

ÚZEMNÍ STUDIE LESKOVEC

pro zastavitelné plochy BI č. 155 a 156
vymezené v Územním plánu Leskovec
ozn. US1 a US2



TEXTOVÁ ČÁST

Červen 2018

Objednatel:

Obec Leskovec

Leskovec 67, 756 11 Valašská Polanka

IČ: 00303984

Statut. zástupce: Ing. Jana Šťastná, starostka obce

Zpracovatel:

STEMIO a.s.

Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1

Provozovna:

J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice

IČ: 282 03 011

Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva

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	9
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	11
II. ODŮVODNĚNÍ	12
1. Údaje o pořízení územní studie	12
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	12
3. Údaje o splnění zadání územní studie	13
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	17
5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu	22
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	23
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury	23
8. Dokladová část I - stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů	26
9. Dokladová část II - přehled vlastníků dotčených pozemků	26
10. Fotodokumentace - stávající stav	29
11. Příklady vhodné zástavby	31

B. GRAFICKÁ ČÁST:

I. NÁVRH:

I.B1 Urbanistický návrh – 1:1 000

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

II. ODŮVODNĚNÍ:

II.B1 Situace širších vztahů – 1:5 000

II.B2 Koordinační výkres – 1:1 000

II.B3 Zákres vlastnických vztahů – 1:1000

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 jsou v ÚP Leskovec vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení s číselným označením č. 155, 156, které jsou regulovány jako plochy individuálního bydlení – BI. Jejich výměry jsou 3,4 ha a 2,7 ha, tj celkem 6,1 ha pro obytnou funkci. Vzhledem k rozsahu ploch, potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelace pozemků, prostorové regulace zástavby a staveb, řešení veřejného prostranství je v ÚP Leskovec pro tyto plochy stanovena podmínka zpracování územní studie.

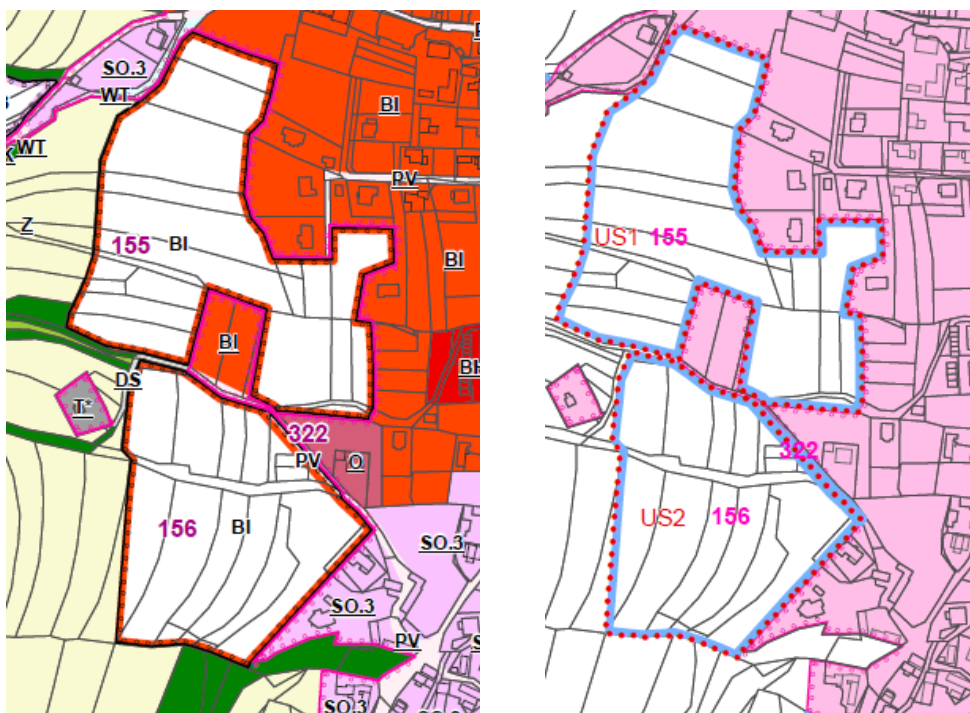
Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů).

Podkladem pro zpracování územní studie bylo „Zadání Územní studie US1 pro zastavitelnou plochu BI 155 vymezenou v Územním plánu Leskovec“ z února 2018 a „Zadání Územní studie US2 pro zastavitelnou plochu BI 156 vymezenou v Územním plánu Leskovec“ z ledna 2018.

