

# ÚZEMNÍ STUDIE LESKOVEC

pro zastavitelnou plochu BI č. 121  
dle ÚP Leskovec



**TEXTOVÁ ČÁST**

Duben 2016



**Objednatel:** **Obec Leskovec**  
Leskovec 67, 756 11 Valašská Polanka  
IČ: 00303984  
Statut. zástupce: Ing. Jana Šťastná, starostka obce

**Zpracovatel:** **ALFING Zlín, spol. s r.o.**  
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice  
IČ: 26230259  
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel společnosti  
  
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

**OBSAH:**

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

I. NÁVRH	5
1. Základní údaje	5
2. Vymezení řešeného území	5
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků	8
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	10
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	10
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	11
8. Druh a účel umísťovaných staveb	11
9. Stanovení pořadí změn v území	11
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	12
II. ODŮVODNĚNÍ	13
1. Údaje o pořízení územní studie	13
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	13
3. Údaje o splnění zadání územní studie	13
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	18
5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu	22
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	24
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury	24
8. Dokladová část I - stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů	26
9. Dokladová část II - přehled vlastníků dotčených pozemků	27
10. Fotodokumentace - stávající stav	28

**B. GRAFICKÁ ČÁST:**

**I. NÁVRH:**

I.B1 Urbanistická situace – 1:1 000

I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury – 1:1 000

**II. ODŮVODNĚNÍ:**

II.B1 Výkres širších vztahů – 1:5 000

II.B2 Koordinační výkres – 1:1 000

II.B3 Zákres vlastnických vztahů do urbanistického návrhu – 1:1000

Vizualizace urbanistického návrhu do fotografie- součást textové části

## I. NÁVRH

### 1. Základní údaje

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z vydaného Územního plánu Leskovec (dále jen „ÚP Leskovec“), který byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Leskovec a nabyl účinnosti dne 19.9.2015. V rámci urbanistické koncepce je v ÚP Leskovec vymezena zastavitelná plocha pro bydlení s číselným označením č. 121, která je regulována jako plocha individuálního bydlení – BI, jejíž výměra je 3,18 ha. Vzhledem k rozsahu plochy, potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelace pozemků, prostorové regulace zástavby a staveb, řešení veřejného prostranství je v ÚP Leskovec pro tuto plochu stanovena podmínka zpracování územní studie.

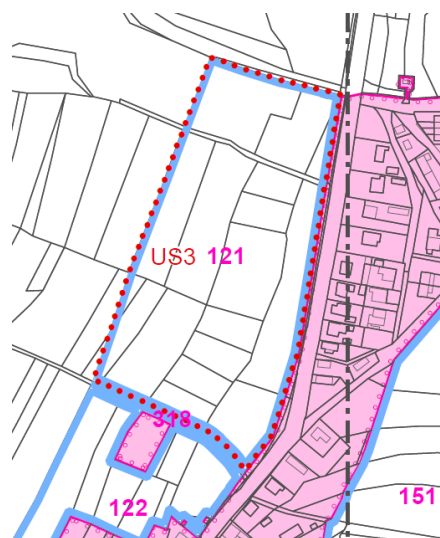
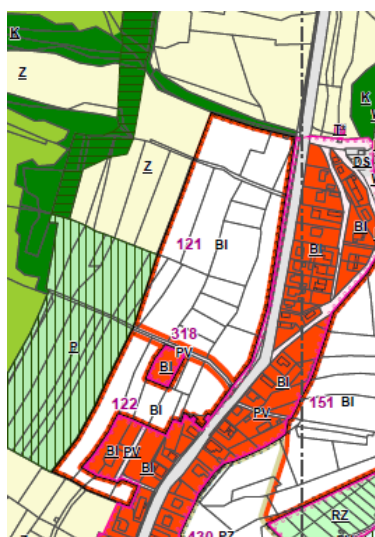
Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů).

Podkladem pro zpracování územní studie bylo „Zadání Územní studie US3 pro zastavitelnou plochu BI 121 vymezenou v Územním plánu Leskovec“ z února 2016.

### 2. Vymezení řešeného území

Řešené území leží v severní části obce Leskovec, západně od silnice I/57, a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí, a na zastavitelnou plochu individuálního bydlení BI č. 122 a plochu veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV č. 318. Plocha leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Plocha je určena pro výstavbu rodinných domů.

Řešené území je vymezené zastavitelnou plochou č. 121 s využitím pro funkci individuálního bydlení – BI. Rozsah plochy, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je ve Výkresu základního členění označen US3.





### 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelnou plochu individuálního bydlení (BI) určenou pro výstavbu rodinných domů. Navrženým řešením je jako hlavní prezentována obytná funkce v rodinných domech s možností umístění dalších staveb na pozemcích rodinných domů, které tvoří doplňkovou složku.

Jednotlivé navržené **stavební pozemky** jsou označeny pořadovými čísly – viz výkres č. I.B1 „Urbanistická situace“.

Navržené stavební pozemky			
Označení st. pozemku	Celková výměra navrženého stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	Dotčené pozemky parc.č.	Poznámka (omezení pro stavbu rodinného domu)
1	1450	1207, 993/2, 993/3	zajistit funkčnost vložených investic do půdy (meliorace) nutno respektovat omezení plynoucí z vedení vodovodu a komunikačního vedení, případně realizovat jeho přeložku (pozemky č. 1, 2, 3), což je nutnou podmínkou v případě pozemku č. 1
2	1365	1207, 1208, 993/1, 993/2	
3	1410	993/1, 993/4, 1208	
4	1270	993/4, 994, 1208	
5	1315	994, 1208	
6	1315	994, 995, 1208	
7	1315	994, 995, 1208, 1198, 1199, 2431	
8	1550	1198, 1199, st. 387	
9	1400	993/3, 992, 991	zajistit funkčnost vložených investic do půdy (meliorace)
10	1500	993/2, 993/3, 992, 991	
11	1510	993/1, 993/2, 992, 991, 990	
12	1570	993/1, 993/4, 992, 991, 990	
13	1490	993/4, 999, 998, 994, 992, 991, 990	
14	1490	994, 998, 999	
15	1400	994, 995, 998, 999	
16	1325	995, 998, 999	
17	1380	995, 996, 998, 999	
18	1295	996, 998, 999, 1198, 1037/2, 2431	
19	1245	1198, 1037/2	
20	1160	1037/2	
cca <b>1388</b>		průměrná výměra stavebního pozemku v lokalitě (m <sup>2</sup> )	

U stavebních pozemků s označením č. **1 – 8** je navrženo umístění rodinných domů v západní polovině těchto pozemků podél navržené obslužné komunikace a u pozemků s označením **9 – 20** budou rodinné domy umístěny v jejich východní polovině:

- u stavebních pozemků č. **1 – 8** ve vzdálenosti max. 5 m od západní hranice stavebních pozemků
- u stavebních pozemků č. **9 – 20** ve vzdálenosti max. 10 m od východní hranice stavebního pozemku

Není stanovena uliční čára, ale navazující zástavba se musí vždy přizpůsobit linii sousedních domů.

Pozemky č. **1 – 8** jsou limitovány vedením vodovodu a nelze umístit domy východně od něj.

## Územní studie Leskovec

Je nutno dodržet minimální vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem – 7 m a od hranic mezi jednotlivými pozemky (jižní a severní hranice) min. 2 metry. Zákres v urbanistické situaci (výkres I.B1) představuje orientační umístění staveb rodinných domů, který splňuje výše uvedené limity.

V rámci řešeného území jsou navržena „veřejná prostranství, veřejná zeleň“ a „pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru o celkové výměře 4250 m<sup>2</sup>“:

Navržená veřejná prostranství a zeleň				
označení veřejného prostranství	min. požadovaná výměra veřejného prostranství (m <sup>2</sup> )	výměra navrženého veřejného prostranství bez komunikací (m <sup>2</sup> )	převažující způsob využití	poznámka
Veřejné prostranství, veřejná zeleň	1590	2100	Zeleň, travnaté plochy a zpevněné plochy vjezdů	Nutno respektovat omezení plynoucí z trasování komunikačního kabelu; zajistit funkčnost vložených investic do půdy (meliorace)
Pozemky pozemních komunikací včetně veřejného prostoru		2150	Pozemní komunikace, odstavňové plochy a zeleň	

## 4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

Pro řešené území platí základní funkční regulace dle vydaného ÚP Leskovec:

### **BI – PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ**

#### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití

Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení.

