsakem. Pro odvedení dešťových vod z komunikací jsou navrženy kanalizační rozvody z drenážních trubek, na kterých budou vybudovány kaskádovitě vsakovací šachty. Bezpečnostní přepady budou zaústěny do vodoteče.

Srážkové vody z navrhovaných staveb budou nejprve akumulovány v dešťových jímkách (zalévání zahrad, využití jako užitkové vody), pak zasakovány s bezpečnostními přepady do drenáží v komunikaci.

#### A V.4 Zásobování pitnou vodou

Danou lokalitu lze zásobovat pitnou vodou z místní veřejné vodovodní sítě, která je ve správě SmVaK a.s. po prodloužení distribuční sítě.

##### Bilance pitné vody

Bilance potřeby vody je stanovena dle směrných čísel roční spotřeby vody dle vyhl. 120/2011 Sb. ( 428/2001) a to  $35 \text{ m}^3 \cdot \text{os}^{-1}$ . rok.

Počet obyvatel 4 x RD při 5 obyv/byt = 20 obyv.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Roční spotřeba =                   | $20 \text{ ob.} \times 35 \text{ m}^3 = 700 \text{ m}^3/\text{rok}$ |
| Průměrná denní potřeba $Q_p =$     | $700 : 365 = 1,92 \text{ m}^3/\text{den} = 0,02 \text{ l/s}$        |
| Maximální denní potřeba $Q_m =$    | $1,92 \times 1,5 = 2,88 \text{ m}^3/\text{den} = 0,03 \text{ l/s}$  |
| Maximální hodinová potřeba $Q_h =$ | $1,92 \times 1,8 = 3,46 \text{ m}^3/\text{den} = 0,04 \text{ l/s}$  |

#### A V.5 Zásobování plynem

Danou lokalitu lze zásobovat plynem z místní sítě, která je ve správě innogy. Pro zásobení RD budou vybudovány nové plynovodní rozvody v uličních frontách, na hranici pozemků budou pro jednotlivé RD provedeny HUP s regulátory STL/NTL. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy plynovodu.

##### Bilance potřeby plynu

Nárůst potřeby plynu pro navržený počet bytů – 4 BJ. Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem  $1,75 \text{ m}^3/\text{h}$ , při ročním odběru  $3650 \text{ m}^3/\text{rok}$ :

$$Q_h = 4 \text{ BJ} \times 1,75 \text{ m}^3/\text{h} = 7 \text{ m}^3/\text{hod}$$
$$Q_{roční} = 4 \text{ BJ} \times 3650 \text{ m}^3/\text{rok} = 14\,600 \text{ m}^3/\text{rok}$$

#### A V.6 Zásobování elektrickou energií

Navrhovaná výstavba může být zásobena z existující sítě NN. Ve výkrese B.5 je znázorněna možnost vedení trasy kabelu NN.

Specifická potřeba:

měrný příkon pro bytovou jednotku (48 BJ)..... 2 kW/1 byt

měrný příkon pro el. vytápěnou jednotku (6 BJ)..... 14 kW/1 byt

podnikatelské aktivity ..... 0,20 kW/obyv.

Bytový fond ..... 4 bj. x 2.0 kW = 8 kW

podnikatelské aktivity ..... 20 obyv. x 0,2 kW = 4 kW

**součet ..... 12 kW**

## A VI. ZÁSADY REGULACE

Umístění staveb v řešeném území je regulováno těmito nástroji:

- vymezením ploch veřejných prostranství

- regulativy danými Územním plánem Čeladná

## A VI.1 Plochy veřejného prostranství

Vymezené plochy VP jsou veřejným prostranstvím ve smyslu § 34 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb. v platném znění).