2. Vymezení řešeného území

Řešené území leží v jihozápadní části obce Leskovec, západně od silnice I/57, a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí, a na plochu veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV č. 322. Plochy BI č. 155 a 156 na sebe navazují. Plochy leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury a jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Rozsah ploch, u kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách v území, zpracování územní studie, je ve Výkresu základního členění označen US1 a US2.



Výřez hlavního výkresu a výkresu základního členění území

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelné plochy individuálního bydlení (BI) určené 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 „Urbanistický návrh“.

Navržené stavební pozemky - BI 155			
Označení st. pozemku	Celková výměra navrženého stavebního pozemku (m ²)	Dotčené pozemky parc.č.	Poznámka (omezení pro stavbu rodinného domu)
1	2230	800/1	<i>pozemek dotčen vodovodem mimo vymezenou plochu pro stavbu RD</i>
2	1440	800/3, 796/5, 795/1	
3	1875	787/1, 782/2	
4	1515	788/1	<i>pozemek dotčen vodovodem mimo vymezenou plochu pro stavbu RD</i>
5	1685	788/1	nutno respektovat omezení plynoucí z vedení vodovodu a komunikačního vedení, případně realizovat jeho přeložku
6	1740	795/1	<i>pozemek dotčen komunikačním vedením mimo vymezenou plochu pro stavbu RD</i>
7	1860	796/3	nutno respektovat omezení plynoucí z komunikačního vedení, případně realizovat jeho přeložku, což je v případě pozemku č.7 nutnou podmínkou
8	1190	797/1, 799/1	
9	1575	799/1	
10	1475	807	
11	1570	806	
12	1075	807	
13	1705	799/1	nutno respektovat omezení plynoucí z komunikačního vedení, případně realizovat jeho přeložku
14	1235	797/1, 799/1	
15	1760	796/3	<i>mimo vymezenou plochu pro stavbu RD je</i>
16	1610	794/1	<i>pozemek limitován pásmem VTL plynovodu</i>
17	1415	795/1	pozemky č. 17, 18 leží ve vzdálenosti 50 m od lesa. Dotčený orgán na úseku ochrany lesa (DO) uvádí pro umístění stavby minimální vzdálenost 25 m od lesního pozemku. Umístění stavby vlastního RD bude upřesněno v projektové dokumentaci s ohledem na charakter lesa, konfiguraci terénu a orientaci a znovu projednáno.
18	1575	789,791/1	
cca 1585		průměrná výměra stavebního pozemku v lokalitě (m ²)	

Stavební pozemky **11 – 18** tvoří jednotnou uliční linii, stejně tak pozemky č. **6-10**, a společně vytváří ve směru sever – jih novou ulici.

Stavební pozemky č. **1 a 2** navazují na zástavbu ležící severně.

Pozemky č. **3, 4, 5** jsou regulovány ve vztahu ke stávající zástavbě ležící západně od nich a hraničí s pozemkem č. 5.

Omezení vyplývající z limitů využití území jsou uvedena v tabulce a je nutno je zohlednit při umisťování a povolování staveb. Nutno podmínkou pro umístění stavby RD do pozemku č. 7 je přeložka komunikačního vedení.

Navržené stavební pozemky - BI 156			
Označení st. pozemku	Celková výměra navrženého stavebního pozemku (m ²)	Dotčené pozemky parc.č.	Poznámka (omezení pro stavbu rodinného domu)
19	1605	9/6, 9/9	nutno respektovat omezení plynoucí z komunikačního vedení. Případná přeložka bude realizována vlastníkem technické infrastruktury na náklady budoucího stavebníka, který ji vyvolal.
20	1180	9/3, 781, 783/2, 2417/2	nutno respektovat omezení plynoucí z komunikačního vedení a elektrického vedení NN
21	1560	780, 781, 782, 783/2, 783/3, 2417/2	Případná přeložka komunikačního vedení bude realizována vlastníkem technické infrastruktury na náklady budoucího stavebníka, který ji vyvolal.
22	1495	778, 779	<i>pozemek dotčen el. vedením NN mimo vymezenou plochu pro stavbu RD</i>
23	2100	776, 778	nutno respektovat omezení plynoucí z vedení vodovodu; <i>pozemek dotčen el. vedením NN a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu mimo vymezenou plochu pro stavbu RD</i>
24	1945	490, 491, 492	<i>pozemek dotčen bezpečnostním pásmem VTL plynovodu mimo vymezenou plochu pro stavbu RD</i>
25	1845	490, 491, 492	
26	1805	490, 491, 492	
27	1595	490, 491, 492	
28	1700	488, 489, 490, 491, 492	
29	1250	9/3, 486, 487	
30	1350	9/3, 486, 487	
31	1530	9/3, 486, 487	
cca 1612		průměrná výměra stavebního pozemku v lokalitě (m ²)	

Podél stávající příjezdové komunikace k vodojemu je navázána zástavba na pozemcích č. **19 – 23**.