Související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>

Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím

Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím

Protihluková opatření

Veřejná prostranství

Zeleň

Informační zařízení

#### Podmíněně přípustné využití

Bytové domy při splnění podmínek prostorové regulace

Využití zastavitelné plochy BI 121 pro bydlení je podmíněno tím, že v navazujícím stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech.

Využití zastavitelné plochy 121 je podmíněno zachováním funkčnosti provedených investic do půdy (meliorace).



Podmínky prostorového uspořádání včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Maximální výška zástavby - 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Ta je dále podrobněji regulována touto studií:

**Charakter a druh obytných staveb:**

- samostatně stojící (izolované) rodinné domy do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy o 1 nadzemním podlaží a podkroví

**Tvar střech rodinných domů:**

- šikmé sedlové střechy se sklonem v rozmezí 30 - 45°. Vyloučeny jsou střechy rovné a pultové.

**Doporučená orientace hřebene rodinných domů** (viz vizualizace) je popsána v následující tabulce:

Označení stavebních pozemků	Orientace hřebene střechy
1 - 8 16 - 18	podélně s navrženou obslužnou komunikací
9 - 12	kolmo k navržené obslužné komunikaci
13 - 15 19 - 20	stavby ve tvaru „L“, bez stanovení orientace hřebene

V případě umístění dispozičně odlišného typu zástavby, lze použít odpovídající způsob orientace hřebene.

**Doporučená barevnost fasád a střešní krytina:**

- vnější omítky bílé nebo v pastelových odstínech. Možnost využití dalších přírodních materiálů např. kámen, dřevo, keramický nebo cihelný obklad.
- střešní krytina u sedlových střech maloplošná skládaná (betonová, pálená), cihlově červená, červenohnědá nebo antracitová.

**Oplocení:**

- oplocení v uliční frontě otočené do veřejného prostoru (podél navrhované obslužné komunikace) - plotová pole s využitím dřeva, kamene, cihelného zdiva, kovu, živé ploty; výška do 1,6 m.
- v území mimo kontakt s veřejným prostorem lze požit drátěné oplocení, výška do 2 m
- oplocení podél silnice I/5 je doporučeno kombinovat se střední a vysokou zelení (keře, stromy), případně řešit jako protihlukovou stěnu
- oplocení pozemků č. 1 - 8, které kříží vod. přívaděč, nebudou mít žádné pevné základy (nutno řešit rozebíratelné, bez základu a podezdívek)
- nutno zajistit přístup k vod. šachtě na par. č. 387 z pozemku par.č. 2432/1; v této části nelze pozemek oplotit

**Další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu**

- **stavby související a podmiňující bydlení** - přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu; zastavěná plocha do 30 m<sup>2</sup>
- **garáže nebo zastřešená parkovací stání** - přízemní, samostatně stojící se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, do max. 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

- **stavby pro podnikatelskou činnost** - přízemní, samostatně stojící se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, do max. 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- stavby související dopravní a technické infrastruktury

Celkově míra zastavění pozemku stavbami může dosáhnout max. 40% z celkové výměry pozemku (včetně zpevněných ploch) a poměr části pozemku schopného vsakovat povrchovou vodu musí být nejméně 60% z celkové plochy pozemku.

### 5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha bude zajištěna nově vybudovanou místní komunikací – viz I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury. Hlavní přístupová místní komunikace je navržena obousměrná o šířce 2 x 3 m. Šířka veřejného prostoru určená pro pozemní komunikaci je navrhována 8 m. Hlavní přístupová komunikace je zaokrouhována a napojena na stávající komunikace odbočující ze silnice I/57. Variantní řešením je napojení lokality z jižní strany neprůjezdnou komunikací ukončenou obratištěm. Navržené řešení připouští realizaci výhyben a odstavných ploch v rámci ploch veřejných prostranství a veřejného prostoru.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Stavební obvod je napojen z jižní strany na stávající přístupovou komunikaci vedoucí k nově realizované zástavbě ležící jižně od řešeného území. Ze severní strany se navrhovaná komunikace napojuje na stávající přístupovou komunikace vedoucí západním směrem k regulační stanici plynu a zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky.

Navrženým řešením je zajištěna prostupnost území.

Navrženým řešením dojde ke zrušení stávající přístupové komunikace k lesním pozemkům ležícím západně. Tato komunikace leží na úrovni navrhovaných stavebních pozemků č. 7 a 18. Jako náhradu lze využít komunikaci ležící severně.

### 6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na technickou infrastrukturu budou napojeny rodinné domy ze všech navržených stavebních pozemků. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy v prostoru místní komunikace a především v pásu zeleně podél komunikace, který tvoří veřejné prostranství.

**Zásobování pitnou vodou** bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť zásobovanou ze SV Stanovnice. Vzhledem k výškovým poměrům a tlakovým parametrům v síti není potřeba navyšovat tlak ve vodovodní síti. Přípojný bod leží jižně od řešeného území. U stavebních pozemků č. 1 – 8 bude u umístěných staveb dodrženo ochranné pásmo 2,5 m od vnějšího líce potrubí skupinového vodovodu DN 400.

Bude zajištěn přístup k vod. šachtě na par. č. 387 z pozemku par.č. 2432/1; v této části nelze pozemek oplotit.

Obec je **odkanalizována** oddílným kanalizačním systémem. Odpadní vody jsou odvedeny prostřednictvím navržené splaškové kanalizace s napojením na splaškovou kanalizaci jižně od řešené lokality a severovýchodně za silnicí I/57 dle spádových poměrů.

**Dešťové vody** jsou vsakovány na jednotlivých pozemcích a budou řešeny při umístění každé jednotlivé stavby. Dešťové vody z navrhované komunikace, příp. z jednotlivých stavebních pozemků, lze také zaústit do stávající dešťové kanalizace vedené v chodníku v souběhu se silnicí I/57.

Zásobování plynem je řešeno napojením na **STL rozvody zemního plynu**.

**Přípojení na el. síť** bude řešeno prostřednictvím zemního kabelu NN napojeného na stávající trafostanici severovýchodně za silnicí I/57.

Pro realizaci obytné zástavby na stavebním pozemku č. 1, příp. č. 2 je nutno přeložit stávající **vzdušné komunikační vedení**. Přeložka venkovního vedení v nové trase je navržena mezi stávajícími sloupy a předpokládá, že bude v nové trase umístěn jeden nový sloup, případně kabeláž. Bude dodrženo ochranné pásmo vodovodního přivaděče D 400 – **min. 2,5 m od vnějšího líce potrubí**.

## 7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Koncepce řešení zástavby je volena tak, že při dodržení prostorové regulace uvedené v kap. 4 Návrhu, při respektování umístění a osazení jednotlivých objektů a tvarů střech, dodržení barevnosti, nedojde k poškození krajinného rázu ani k negativnímu ovlivnění pohledových horizontů.

## 8. Druh a účel umísťovaných staveb

Na vymezených **stavebních pozemcích pro rodinné domy** mohou být umísťovány stavby v souladu s podmínkami využití ploch individuálního bydlení dle ÚP Leskovec v následujícím rozsahu a dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- rodinné domy
- garáže
- stavby související a podmiňující bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro podnikatelskou činnost
- zeleň.

Na **pozemcích pozemních komunikací vč. veřejného prostoru** je možno umístit následující stavby:

- dopravní a technická infrastruktura, tj. jízdní pruhy pro vozidla, chodníky, odstavné plochy, protihluková opatření, inženýrské sítě, ...
- veřejná prostranství
- zeleň.

Na pozemcích vymezených pro **veřejná prostranství, veřejnou zeleň** mohou být umístěny následující stavby dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s funkcí veřejného prostranství a veřejné zeleně
- zpevněné plochy
- zeleň, parkové úpravy.

## 9. Stanovení pořadí změn v území

**Podmínkou pro zahájení výstavby** rodinných domů je:

- zajištění funkčnosti stávajících investic do půdy – meliorací
- v případě stavebního pozemku č. 1 přeložka komunikačního vedení
- vybavení alespoň části území, v němž má stavba stát, **dopravní a základní technickou vybaveností** (tj. dokončená stavba alespoň silničního spodku, vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu a dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN.

## **10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Územní studie obsahuje celkem: 12 listů textové části návrhu

Územní studie obsahuje celkem: 2 výkresy návrhové části – Urbanistická situace, Výkres dopravní a technické infrastruktury.