A 6.1.1 Na ploše VP je zakázáno umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) brání volnému přístupu na plochu VP
- b) slouží k soukromým účelům pouze jednomu nebo několika uživatelům nebo vlastníkům bez souhlasu obce

A 6.1.2 Na ploše VP je přípustné umisťovat stavby nebo zařízení, které:

- a) slouží veřejné dopravní a technické infrastrukturu
- b) slouží obecným účelům, případně soukromým účelům více uživatelů nebo vlastníků se souhlasem obce

## A VI.2 Zastavitelné plochy

V souladu s ÚP Čeladná je lokalita určena pro využití B – plochy bydlení, kde je umisťování staveb podřízeno těmto podmínkám:

### Převažující (hlavní) využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav

### Přípustné využití:

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňujících a terénních úprav
- změny staveb pro bydlení na rekreaci
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- pozemky parkovišť pro osobní automobily
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3, a to pouze v souladu s již vydaným, pravomocným rozhodnutím o umístění stavby

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské výroby lokálního významu (např. chov hospodářských zvířat v malém) nerušícího charakteru včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, jejichž realizaci lze připustit s ohledem na architekturu, estetický vzhled a organizaci zástavby lokality, pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a nebudou snižovat pohodu bydlení

### Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činnosti, které jsou v rozporu s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, skladování, plochy boxových garáží, apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina v plochách označených B max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B1 max. čtyři nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B3 max. sedm nadzemních podlaží
- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m<sup>2</sup> s výjimkou ploch označených B1, ve kterých jsou přípustné i stavby větší než 400 m<sup>2</sup>
- procento zastavěnosti stavebních pozemků nesmí překročit 20 %. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona.

Regulační prvky jsou vyznačeny ve výkrese B.3 - Regulace zástavby.

## **A VII. ZÁVĚR A SHRNUTÍ**

### **A VII.1 Údaje o splnění zadání územní studie**

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad, na základě kterého, v souladu s § 25 stavebního zákona, bude probíhat rozhodování v území. Zadání ÚS bylo splněno v celém rozsahu.

### **A VII.2 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

Navrhované řešení dává předpoklady ke vzniku pozitivní struktury obytné zástavby, kde je žádoucí i v dalších fázích investiční přípravy trvat na kvalitě urbanistického a architektonického řešení, včetně souvisejících progresivních postupů a ekologických aspektů, jako např. použití konceptů nízkoenergetických a pasivních staveb, použití alternativních zdrojů energie apod. Podrobněji viz kap. A.4.2.

### **A VII.3 Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborom ZPF vymezeným v ÚP**

Zastavitelná plocha Z32 byla z hlediska záboru vyhodnocena již v platném územním plánu. Celkový zábor činil 3,90 ha, přičemž jde pouze o nezemědělské pozemky.

| zóna | odnětí (ha) | kultura        | kód BPEJ | tř. ochrany | poznámka |
|------|-------------|----------------|----------|-------------|----------|
| 32   | 3,9         | ostatní plocha | -        | -           |          |
|      |             |                |          |             |          |

ÚS je v souladu s touto bilancí.

### **A VII.4 Vyhodnocení souladu se SZ a obecnými požadavky na využívání území**

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb. v platném znění). Výsledná varianta představuje optimální řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Pro další postup přípravy investic v lokalitě je důležitá otázka dořešení technických limitů území.

Obecně je nutná příprava technické infrastruktury v území, zejména rozšíření některých distribučních sítí. Dále je nutno provést skutečné vymezení ploch VP, nejlépe oddělením samostatných parcel.

### **A VII.5 Vyhodnocení souladu se stanovisky DO a správců sítí**

#### **Zásobování vodou**

...

#### **Kanalizace**

....

#### **Zásobování plynem**

....

## Zásobování el. energií

....