Stavební pozemky **24 – 28** společně s pozemky č. **29 – 31** vytvářejí novou ulici a definují maximální hranici zástavby směrem západním k vodojemu.

Uliční čára není nastavena pevně, ale navazující zástavba se musí vždy přizpůsobit linii sousedních domů. Požadavek na **respektování uliční čáry je naznačen i u stávající plochy bydlení** ležící jižně od stavebního pozemku č. 6.

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

Označení lokality	min. požadovaná výměra veřejného prostranství (m ²)	označení veřejného prostranství/ převažující způsob využití	poznámka
BI 155	1700	Nezastavěná část ploch / zeleň, zemědělský půdní fond, veřejná prostranství	<i>Nutno respektovat omezení plynoucí z trasování plynovodu, vodovodu a elektrického vedení a pásma 50 m od lesa</i> <i>Umístění technické infrastruktury – trafostanice včetně ochranného pásma</i>
BI 156	1350		

Území je řešeno jako celek a celkový rozsah **veřejných prostranství** odpovídá požadavkům právní úpravy.

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 – 155, 156

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 m²

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

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 m² zastavěné plochy
- stavební pozemky **1 – 18:** - 1 nadzemním podlaží a podkroví
- stavební pozemky **19 - 31:** - stavba osazená do svahu s max. dvěma nadzemními podlažími; v návaznosti na okolní zástavbu

Tvar střech rodinných domů:

- stavební pozemky **1 – 18**: šikmé sedlové střechy se sklonem v rozmezí 30 - 45°. Vyloučeny jsou střechy rovné a pultové.
- stavební pozemky **19 - 31**: variabilní možnost zastřešení dle dispozičního řešení domu s využitím střech sklonitých vč. pultové nebo rovné střechy; lze využít „zelené“ střechy

Doporučená orientace hřebene rodinných domů:

- v případě sklonitých střech rovnoběžně s podélnou dispozicí

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 nebo její imitace

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, alespoň částečně průhledné (min. 50%)
- v území mimo kontakt s veřejným prostorem lze požit drátěné oplocení, výška do 2 m

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 m²
- **garáže nebo zastřešená parkovací stání** - přízemní, samostatně stojící se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, do max. 40 m² zastavěné plochy
- **stavby pro podnikatelskou činnost** - přízemní, samostatně stojící se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, do max. 25 m² 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 vybudovanými místními komunikacemi – viz I.B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury, které jsou vzájemně propojeny a zaokrouhovány. Hlavní přístupová místní komunikace je navržena obousměrná o šířce 2 x 3 m. Šířka veřejného prostoru určená pro pozemní komunikaci je navrhována 8 m.

Plocha 155 je napojena komunikací ze severozápadní strany s variantním připojením na stávající komunikace severně nebo západně od lokality a prochází lokalitou ve směru sever – jih, kde se dále napojuje na stávající komunikaci vedoucí k vodojemu. Z páteřní komunikace jsou dopravně obslouženy stavební pozemky č. **6 – 18**.

Z komunikace vedoucí k vodojemu je vedena páteřní komunikace pro plochu č. 156 procházející ve směru sever – jih, kde je ukončená obratištěm. Obsluhuje stavební pozemky č. **24 - 31**.

Ze stávající komunikace k vodojemu, u které jsou navrženy šířkové úpravy, je zajištěn příjezd ke stavebním pozemkům č. **19 – 23**.

Stavební pozemky č. **3 – 5** jsou napojeny komunikací, která leží na jejich jižním okraji a napojuje se na stávající síť pozemních komunikací východně od lokality.

Stavební pozemky č. **1 – 2** využívají stávající obslužnou komunikaci vedoucí ze severní strany.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Navrženým řešením je zajištěna prostupnost území.