## II. ODŮVODNĚNÍ

### 1. Údaje o pořízení územní studie

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z účinné územně plánovací dokumentace, ÚP Leskovec, dle které je zpracování územní studie podmínkou pro využití území. Podkladem pro zpracování studie bylo zadání zpracované pořizovatelem, Městským úřadem Vsetín, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy, z února 2016. Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 31.12.2020.

Je řešena lokalita označená v ÚP Leskovec BI č. 121 o celkové výměře 3,18 ha, pro kterou je nastavena podrobnější regulace - parcelace, vymezení veřejného prostranství, intenzita využití ploch, míra zastavění pozemků tak, aby respektovala krajinný ráz a navazovala na charakter stávající zástavby.

### 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vymezenými jak v **Politice územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1** (dále jen „PUR ČR“), tak v **Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje zahrnujících právní stav ke dni 5. 10. 2012** (dále jen „ZUR ZK“).

Návrhem je respektována ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a krajinný ráz vyplývající z polohy řešeného území v krajině lesní s lukařením.

Do řešeného území nezasahují koridory silniční a železniční dopravy dle PUR ČR a ZUR ZK; ty jsou v územním plánu stabilizovány v poloze ležící mimo území řešené územní studií.

Návrhem územní studie jsou naplňovány také požadavky na rozvoj území, které vyplývají z jeho polohy v ose nadmístního významu N-OS1 Vsetínská, vymezené v ZUR ZK. Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj socioekonomických aktivit v daném území, a to právě podrobnější regulací ploch pro bydlení.

**Soulad s Územním plánem Leskovec** (dále jen „ÚP Leskovec“):

Podrobnější řešení územní studie vychází z požadavků územního plánu a podrobněji reguluje plochu individuálního bydlení označenou v ÚP Leskovec BI č. 121. Z hlediska funkčního využití rozvíjí nastavenou regulaci plochy a v rámci podrobnějšího řešení určuje jednotlivé typy staveb, které lze umístit na jednotlivých stavebních pozemcích.

Jsou splněny základní podmínky pro řešení územní studie stanovené v územním plánu, a to:

- je navrženo členění na jednotlivé stavební pozemky pro rodinné domy, pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně a pozemky pozemních komunikací
- je nastavena podrobnější prostorová regulace zástavby, především max. plocha staveb, regulační linie zástavby, výšková hladina, tvar a sklon střechy, barevnost,

což je podrobněji zdůvodněno v kap. 4.

### 3. Údaje o splnění zadání územní studie

#### Požadavky na obsah a rozsah územní studie

- a) Pro zastavitelnou plochu BI č. 121 byla prověřena a posouzena jednotlivá řešení vybraných problémů, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území v dané lokalitě.

Navržené řešení splňuje požadavky zadání a současně vychází z pokynů pro řešení územní studie daných ve vydaném Územním plánu Leskovec.

- *Vyhodnotit a v řešení zohlednit střety se stávající technickou infrastrukturou (vodovod, komunikační kabel)*  
Řešené území je limitováno komunikačními kabely a vodovodem. Navržené řešení bylo koncipováno tak, aby došlo k optimálnímu využití území při zohlednění limitů technické infrastruktury. Vodovod prochází východní částí řešeného území mimo předpokládané zástavby, komunikační kabel je veden v ploše veřejného prostranství a zeleně, a je návrhem respektován. Další komunikační kabel, který je veden vzdušným vedením, se dotýká pozemků č. 1-3. V případě stavebního pozemku č. 1 je jeho přeložka nutnou podmínkou zástavby. Rozsah navrhované přeložky je zřejmý z výkresové části.
- *V řešení vyhodnotit a zajistit vazby na navrhované plochy PV č. 318 a BI č. 122.*  
Navržené řešení zohledňuje vazby na plochu veřejného prostranství PV 318 (jižně od řešené plochy), v rámci kterého je situována stávající přístupová cesta (odbočení ze silnice I/57), která slouží pro obě lokality BI 121 i BI 122.
- *Vyhodnotit možnou intenzitu využití plochy (hustotu zástavby) ve vztahu ke krajinnému rázu a novou zástavbu navrhnout tak, aby vhodně doplňovala stávající zástavbu*  
Velikost jednotlivých stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí od 1160 do 1570 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou koncipovány tak, že zástavba rodinnými domy včetně garáže je situována k navrhované obslužné komunikaci. Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 40% z celkové výměry pozemku, přičemž jsou velikostně omezeny i vlastní stavby: rodinný dům – max. 200 m<sup>2</sup>, samostatná garáž max. 40 m<sup>2</sup>, stavba pro podnikání max. 25 m<sup>2</sup>, stavba související a podmiňující bydlení do 30 m<sup>2</sup>. Jednotlivé stavby jsou definovány z hlediska podlažnosti, typu, tvaru a orientace střech a regulace oplocení, což je podrobněji zdůvodněno v komplexním zdůvodnění v kap. 4. Navržená regulace odpovídá převládající zástavbě umístěné jižním a východním směrem.
- *Parcelaci pro jednotlivé stavby navrhnout s ohledem na limity v území a na požadovaný charakter zástavby.*  
Navržená parcelace zohledňuje jednotlivé limity území, vyplývající především ze situování technické infrastruktury. Navržená parcelace vychází z řešení okolní zástavby, na kterou navazuje. Tomu odpovídá i navržená parcelace a velikost stavebních pozemků, ve které se promítá snaha o maximální hospodárné využití území a zohlednění vlastnických vztahů.
- *Navrhované řešení vyhodnotit ve vztahu k aktuálním územně analytickým podkladům*  
Aktuální data ÚAP (předaná k datu zahájení prací) jsou v ÚS zohledněna. Koordinace včetně výsledného řešení je zobrazena v Koordinačním výkrese II.B2.
- *Vyhodnotit dopady navrženého řešení na stávající lokální biocentrum LBC 3 (lučního typu) ÚSES ležící západně od řešené lokality.*  
Navrženým řešením není dotčena funkčnost lokálního ÚSES reprezentovaného lokálním biocentrem západně od řešené lokality. V rámci stavebních pozemků v západní části lokality se směrem k biocentru předpokládají plochy zahrad.
- *Respektovat a odůvodnit soulad s ÚP Leskovec a dalšími koncepčními dokumenty (zejména Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje, Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny, Krajinný ráz Zlínského kraje, Politika architektury a stavební kultury České republiky atd.).*  
Soulad s PUR ČR, ZUR ZK a ÚP Leskovec je vyhodnocen v předchozí kap. 2.  
Navržené řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací – zásobování vodou je navrženo z veřejného vodovodu zásobované ze skupinového vodovodu

Stanovnice a likvidace odpadních vod je řešena napojením na veřejnou kanalizaci s likvidací odpadních vod na ČOV Vsetín.

Návrhem je respektována i *Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny a Krajinový ráz Zlínského kraje*. Jedná se o lokalitu ležící v návaznosti na zastavěné území obce, v rámci které jsou požadavky z hlediska ochrany přírody a krajiny řešeny především prostorovou regulací – hladina zástavby, tvar, příp. orientace střech, členění jednotlivých pozemků, doporučená barevnost fasád i střech a další.

Řešením územní studie je naplňována *Politika architektury a stavební kultury ČR*, a to zejména téma 1 - Uspořádání sídel v krajině, cíl 1.1, 1.2 a 1.4, téma 2 - Veřejná prostranství, cíl 2.1 a 2.2 a téma 3 Začlenění staveb do prostředí 3.1 a 3.2. Při návrhu bylo přihlédnuto k jedinečným vlastnostem řešeného území a byly navrženy podmínky funkčního členění a plošné a prostorové regulace odpovídající danému regionu.

b) Veřejná prostranství

- *Vymezit pozemky veřejných prostranství (o min. rozloze 1000m<sup>2</sup> na každé 2 ha plochy řešené lokality bez pozemních komunikací)*

Pro řešené území jsou navržena veřejná prostranství o celkové výměře 2100 m<sup>2</sup> (bez komunikací), čímž jsou splněny požadavky vyplývající z územního plánu Leskovec a platné legislativy - viz kap. 3 Návrhu.