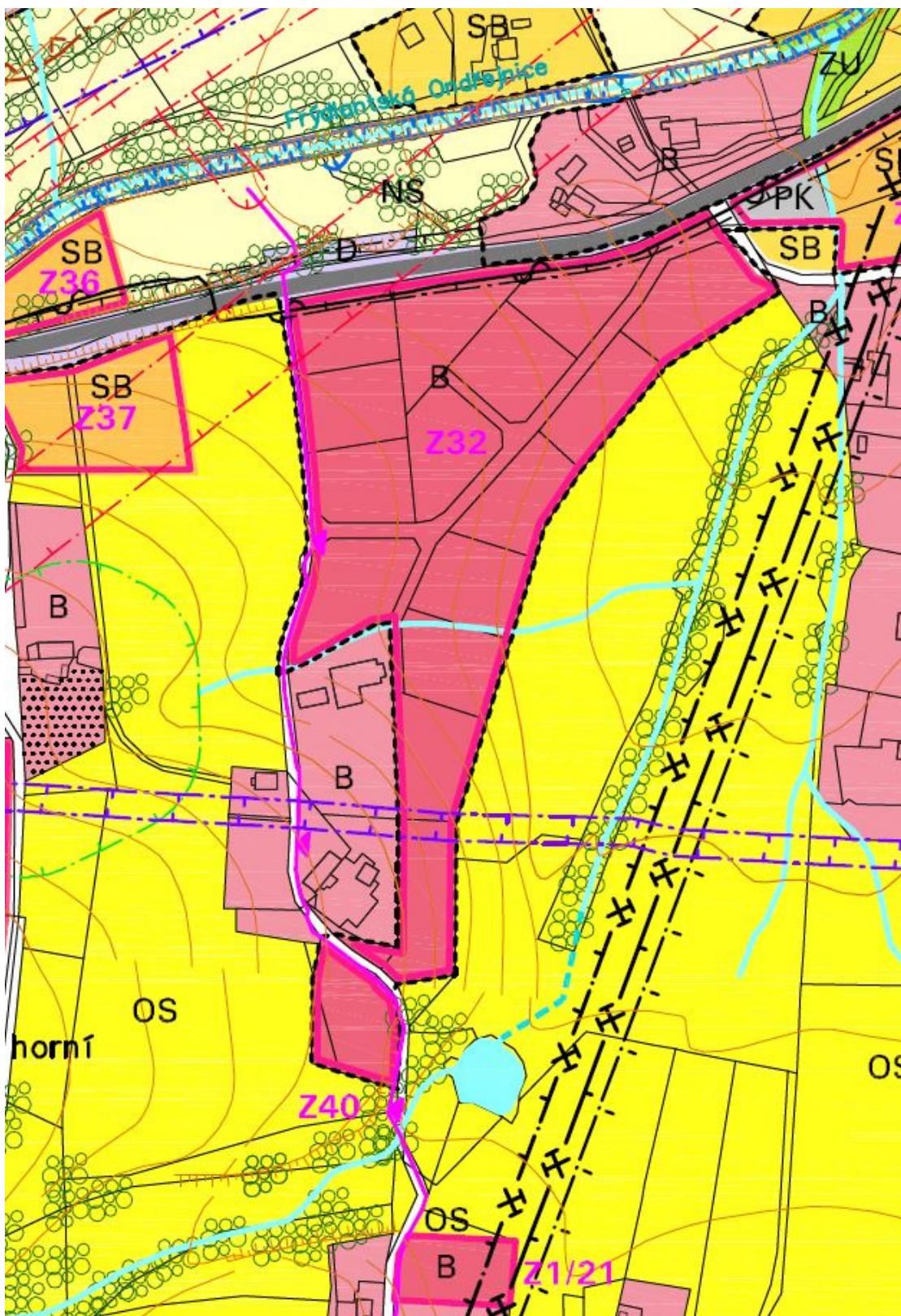
prosinec 2021

ing. arch. Igor Saktor

### A.8 Tabulky a přílohy

- A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná
- A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel
- A.8.3 Seznam dotčených parcel