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 vodou bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť zásobovanou ze SV Stanovnice. Vzhledem k výškovým poměrům lokality a tlakovým parametrům v síti je potřeba zajistit navýšení tlaku ve vodovodní síti, zejména pro stavební pozemky č. **17, 18, 22 - 28**. Přípojný bod leží východně a severně od řešeného území. Z veřejného vodovodu ve správě VaK nelze zajistit požární vodu.

Obec je **odkanalizována** oddílným kanalizačním systémem. Odpadní vody jsou odvedeny prostřednictvím navržené splaškové kanalizace s napojením na stávající splaškovou kanalizaci dle spádových poměrů.

Dešťové vody jsou vsakovány na jednotlivých pozemcích a budou řešeny při umisťování každé jednotlivé stavby. Dešťové vody z navrhované komunikace, příp. z jednotlivých stavebních pozemků, lze také zaústit do dešťové kanalizace (součást nově budované komunikace).

Zásobování plynem je řešeno napojením na **STL rozvody zemního plynu**; místa napojení leží severně a východně od lokality. Bude dodrženo ochranné pásmo VTL plynovodu.

Připojení na el. síť bude řešeno prostřednictvím nové trafostanice umístěné na východním okraji území ve veřejném prostoru – situování je zřejmé z Výkresu dopravní a technické infrastruktury I.B2 a Koordinačního výkresu II.B2. Elektrické vedení je řešeno zemním kabelem s napojením na stávající venkovní vedení VN situované východně od řešené lokality za silnicí I/57. Přednostně jsou využity pozemky ve vlastnictví obce a pod silnicí I. třídy se předpokládá realizace protlakem. Vlastní rozvody v rámci řešených lokalit jsou pomocí zemního kabelu NN. Část veřejného prostranství umožňující výstavbu trafostanice včetně ochranného pásma o 7 m nebude využita pro zeleň (poz. p.č. 784).

Velikost elektrického výkonu pro objekty specifikované územní studií se předpokládá v následujícím rozsahu:

Celkový počet RD: 31

Základní stupeň elektrizace: B2 + 20%C1

Výkony: pro B2 – cca 11kW

pro C1 – cca 20 kW (*předpoklad vytápění cca 9kW*)

Instalovaný výkon: cca 395 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 158 – 198 kW

Pro realizaci obytné zástavby na stavebním pozemku č. **7** je nutno přeložit stávající **komunikační vedení**. Přeložka vedení v nové trase předpokládá kabelizaci. Bude dodrženo ochranné pásmo VTL plynovodu.

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.

V ploše BI č. 156 je zástavba situována tak, aby nedošlo k „vytažení“ zástavby nad horizont zástavby stávající – západním směrem.

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, zeleň a ZPF**, tvořící „**nezastavěnou část ploch**“ mohou být umísťovány následující stavby dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s funkcí veřejného prostranství, zeleň a ZPF
- veřejná prostranství
- zeleň.

9. Stanovení pořadí změn v území

Podmínkou pro zahájení výstavby rodinných domů je:

- v případě stavebního pozemku č. 7 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: 6 listů textové části návrhu