- *Navrhnout funkční a prostorové členění ploch veřejných prostranství (zeleň, zpevněné plochy, apod.) např. formou textového regulativu*

Je navrženo podrobnější členění veřejných prostranství:

- **veřejná prostranství, veřejná zeleň**, kde se předpokládá využití především pro zeleň - zatravněné plochy s přípustným zřízením jednotlivých sjezdů k rodinným domům a vedení technické infrastruktury
- **pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru** s možností využití pro zpevněné plochy – vlastní komunikace vč. chodníky; případně plochy zeleně v závislosti na šířkovém uspořádání komunikace

c) Občanské vybavení

Samostatné plochy občanského vybavení nejsou v rámci řešeného území navrženy; tato funkce je přípustná v rámci jednotlivých stavebních pozemků.

d) Dopravní a technická infrastruktura

Navržená dopravní a technická infrastruktura rozvíjí koncepci založenou územním plánem a zohledňuje vazby na plochu veřejného prostranství PV 318 (jižně od řešené plochy), v rámci kterého je situována stávající přístupová cesta (odbočení ze silnice I/57), která slouží pro obě lokality BI 121 i BI 122.

**Dopravní obsluha** území je navržena tak, že umožňuje jak dostupnost jednotlivých stavebních pozemků, tak prostupnost celého území.

Stavební obvod je napojen z jižní a severní strany na komunikace odbočující ze silnice I/57. Navrženým řešením je zajištěna prostupnost území včetně zaokruhování. Navrhovaná komunikace ve veřejném prostoru o šířce cca 8m se předpokládá obousměrná 2 x 3 m. Z hlediska organizace dopravy lze doporučit jednosměrný provoz. Jako alternativní řešení v případě nedostupnosti části pozemků lze využít napojení z jižní strany a navrhovanou komunikaci ukončit obratištěm, což lze v rámci vymezených ploch realizovat. Vlastní řešení komunikace bude upřesněno v rámci navazujících řízení a v dalších stupních projektové dokumentace.

Přístup na navazující zemědělské pozemky je nutno řešit přístupovou cestou vedoucí ze

severní strany řešeného území, protože vytvořením stavebních pozemků č. 7, 8 a 18 dojde ke zrušení stávající přístupové komunikace. Napojení lze zajistit ze stávající komunikace umístěné severněji a napojit se přibližně v místě regulační stanice plynu – severozápadně od řešené lokality.

V rámci obytného souboru je pěší propojení řešeno chodníkem podél navrhované komunikace. Parkování bude zajištěno v rámci jednotlivých stavebních pozemků.

**Řešení technické infrastruktury** navazuje na koncepci založenou ÚP Leskovec, kterou dále rozvíjí. V rámci navrženého veřejného prostranství (v souběhu s komunikací) se předpokládá umístění technické infrastruktury - voda, plyn, kanalizace. Napojení na elektrickou energii se předpokládá pomocí zemního kabelu, bez toho, že by byla trasa přesně specifikována, což umožňuje určitou variabilitu řešení. V případě požadavku na umístění trafostanice, lze tuto umístit v rámci veřejných prostranství.

V řešeném území je nutno zajistit eliminaci hluku z dopravy. To se předpokládá vlastním řešením obytných staveb (orientace obytných místností, technické provedení, apod.) Splnění tohoto požadavku bude prokázáno na základě měření v navazujících řízeních, tzn., že v navazujícím stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech. S ohledem na uvedený požadavek je navrženo i situování zástavby v dostatečném odstupu od silnice I/57. Výhledově je tranzitní doprava přesměrována a řešena přeložkou této silnice východně od obce do souběhu se železniční tratí. V rámci obytných ploch lze realizovat protihluková opatření, zejména typu oplocení, stěn a zeleně.

### e) Regulace zástavby

*V územní studii budou uplatněny zejména následující regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení:*

- *Stanovení velikosti a organizace pozemků určených k zastavění, míra zastavění pozemku (koeficient zastavěnosti v % - plocha staveb včetně zpevněných ploch)*

Velikost jednotlivých stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí od 1160 do 1570 m<sup>2</sup>. Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 40% z celkové výměry pozemku, přičemž jsou velikostně omezeny i vlastní stavby: rodinný dům – max. 200 m<sup>2</sup>, samostatná garáž max. 40 m<sup>2</sup>, stavba pro podnikání max. 25 m<sup>2</sup>, stavba související a podmiňující bydlení do 30 m<sup>2</sup>. Což odpovídá z hlediska velikosti požadavkům na vesnické bydlení s pozemky cca 1000m<sup>2</sup>. Organizace pozemků respektuje reliéf terénu.

- *Charakter a struktura zástavby*

V řešeném území jsou navrženy samostatně stojící rodinné domy, což vychází z poptávky v území a především z charakteru navazujícího okolí zástavby. Základním typem zástavby je rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím se sedlovou střechou a přízemními doplňujícími stavbami.

- *Regulační linie řazení (stavební čára) a umístění staveb na pozemku*

V rámci jednotlivých stavebních pozemků je navržena lokalizace rodinného domu - viz kap. 3 Návrhu a orientační zákres možného umístění domu je zřejmý z výkresu I.B.1 „Urbanistická situace“.

- *Podlažnost – respektovat krajinný ráz*

Výšková hladina staveb rodinných domů představuje jedno nadzemní podlaží a podkroví, další stavby na pozemcích jsou přízemní, což odpovídá i charakteru sídla a okolní zástavbě.



- *Zástavba by měla mít podobný architektonický charakter a jednotný výraz (hmotové řešení, tvar a sklon střech, orientace hřebene střechy)*

U stavebních pozemků jsou navrženy šikmé sedlové střechy se sklonem v rozmezí 30 - 45°. Zcela je vyloučena zástavba s rovnými nebo pultovými střechami, která neodpovídá krajinnému rázu. Navržený typ zástavby byl přizpůsoben stávající zástavbě ležící jižním a východním směrem. Orientace střech je navržena s ohledem na charakter umísťované stavby, její polohu ve vztahu k veřejnému prostoru a možnost dopravní obsluhy.

- *Materiálové a barevné pojetí staveb*

Je doporučena regulace týkající se barevného řešení střech a fasád, která vylučuje výrazně barevné odstíny, a preferuje omítky bílé nebo v pastelových odstínech s možností kombinací s přírodními materiály. Střešní krytiny sedlových střech v tmavých barvách – červená, červenohnědá nebo antracitová.

- *Stanovení regulace doplňkových staveb*

Je navržena regulace oplocení, kdy se v uliční frontě otočené do veřejného prostoru předpokládá oplocení z plotových polí s využitím dřeva, kamene, kovu, cihelného zdiva, apod. Návrh umožňuje živé ploty. Výška do 1,6 m. V území mimo kontakt s veřejným prostorem lze použít drátěné oplocení výšky do 2 m.

Další stavby na pozemcích jsou regulovány z hlediska podlažnosti a maximální velikosti zastavěné plochy. U těchto staveb se předpokládá obdobný architektonický výraz jako u hlavní stavby rodinného domu, vše při zohlednění celkového koeficientu zastavění pozemku.

f) Specifické požadavky k řešení

Obecnou podmínkou pro zahájení výstavby je zajištění funkčnosti stávajících meliorací v řešeném území a v případě pozemku č. 1 přeložka komunikačního vedení. Prokázání splnění tohoto požadavku je předmětem navazujících řízení.

Další etapizace je vázána na vybudování dopravní a technické infrastruktury nutné pro zajištění základních funkcí území – viz kap. 9 Návrhu.

g) Obsah územní studie

Studie obsahuje textovou a grafickou část v členění dle zadání.

Textová část je zpracována ve formátu MS Office Word.

Grafická část je zpracována ve vektorovém formátu (dgn., shp.) nad aktuální účelovou katastrální mapou k datu zahájení prací (a předání dat). Data jsou zpracována přiměřeně dle metodiky digitálního zpracování - „metodika Sjedenění dÚP HKH - sjednocená verze pro ÚAP a ÚP“.

Územní studie je zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem a zákonem č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s Městským úřadem Vsetín, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy (pořizovatelem) a s obcí Leskovec.

Územní studie se předává po dohodě s pořizovatelem ve 2 vyhotoveních v tištěné podobě a 2 ks CD.

### 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracované ve vztahu k jednotlivým kapitolám navrhovaného řešení:

#### 1. Základní údaje

Jedná se o kapitolu, která uvádí základní východiska a podklady pro řešení územní studie, což je vydaný Územní plán Leskovec a „Zadání Územní studie US3 pro zastavitelnou plochu BI 121 vymezenou v Územním plánu Leskovec“ z února 2016, které formuluje požadavky na řešení. Navrhované řešení je v souladu s ÚP Leskovec a řešenou plochu dále podrobněji reguluje. Požadavky splnění zadání jsou samostatně vyhodnoceny v kap. 3.