#### A.8.1 Řešené území podle ÚP Čeladná



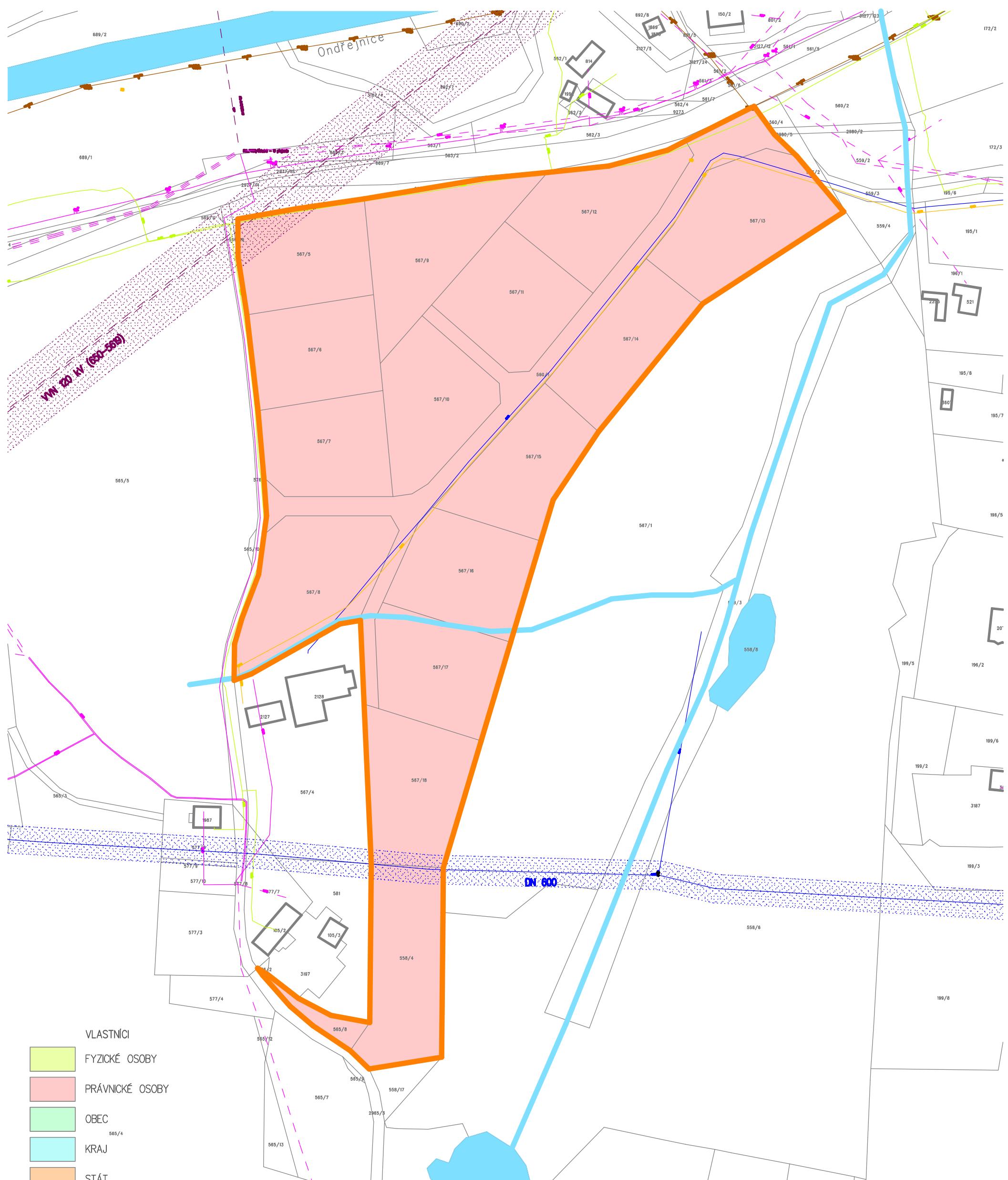
### A.8.2 Bilance max. počtu bytů a obyvatel