#### 2. Vymezení řešeného území

Územní studie je řešena v rozsahu území vymezeného územním plánem. Řešené území leží v severní části obce Leskovec a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí, a na zastavitelnou plochu individuálního bydlení BI 122 a plochu veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 318 (na jihu) a na stávající plochy krajinné zeleně, plochy zemědělské a přírodní (na západě a na severu), jejichž funkční využití je studií respektováno.

Z východní strany je řešené území omezeno stávající silnicí I/57, která představuje základní dopravní tepnu v obci a současně limit pro řešení. Rozsah dotčení vlastnických vztahů je zřejmý z výkresu II. B3 „Zákres vlastnických vztahů do urbanistického návrhu“.

#### 3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V rámci řešené plochy jsou vymezeny jednotlivé stavební pozemky pro umístění rodinných domů s číselným označením **1 – 20** s průměrnou výměrou 1388 m<sup>2</sup>. Dále jsou navrženy pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru, které umožňují dopravní obsluhu území a jeho prostupnost (vozidlovou a pěší). Vzhledem k velikosti řešené plochy je navrženo veřejné prostranství „veřejná prostranství, veřejná zeleň“. Rozložení jednotlivých pozemků je zřejmé z výkresu č. I.B1 „Urbanistická situace“. Při vlastním návrhu stavebních pozemků bylo také přihlédnuto k vlastnickým vztahům k dotčeným parcelám.

Pro umístění stavby rodinného domu jsou nastaveny základní nepřekročitelné limity, které respektují požadavky na minimální odstupy staveb, ale současně umožňuje jistou variabilitu při jejich umisťování. Ve výkrese „Urbanistická situace“ je orientační zákres domů splňujících navržené regulace. V jednotlivých uličních frontách je vždy nutno dodržet a navázat na linii stávající zástavby. Jedná se vždy o zástavbu v jedné linii, která by v případě nedodržení výše uvedeného požadavku působila rušivě a disharmonicky. V rámci realizace zástavby je nutno v rozsahu celého řešeného území zajistit funkčnost stávajících investic vložených do půdy – meliorací tak, aby v důsledku nefunkčnosti těchto vodohospodářských zařízení nedocházelo k negativnímu ovlivnění základových poměrů např. podmáčení.

#### Pozemky č. 1-8

Pozemky jsou vymezeny ve východní části řešeného území a vytváří uliční frontu. Přístup k jednotlivým stavebním pozemkům je zajištěn ze západní strany z navrhované průběžné komunikace. Ve východní části pozemků prochází vodovod, který je limitem pro umisťování zástavby, zejména rodinných domů a dále komunikační kabel. Ten je v rozsahu pozemků č. 1 – 3 navržen k přeložení. V případě stavebního pozemku č. 1 se jedná o nutnou podmínku, protože v opačném případě by nebylo možno stavbu rodinného domu umístit v navrhované linii.

**Pozemky č. 9 - 20**

Jedná se o pravidelnou síť pozemků, které tvoří uliční frontu podél západní strany navržené komunikace a dotvářejí tak celou lokalitu. Zástavba se předpokládá v jejich východní části a západním směrem vycházejí do volné krajiny pozemky zahrad.

**Veřejná prostranství**

Minimální výměra veřejného prostranství pro řešenou lokalitu je 1590 m<sup>2</sup>. Uvedený požadavek je navrženým řešením splněn a překročen, protože pro tuto funkci je navrženo veřejné prostranství o velikosti 2100 (bez komunikací). V rámci veřejného prostranství se předpokládá jak umístění zeleně, tak jsou součástí veřejných prostranství také plochy navrhovaných pozemních komunikací, a plochy na ně navazující, které umožňují vybudování chodníků, zeleně, pásů pro uložení technické infrastruktury a podobně. Navržené veřejné prostranství je limitováno vedením komunikačního kabelu, jehož trasa je respektována.

**4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků**

Základní funkční využití řešené plochy je dáno vydaným územním plánem a řešenou studií je z hlediska funkčního dále podrobněji strukturováno:

- je nastaven **charakter a druh obytných staveb**, což reprezentují samostatně stojící/izolované domy do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy o 1 nadzemním podlaží a podkroví. Uvedená regulace vychází z okolní zástavby ležící východním a jižním směrem a charakteru krajiny. Z tohoto důvodu se zde uplatňuje v základních parametrech rodinný dům „valašského typu“, avšak bez striktní regulace týkající se půdorysného tvaru. Tím je dána, i s ohledem na okolní, již realizovanou zástavbu, možnost variabilního řešení a je zachován potenciál pro tvůrčí práci projektanta. Z hlediska maximální velikosti je nastavená regulace dostačující a musí se vždy přizpůsobit velikosti jednotlivých stavebních pozemků. U staveb rodinných domů se počítá s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, což splňuje požadavky na stavbu rodinného domu. Regulací není vyloučeno podsklepení. Z výše uvedeného je také zřejmé, že nelze v řešeném území umístit stavbu o dvou plnohodnotných nadzemních podlažích. Tomu odpovídá také regulace týkající se střech.
- **tvar střech rodinných domů pro stavební pozemky** navazuje na výše uvedenou regulaci. Přestože jsou v blízkosti řešeného území použity rozdílné typy zastřešení, je snaha o sjednocení vzhledu lokality, a proto jsou navrženy pouze střechy sedlové, typické pro tento region a vesnickou zástavbu. Je navržen sklon střech v rozmezí od 30 - 45°, což dává částečný prostor v rámci projektu stavby. Současně je navržené řešení i hospodárnější a výhodnější ve vztahu k místním klimatickým podmínkám, zejména sněhovým.
- **orientace hřebene střech** vychází z dispozičního řešení navržených staveb - hřeben střechy ve směru podélné dispozice stavby
- **barevnost fasád** předpokládá bílé nebo pastelové omítky. Nedoporučují se výrazně barevné omítky. Výraznou barevností dochází k dominantnímu uplatnění těchto staveb a k setření vzájemných optických vazeb. Navržené řešení nereflktuje tyto současné módní trendy, ale je nadčasové. Vychází z barevnosti původní historické zástavby, ale dává jí moderní podobu. Stejně tak připouští využití přírodních materiálů na fasádě např. v podobě obkladů. Stejně tak je navržená střešní krytina pro šikmé střechy - maloplošná skládaná (betonová, pálená), což vychází z původní podoby historické zástavby. Barevnost vychází ze stávajícího charakteru okolní střešní krajiny a je navržena v tmavých odstínech jako cihlově červená, červenohnědá nebo antracitová. Barevnost je doporučena, avšak její dodržení se jeví jako maximálně vhodné.
- **oplocení** jednotlivých stavebních pozemků je regulováno ve vztahu k veřejnému prostoru, který je vyznačen na schématu v návrhové části kap. 4. Zde je navrženo oplocení do max. výšky 1,6 m s využitím přírodních materiálů (dřevo, kámen, případně cihelné zdivo, kov)

nebo živé oplocení s využitím původních druhů dřevin. Uvedená regulace předpokládá „jednotný“ výraz uliční fronty oplocení otočeného do veřejného prostoru, protože zde plní také funkci estetickou. Mimo kontakt s veřejným prostorem je navrženo drátěné oplocení do výšky 2 m. Jsou stanoveny podmínky pro realizaci oplocení na základě stanoviska správce technické infrastruktury v místě křížení s vodovodním přivaděčem.