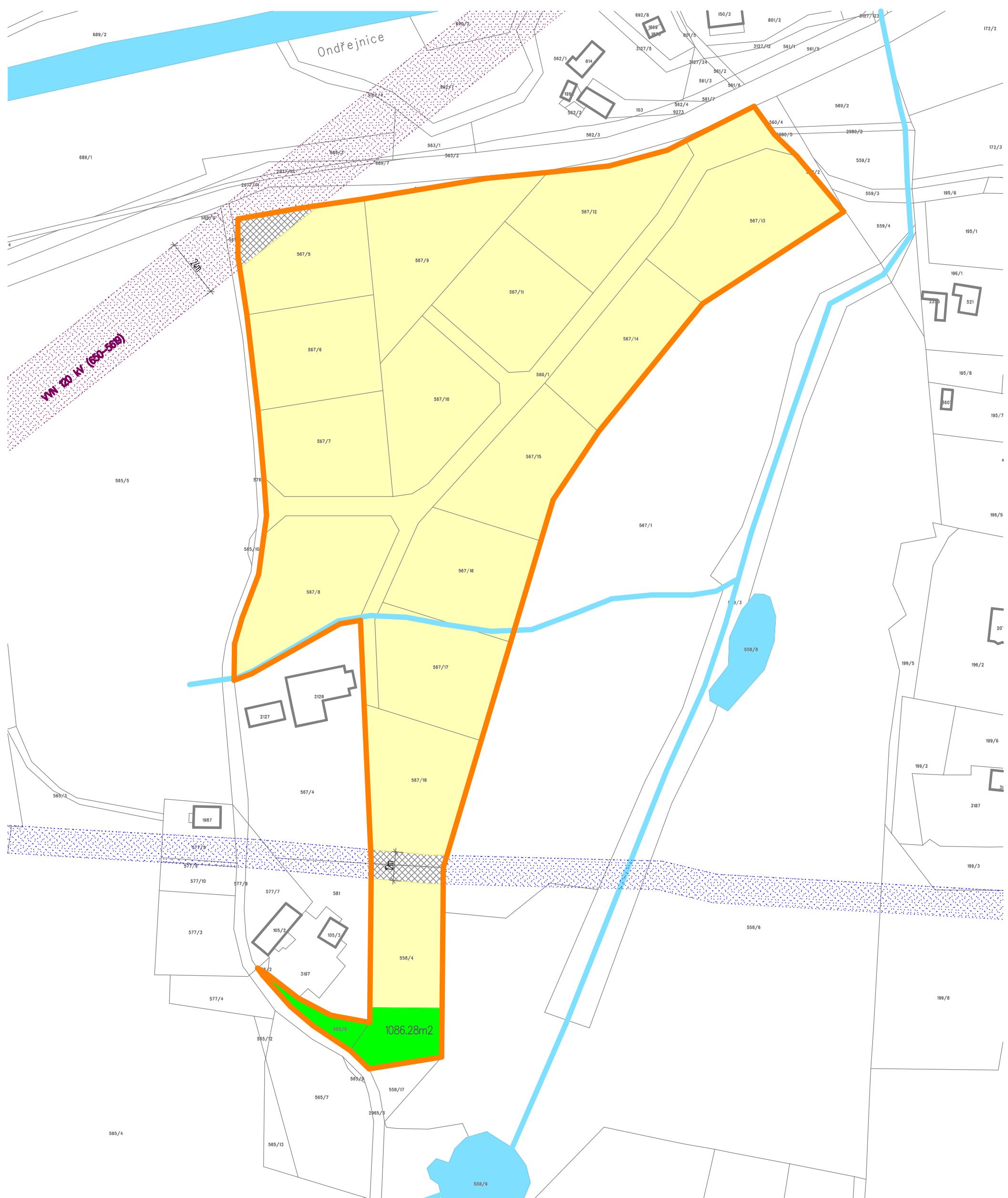
| <b>Z 32 – Horní planiska II</b> |                         |           |          |          |             |             |          |
|---------------------------------|-------------------------|-----------|----------|----------|-------------|-------------|----------|
| sektor                          | objekt                  | typ bytu  | osob     | počet RD | celkem bytů | celkem osob | poznámka |
|                                 | RD řadový/volně stojící | 4(5)+1    | 5        | 4        | 4           | 20          |          |
|                                 | <b>CELKEM</b>           |           | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>4</b>    | <b>20</b>   |          |
|                                 | plocha řešeného území   | (ha)      |          |          |             | 3,9         |          |
|                                 | hustota osídlení        | obyv / ha |          |          |             | 5           |          |

### A.8.3 Seznam dotčených parcel (k.ú. Čeladná)

| parc.č. | výměra m <sup>2</sup> | druh pozemku   | vlastník   | poznámka |
|---------|-----------------------|----------------|--|----------|
| 567/5   | 2172                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/6   | 2113                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/7   | 2078                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/8   | 2817                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/9   | 2692                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/10  | 2289                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/11  | 2248                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/12  | 2392                  | ostatní plocha | S & R Čeladenská a.s., Hlavní 1606,739 11 Frydlant nad Ostravicí     |          |
| 567/13  | 2822                  | ostatní plocha | S & R Čeladenská a.s., Hlavní 1606,739 11 Frydlant nad Ostravicí     |          |
| 567/14  | 2034                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/15  | 2154                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/16  | 2312                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/17  | 2216                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 567/18  | 2397                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |
| 558/4   | 2543                  | ostatní plocha | S & R Čeladenská a.s., Hlavní 1606,739 11 Frydlant nad Ostravicí     |          |
| 565/8   | 322                   | ostatní plocha | S & R Čeladenská a.s., Hlavní 1606,739 11 Frydlant nad Ostravicí     |          |
| 560/1   | 3496                  | ostatní plocha | Horní Planiska development a.s., Malá Štěpánská 542/14, 120 00 Praha |          |







#### STAV

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | BUDOVY EXISTUJÍCÍ    |
|  | BUDOVY VE VÝSTAVBĚ   |
|  | OBČANSKÁ VYBAVENOST  |
|  | TECHNICKÁ VYBAVENOST |

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | OCHRANNÉ PÁSMO VN       |
|  | OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU |
|  | VODNÍ PLOCHA            |
|  | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  |

#### REGULACE

|  |  |
|--|--|
|  | PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU       |
|  | PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTŘANSTVÍ            |
|  | PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADzemní STAVBAMI  |
|  | PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADzemní STAVBAMI *) |