- na jednotlivých stavebních pozemcích lze umisťovat také **další stavby**, které doplňují, podmiňují bydlení nebo s ním souvisejí. Tyto stavby budou přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem tak, aby tyto stavby spolu s rodinným domem tvořily jeden celek. Jednotlivé typy staveb jsou omezeny plošně tak, aby byl sice naplněn jejich účel, ale nedocházelo k nadměrnému zastavování pozemku. V případě dalších staveb na pozemcích se stavbou rodinného domu, je nastavena jejich plošná regulace : - u staveb souvisejících a podmiňujících bydlení na max. 30m<sup>2</sup>, u samostatně stojící garáže max. 40m<sup>2</sup> a stavby pro podnikání do 25m<sup>2</sup>. Současně s touto plošnou regulací je nutno respektovat celkovou míru zastavěné stavebního pozemku, a to max. 40%. Jedná se o maximální hodnotu zastavění, kdy zbývající část pozemku ještě splňuje požadavky týkající se vsakování povrchových vod. Zvolené maximální rozměry jednotlivých typů staveb odpovídají potřebám vícečlenné rodiny. Ostatní stavby (mimo rodinný dům) lze v rozsahu navržené plošné regulace umisťovat v rámci celého stavebního pozemku, ovšem za předpokladů splnění příslušné legislativy na úseku stavebního zákona.
- na pozemcích vymezených pro **veřejná prostranství, veřejnou zeleň** se předpokládá převážně využití pro zeleň typu parkových úprav a zatravněných ploch, jednotlivé vjezdy ke stavebním pozemkům č. 1 – 8, případně odstavná stání a dále možnost umístění technické infrastruktury, která je v tomto území navržena
- **pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru** umožňují vedení dopravní infrastruktury - komunikace včetně chodníků a související infrastruktury (veřejné osvětlení). A v rámci této plochy, která je navržena v dostatečném šířkovém profilu lze umístit také technickou infrastrukturu a zeleň.

### **5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu**

Dopravní řešení je navrženo s cílem zajistit nejen dostupnost jednotlivých stavebních pozemků, ale i prostupnost území. Z toho důvodu je navržena komunikací o šířce veřejného prostoru 8 m, což umožní obousměrnou komunikaci 2 x 3 m.

Stavební obvod je napojen z jižní strany na stávající přístupovou komunikaci vedoucí k nově realizované zástavbě ležící jižně od řešeného území. Ze severní strany se navrhovaná komunikace napojuje na stávající přístupovou komunikaci vedoucí západním směrem k regulační stanici plynu a zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky. Hlavní přístupová komunikace je tak zaokružována, což umožňuje komfortnější obsluhu území. V případě, že nebude možné získat potřebná vlastnická práva k pozemkům v severní části řešeného území, je navrženo alternativní řešení, které představuje napojení z jižní části a ukončení navrhované komunikace obratištěm. Toto řešení je sice méně komfortní, ale splňuje požadavky současné legislativy.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navrženého obytného souboru. V místech napojení jsou dodrženy rozhledové trojúhelníky a ve vztahu k výškovému uspořádání komunikací nejsou přijímána žádná opatření a návrh vyhovuje normovým požadavkům. Navržené šířkové uspořádání umožňuje upřesnit kategorii komunikace včetně šířkového řešení v rámci zpracování jejího projektu.

Parkování a garážování vozidel se předpokládá na jednotlivých stavebních pozemcích.

Výsledné řešení dopravy je zřejmé z výkresu *I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury*.

### **6. Podmínky pro technickou infrastrukturu**

Územní studie vytváří základní podmínky pro napojení jednotlivých staveb na veřejné rozvody vody, na kanalizační síť, STL rozvody plynu a umožňuje zásobování elektrickou energií.

Vedení jednotlivých řadů a vedení je zřejmé z výkresu *I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury*.

Pitnou vodou je území zásobováno z veřejného vodovodu v majetku obce, který je zdrojově napojen na skupinový vodovod Stanovnice. Zdrojem vody je vodní nádrž Stanovnice v Karolině, kde se nachází i úprava. Z páteřního řadu SV je voda dopravována přívodním řadem do VDJ Leskovec 2x150 m<sup>3</sup> (425,0 – 421,10 m n.m.). Z VDJ Leskovec je obec zásobena rozvodnými řady z PVC DN 80 a 100 v jednom tlakovém pásmu. V rámci řešeného území je navrženo rozšíření vodovodní sítě s napojením jižně od řešeného území. Navrhované řešení nevyžaduje zřízení dalšího tlakového pásma. SV Stanovnice je limitem v území, který je plně respektován. Jsou nastaveny podmínky z hlediska zajištění stávajícího vodovodního řadu DN 400 na základě požadavků správce technické infrastruktury.

Likvidace odpadních vod je řešena pomocí navržené splaškové kanalizační sítě s napojením na kanalizaci vedenou jižně řešené lokality, příp. severovýchodně za silnicí I/57 dle spádových poměrů. Odpadní vody jsou čištěny na ČOV Vsetín.

Dešťové vody budou vsakovány na jednotlivých pozemcích, případně bude řešen management dešťových vod v rámci jednotlivých staveb. V rámci chodníku podél silnice I/57 je vybudována stávající dešťová kanalizace, do níž lze odvést srážkové vody, zejména z komunikace.

Zásobování plynem je navrženo pomocí STL rozvodů vedených v pozemcích veřejného prostranství.

Zásobování elektrickou energií je nutno řešit s ohledem na obytnou zástavbu zemním kabelem. S ohledem na variantní možnosti zásobování elektrickou energií je ponechána možnost navržení konkrétního způsobu řešení až ve fázi jednotlivých projektů umístovaných staveb rodinných domů. V případě požadavku na umístění trafostanice, lze tyto umístit v rámci ploch veřejných prostranství.

V rámci navržených komunikací se předpokládá vybudování veřejného osvětlení.

Pro optimální využití stavebních pozemků jihovýchodní části řešeného území je navržena přeložka komunikačního vedení, kterou je nutno koordinovat s vodovodním přivaděčem - nutnost respektování ochranného pásma, což je zakotveno do podmínek návrhové části studie.

### **7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se promítají do jednotlivých regulovaných prvků např. výšková hladina staveb, typ a sklon střech včetně orientace, barevnost, regulace oplocení apod., což je zdůvodněno zejména v bodě 4 této kapitoly.

### **8. Druh a účel umístovaných staveb**

Základní funkční regulaci stanovuje ÚP Leskovec. Tato se územní studii podrobněji členění tak, že pro jednotlivé typy pozemků (stavební pozemek pro RD, pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru a veřejná prostranství, veřejná zeleň) jsou určeny jednotlivé druhy staveb, které lze na daných pozemcích umístit.

V případě **stavebních pozemků pro rodinné domy** se jedná o stavby:

- rodinné domy
- garáže
- stavby související a podmiňující bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro podnikatelskou činnost
- zeleň.

Výše uvedené výčet představuje hlavní stavbu rodinného domu a s ní související soubory staveb, které souvisí s bydlením, příp. podmiňují bydlení (včetně oplocení) Současně jsou připuštěny i další druhy staveb, které připouští platná legislativa na pozemcích se stavbou rodinného domu. Předpokládá se také využití části pozemku pro zeleň.

**Pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru** jsou určeny především pro dopravní infrastrukturu, případně pro umístění související technické infrastruktury (veřejné osvětlení). Tyto pozemky plní funkci veřejného prostoru jako veřejná prostranství a současně umožňují i zeleň. Rozsah přípustných staveb je dán hlavní funkcí, která zajišťuje dopravní obsluhu území (vozidlovou a pěší) a tvoří veřejný prostor.

Na pozemcích vymezených pro **veřejná prostranství, veřejnou zeleň** se předpokládají stavby dopravní a technické infrastruktury slučitelné s funkcí veřejného prostranství a především veřejná zeleň - zatravnění a parkové úpravy. Rozsah je navržen tak, aby byla zajištěna veřejná dopravní a technická infrastruktura v území, ale současně, aby veřejné prostranství včetně veřejné zeleně plnilo svoji základní funkci veřejného prostoru.

### 9. Stanovení pořadí změn v území

Pro řešenou lokalitu je navržena obecná etapizace, která předpokládá pro řešené území v části území, v němž má stavba stát, dopravní a základní technickou vybavenost (tj. dokončená stavba alespoň silničního spodku, vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu a dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN, ...) Uvedené požadavky na vybudování dopravní a technické infrastruktury vyplývají z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu. Současně je nutno zajistit funkčnost vložených investic do půdy – meliorací, které jsou v převážné části řešeného území. Tato podmínka je nutná pro zajištění správného fungování odvodnění území a souvisejícího managementu povrchových a dešťových vod. Podmínka týkající se stavebního pozemku č. 1 (případně také 2, 3) znamená přeložku stávajícího komunikačního vedení do nové stopy tak, aby bylo možno jednotlivé pozemky využít pro obytnou zástavbu.

### 10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.

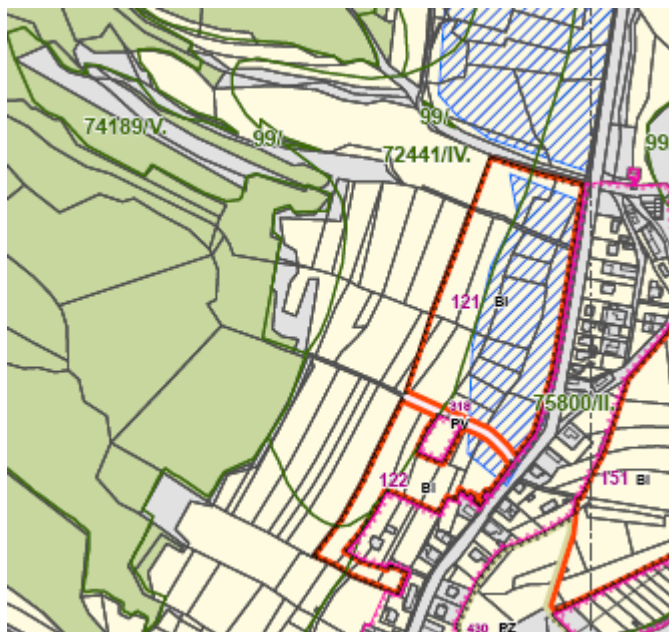
Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů - 11 a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů – Urbanistická situace, Výkres dopravní a technické infrastruktury.

Přesná specifikace tak zaručí při následné aplikaci obsahovou úplnost používané dokumentace.

## 5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu

Navržené řešení vychází z ÚP Leskovec, v rámci kterého byly odsouhlaseny předpokládané záboru v rozsahu dle následující tabulky:

Číslo	kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	II tř. ochrany	IV. tř. ochrany	Popis
121	BI	3,18	0	3,14	2,01	1,13	plocha individuálního bydlení
<b>CELKEM</b>		<b>3,18</b>	<b>0</b>	<b>3,14</b>	<b>2,01</b>	<b>1,13</b>	



Podle BPEJ jde o plochy ve II. a IV. třídě ochrany ZPF. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu a předpokládaný zábor ZPF byl odsouhlasen v rámci vydaného ÚP Leskovec.

Podrobný přehled dotčených pozemků ZPF je uveden v následující tabulce:

Dotčené zemědělské pozemky			
Označení pozemku	parc. číslo	výměra pozemku řešená územní studií (m <sup>2</sup> )	druh pozemku
1	1207	2184/2184	orná půda
	1208	3668/3668	
	1199	524/524	
	2431	520/380	
2	st. 387	24/24	orná půda
3	1198	2065/2065	orná půda
	1037/2	17770/3430	
4	996	820/820	orná půda
	995	923/923	
5	994	2860/2860	orná půda
	999	2931/2931	
6	993/4	994/994	orná půda
	998	3564/3564	
7	991	1424/1250	orná půda
	992	2962/2962	
	993/1	1001/1001	
	993/2	952/952	
8	993/3	935/935	orná půda
	990	1484/320	
<b>Celkem</b>			<b>ZPF</b>

Z hlediska kultur jsou zastoupena **orná půda** v rozsahu **31 787 m<sup>2</sup>**.

## 6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie byla zpracována v souladu se stavebním zákonem (zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů) a v souladu s prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012Sb., a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb. je nastaven zkladní rámec pro umísťování staveb, což bude dále prověřeno v navazujících řízeních vedených příslušným stavebním úřadem (např. územní řízení).

## 7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury

Správce technické infrastruktury, dotčený orgán – vyjádření/stanovisko ze dne	
Obsah	
Vyhodnocení	
<b>1.</b>	<p><b>CETIN – Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3 – stanovisko č.j. 588157/16 ze dne 19.4.2016 (platnost do 19.4.2018) – viz dokladová část</b></p> <p>V zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (dále jen <i>SEK</i>) nebo její ochranné pásmo – viz přiložený výřez účelové mapy <i>SEK</i>. Ochranné pásmo je stanoveno rozsahem 1,5m po stranách krajního vedení <i>SEK</i> a není v mapě vyznačeno.</p> <p>Vyjádření je platné pouze pro zájmové území a stanovený účel.</p> <p>Vyjádření nepředstavuje dostatečnou informaci pro zpracování projektové dokumentace stavby. Přeložení <i>SEK</i> zajistí její vlastník na náklady stavebníka, který překládku <i>SEK</i> vyvolal, a to na základě Smlouvy o realizaci překládky <i>SEK</i>.</p> <p>Sítě elektronických komunikací v řešeném území jsou <b>respektovány a zakresleny</b> ve výkresové části (koordinační výkres a výkres dopravní a technické infrastruktury).</p> <p><b>V rámci projektové přípravy staveb bude vyžádáno vyjádření SEK, zejména k navrhovanému přeložení vedení SEK v jihovýchodní části území.</b></p>
<b>2.</b>	<p><b>Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., Jasenická 1106, 755 01 Vsetín – vyjádření č. 1336/2016 ze dne 1.6.2016 (platnost 1 rok od vydání) – viz dokladová část</b></p> <p>S navrženým technickým řešením nesouhlasíme.</p> <p>V dané lokalitě se nachází vodovodní přivaděč – skupinový vodovod – z azbestocementu DN 400 a přípojka splaškové kanalizace. Stoka splaškové kanalizace PVC 250 se nachází poblíž zájmového území.</p> <p>Zásobování rodinných domů není možné přípojkou vody. Zásobování vodou by bylo možné pouze prodloužením vodovodního řádu s napojením na místní rozvodný vodovodní řad.</p> <p>Zásobování nové zástavby nelze napojit na skupinový vodovod.</p> <p>Požadujeme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) u parcelací označených č. 1 až č. 8 bude u všech prováděných staveb dodrženo ochranné pásmo vod. přivaděče DN 400 AZB min. 2,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu, a to z důvodu důležitosti přivaděče (počet napojených obyvatel, doby přerušení dodávky vody)</li> <li>2) k vod. šachtě par. č. 387 bude volný přístup z pozemku par.č. 2432/1</li> <li>3) oplocení parcelací označených č. 1 až č. 8, které kříží vod. přivaděč, nebudou mít žádné pevné základy (nutno řešit rozebíratelné, bez základu a podezdívek)</li> <li>4) nově budované komunikační vedení umístit mimo ochranné pásmo přivaděče</li> <li>5) v případě jakýchkoliv prací v blízkosti potrubí DN 400 (ochranné pásmo) bude nutno provést provizorní zabezpečení proti poškození.</li> </ol>