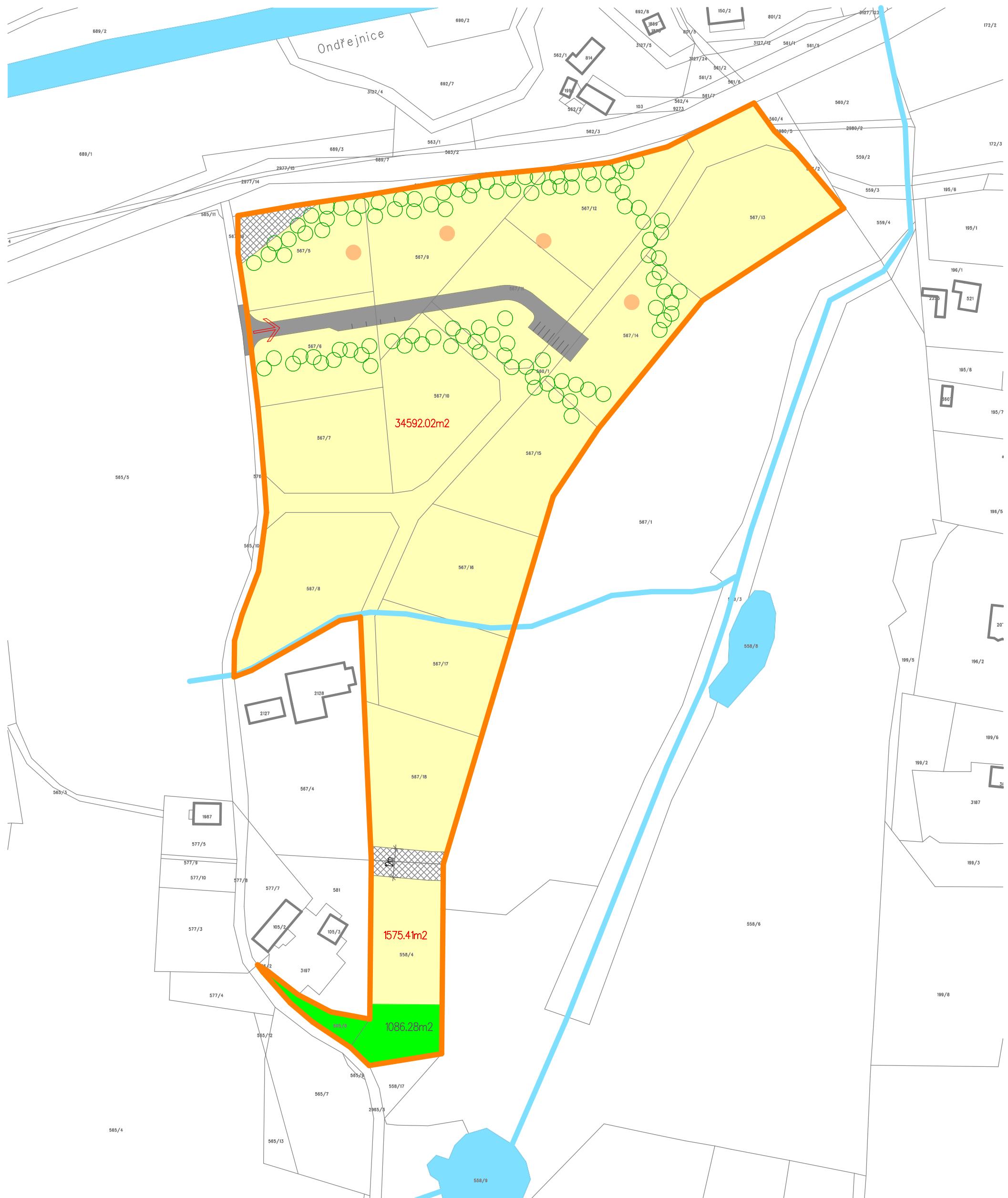
PLOCHY PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ\*\*)

ULIČNÍ ČÁRA

STAVEBNÍ ČÁRA

\*) PLOCHA NADzemních STAVEB NESMÍ PŘEKROČIT 20% VÝMĚRY PARCELY

\*\*) pouze se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů



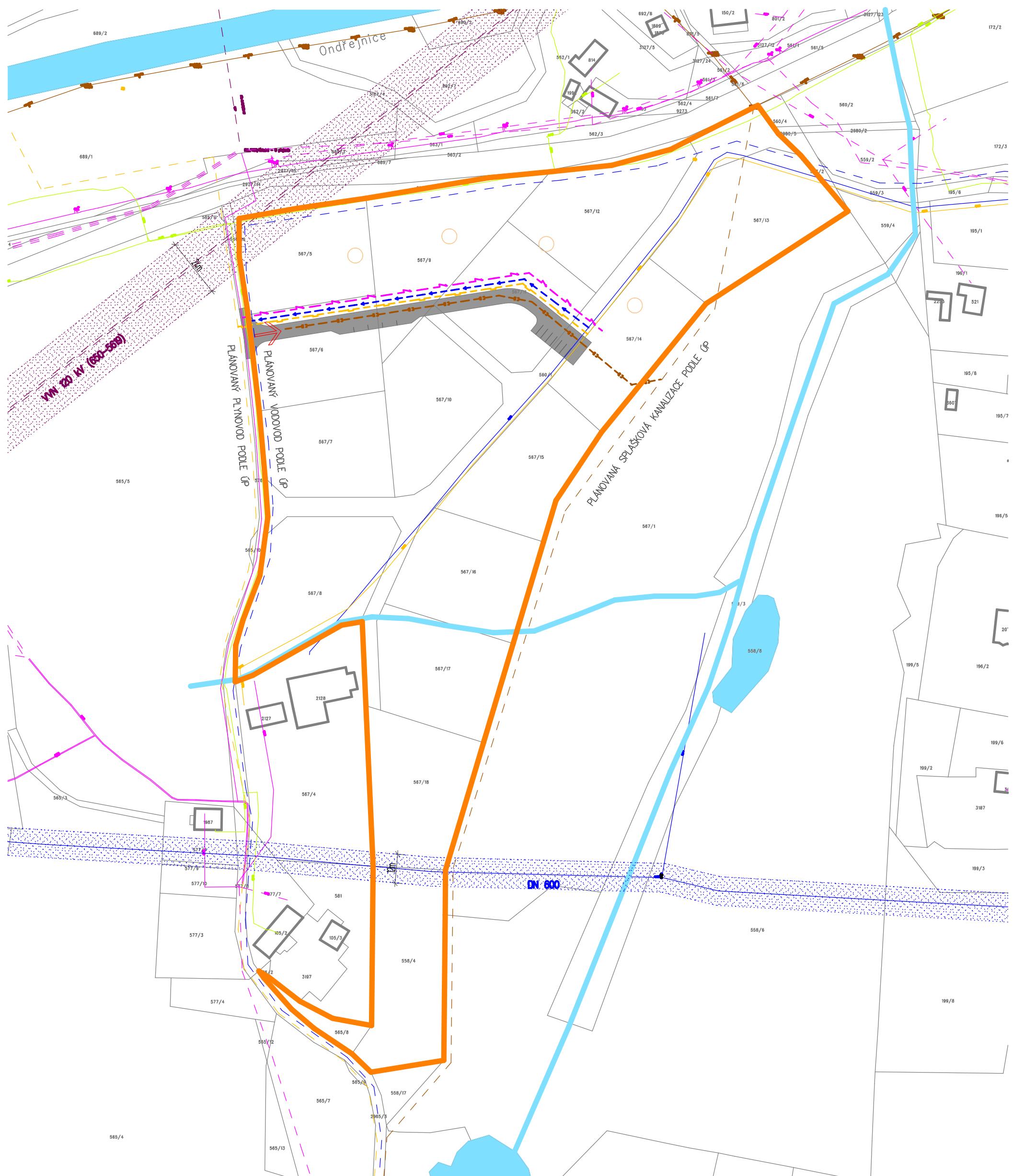
NÁVRH

-  KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNIKY
-  ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST

REF ID: ACF

-  PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
-  PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTŘANSTVÍ
-  PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADzemními STAVBAMI
-  PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADzemními STAVBAMI \*)

-  PLOCHY PODMÍNĚNÉ ZASTAVITELNÉ \*)
-  ULIČNÍ ČÁRA
-  STAVEBNÍ ČÁRA



#### STAV

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | OCHRANNÉ PÁSMO VN       |
|  | OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU |
|  | BUDOVY EXISTUJÍCÍ       |
|  | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  |
|  | VODNÍ PLOCHY            |

#### NÁVRH

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | KOMUNIKACE / PARKING POVROCHOVÝ    |
|  | ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY |
|  | TECHNICKÁ VYBavenost               |
|  | VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM           |
|  | ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY  |

#### INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | TRASA VEDENÍ VN            |
|  | TRASA VEDENÍ NN            |
|  | TRASA VEDENÍ VO            |
|  | TRASA VODOVODU             |
|  | TRASA STL PLYNOVODU        |
|  | RUŠENÉ PRVKY / PŘELOŽKY    |
|  | TRASA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE |
|  | TRASA DEŠŤOVÉ KANALIZACE   |
|  | TRASA KABELU ICT           |