	<p>Upozorňujeme na možnost případné havárie potrubí a tím spojené velké škody na projektované lokalitě.</p> <p>V lokalitě je pouze splašková kanalizace. Dešťové vody musí být řešeny mimo splaškovou kanalizaci.</p> <p>Vyjádření je platné pouze pro zájmové území a stanovený účel.</p> <p>Sítě a vodohospodářské zařízení ve správě VaK Vsetín v řešeném území jsou <b>respektovány a zakresleny</b> ve výkresové části (koordinační výkres a výkres dopravní a technické infrastruktury).</p> <p>Zásobování vodou <u>opraveno</u> - je řešeno <b>prodloužením vodovodního řadu s napojením na místní rozvodný vodovodní řad.</b></p> <p>ad 1) ochr. pásmo 2,5 m od vnějšího líce potrubí dodrženo u staveb pozemků č. 1 – 8; současně zakotveno do podmínek v kap. 8 Návrhu</p> <p>ad 2) zajištěn přístup k vod. šachtě na par. č. 387 z pozemku par.č. 2432/1 – zakotveno do podmínek v kap. 8 Návrhu</p> <p>ad 3) v kap. 4 Návrhu zakotven požadavek u staveb. pozemků č. 1 – 8 na rozebíratelné oplocení bez pevného základu v místech křížících skupinový vodovod DN 400</p> <p>ad 4) nově budované komunikační vedení je umístěno mimo ochranné pásmo přivaděče, viz podmínky v kap. 6 Návrhu</p> <p>ad 5) v rámci projektové přípravy staveb bude vyžádáno vyjádření VaK Vsetín a.s. a veškeré práce v blízkosti potrubí DN 400 budou prováděny dle podmínek správce technické infrastruktury.</p> <p>Dešťové vody jsou řešeny mimo splaškovou kanalizaci viz kap. 6 Návrhu.</p>
3.	<p><b>ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4, odbor Rozvoj sítí, Oddělení Rozvoj sítí Morava, pracoviště Valašské Meziříčí, Sokolská 45, 757 01 Valašské Meziříčí – vyjádření ze dne 7.7.2016</b> - viz dokladová část</p> <p>S navrhovaným řešením připojení lokality k elektrické síti tak jak je popsáno ve studii Souhlasím.</p> <p>Při vlastní realizaci stavby musí být ve vztahu k zařízení DS dodrženy veškeré platné normy a předpisy a respektována veškerá omezení vyplývající z existence ochranných pásem zařízení DS, zejména musí být dodrženy minimální vodorovné a svislé odstupové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.</p> <p>Uvedené podmínky budou <b>respektovány a zohledněny</b> při umisťování staveb v navazujících řízeních a v dalších stupních projektové dokumentace.</p>
4.	<p><b>RWE Gas Net. s.r.o., zastoupený RWE Distribuční služby s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno – stanovisko ze dne 9.6.2016</b> – viz dokladová část</p> <p>PD musí řešit vzájemnou polohu nově projektované stavby a stávajícího PZ. Projektovou dokumentaci se zakresleným stávajícím plynárenským zařízením a zakotvením nových staveb vůči němu požadujeme předložit k odsouhlasení. Konečné stanovisko pro územní příp. stavební řízení může být vydáno po splnění podmínek uvedených v tomto stanovisku.</p> <p><b>Stanovisko odboru EPZ – VTL:</b></p> <p>V oblasti plánované zastavitelnosti dle předložené situace procházejí VTL plynovody DN 100 (bezpečn. pásmo 15 m na obě strany) a DN 500 (bezp. pásmo 40 m na obě strany), PN 40. Ochranné pásmo VTL plynovodu je m na obě strany od plynovodu. Při realizaci výstavby RD je nutno dodržet podmínky pro umisťování jednotlivých typů staveb dle tohoto stanoviska.</p> <p><b>Stanovisko odboru EPZ – STL, NTL:</b></p> <p>V zájmovém území se nacházejí tato plynárenská zařízení (PZ): STL plynovody – DN 90 PE, DN 50 PE a STL přípojky, majitel RWE Gas Net, s.r.o. dle přílohy.</p> <p>V zájmové území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze. V příloze orientační snímek polohy PZ.</p> <p>PZ v řešeném území je <b>respektováno a zakresleno</b> ve výkresové části (koordinační výkres a výkres dopravní a technické infrastruktury). Uvedené podmínky budou <b>respektovány a zohledněny</b> při umisťování staveb v navazujících řízeních a v dalších stupních projektové</p>

	dokumentace (konkrétní technické podmínky napojení, stanovisko ke kapacitě, k investování rozšíření distribuční soustavy (DS), podmínky rozšíření DS a další). Projektová dokumentace staveb bude předložena k vydání stanoviska.
<b>5.</b>	<b>Městský úřad Vsetín, odbor životního prostředí a odbor územního plánování, stavebního řádu a dopravy – vyjádření ze dne 7.6.2016 - viz dokladová část</b>
	Kladné vyjádření s podmínkami, jež vyplývají ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zajištění funkčnosti stávajících meliorací v řešeném území</li><li>- Zajištění přístupu na zemědělské pozemky tak, aby byla co nejméně narušena organizace hospodaření na PF.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Požadavky na zajištění funkčnosti stávajících meliorací zakotveny v řešení – viz kap. 3 Návrhu; bude podrobněji řešeno v navazujících řízeních a v dalších stupních projektové dokumentace.</li><li>- Navrženým řešením je zajištěna dostupnost a prostupnost území včetně přístupu na zemědělské pozemky – kap. 5 Návrhu. Zajištění přístupu během výstavby bude řešeno v navazujících řízeních.</li></ul>

## **8. Dokladová část I - stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů**

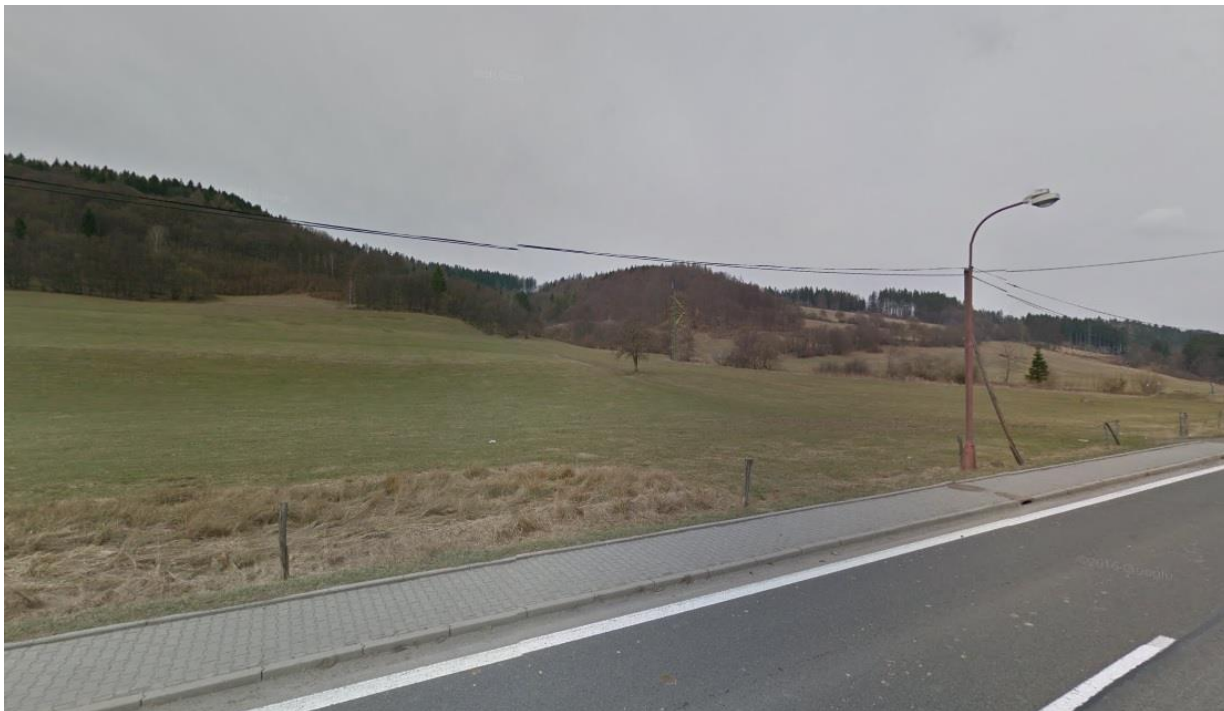
Stanoviska doložena jako samostatná dokladová část.

## 9. Dokladová část II - přehled vlastníků dotčených pozemků

Přehled vlastníků dotčených pozemků je zpracován k dubnu 2016.

Seznam vlastníků pozemků				
Označení pozemku	parc. číslo	celková výměra pozemku dle KN / výměra řešená územní studií (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	vlastník
1	1207	2184/2184	orná půda	Obec Leskovec, č.p. 67, 756 11 Leskovec
	1208	3668/3668		
	1199	524/524		
	2431	520/380		
2	st.387	24/24	orná půda	Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., Jasenická 1106, 755 01 Vsetín
3	1198	2065/2065	orná půda	Staněk Milan, Bratří Hlavců 88, 755 01 Vsetín
	1037/2	17770/3430		
4	996	820/820	orná půda	Hromada Michal, Ludovíta Štúra 198/3, 922 42 Madunice, SR – 1/3 Pavlačková Lenka, Na Horebečví 568, 756 05 Karolinka – 2/3
	995	923/923		
5	994	2860/2860	orná půda	Mrnušík Jan Ing., Svážná 391/14, Nový Lískovec, 634 00 Brno
	999	2931/2931		
6	993/4	994/994	orná půda	Josef Šťastný, č. p. 121, 756 11 Leskovec
	998	3564/3564		
7	991	1424/1250	orná půda	Holubec Jaromír Ing., č. p. 30, 756 11 Leskovec
	992	2962/2962		
	993/1	1001/1001		
	993/2	952/952		
8	993/3	935/935	orná půda	Zgarba Petr Ing., Petrkov 58, 580 01 Lípa
	990	1484/320		

**10. Fotodokumentace - stávající stav**







Vizualizace urbanistického návrhu do fotografie