Územní studie obsahuje celkem: 2 výkresy návrhové části – I.B1 Urbanistický návrh, I.B2 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 byla zadání zpracovaná pořizovatelem, Městským úřadem Vsetín, odborem územního plánování, stavebního řádu a dopravy, z února 2018. Pro jednotlivé lokality BI 155 a BI 156 byla zpracována samostatná zadání, ale na základě požadavku obce je studie řešena společně pro obě lokality s cílem zajištění vzájemných územních vazeb. 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. 155 o výměře 3,4 ha a lokalita BI č. 156 o výměře 2,7 ha, pro které 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 plochy individuálního bydlení označené v ÚP Leskovec BI č. 155 a 156. 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, na stávající pozemky pozemních komunikací a navržené pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru a nezastavěné části ploch určené pro zeleň, zemědělský půdní fond a veřejná prostranství
- 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 zastavitelné plochy BI č. 155 a 156 byla prověřena a posouzena jednotlivá řešení vybraných problémů, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území v daných lokalitách.
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 (telekomunikační kabel, VTL plynovod vč. OP, pásmo 50m od lesa, venkovní vedení el. sítě NN - kabelové)*
Řešené území je limitováno komunikačním kabelem, VTL plynovodem, venkovním vedením NN a vodovodem a do lokality zasahuje pásmo 50 m od lesa s podmíněným využitím. Navržené řešení bylo koncipováno tak, aby došlo k optimálnímu využití území při zohlednění limitů technické infrastruktury.
Komunikační vedení se dotýká pozemků č. 5 – 7, 13, 14, 19 – 21, 30, 31. V případě stavebního pozemku č. 7 je jeho přeložka nutnou podmínkou výstavby. Rozsah navrhované přeložky je zřejmý z výkresové části.
Pozemky č. 4, 5, 23 jsou limitovány vedením *vodovodu*, což je nutno zohlednit při vlastním umístování staveb.
Bezpečnostní pásmo *VTL plynovodu* zasahuje do stavebních pozemků č. 15 – 18 a 23 – 28. V tomto pásmu není vymezena plocha pro umístění stavby rodinného domu.
Elektrické vedení NN (napojení vodojemu) limituje pozemky č. 20 – 23; plocha vymezená pro stavbu RD není v přímé kolizi s uvedeným vedením.
Pásmo 50 m od lesa se dotýká pozemků č. 17, 18 a 23. U pozemku č. 23 představuje další z významných limitů společně s vedením vodovodu a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu.
 - *V řešení vyhodnotit a zajistit vazby na navrhované plochy PV č. 322 a plochy BI 155 a 156 navzájem*
Navržené řešení zohledňuje vazby na plochu veřejného prostranství PV 322 (jižně od plochy 155), v rámci kterého je situována stávající přístupová cesta k vodojemu, která slouží pro obě lokality BI 155 a BI 156. V rámci plochy PV 322 je navržena šířková úprava komunikace, což je v rámci studie zohledněno.
 - *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 1075 do 2230 m²; průměrná výměra je cca 1600 m². Pozemky jsou koncipovány tak, že zástavba rodinnými domy je situována k navrhované, příp. stávající 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 m², samostatná garáž max. 40 m², stavba pro podnikání max. 25 m², stavba související a podmiňující bydlení do 30 m². 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 v návaznosti na řešené lokality.
 - *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.

- *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 Krajinný 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 1000m² na každé 2 ha plochy řešené lokality bez pozemních komunikací)*

Pro řešené území jsou navržena veřejná prostranství v rozsahu odpovídajícím dané legislativě (požadavek 3050 m² na bez komunikací), čímž jsou splněny požadavky vyplývající z územního plánu Leskovec a platné legislativy - viz kap. 3 Návrhu. Jedná se o nezastavěné části ploch tvoření zelení, ZPF a veřejným prostranstvím.

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

Je navrženo podrobnější členění veřejných prostranství:

- „nezastavěná část ploch“ - **zeleň, ZPF, veřejná prostranství**, kde se předpokládá využití především pro zeleň - zatravněné plochy, keřová a stromová zeleň s přípustným vedením technické infrastruktury v případě potřeby
- **pozemky pozemních komunikací vč. veřejného prostoru** s možností využití pro zpevněné plochy – vlastní komunikace vč. chodníků; 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 332 (jižně od plochy 155), v rámci kterého je situována stávající přístupová cesta, která slouží pro obě lokality BI 155 i BI 156.

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 stávající místní komunikace. Navrženým řešením je zajištěna prostupnost území včetně zaokrouhování. Navrhovaná páteřní komunikace (včetně úprav stávající komunikace směrem k vodojemu) je v rámci veřejného prostranství o šířce cca 8m obousměrná 2 x 3 m. Vlastní řešení komunikace bude upřesněno v rámci navazujících řízení a v dalších stupních projektové dokumentace. Komunikace pro přístup k vodojemu je zachována a šířkově upravena (PV 322) a nově bude sloužit pro přístup k plochám č. 19 – 23. Stavební pozemky č. 3 – 5 jsou napojeny komunikací, která leží na jejich jižním okraji a napojuje se na stávající síť pozemních komunikací východně od lokality a pozemky č. 1 – 2 využívají stávající obslužnou komunikaci vedoucí ze severní strany. Pro stavební pozemky č. 24 – 31 je navržena páteřní komunikace vedená po vrstevnici a ukončená obratištěm.

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. Pro řešenou lokalitu je navržena trafostanice umístěná na východním okraji lokality ve veřejném prostoru. Území, ve kterém bude vlastní stavba trafostanice umístěna a ochranné pásmo ve vzdálenosti 7 m nebude využito pro zeleň. Při vlastní realizaci stavby budou dodrženy veškeré platné normy a předpisy a budou respektována omezení vyplývající z existence ochranných pásem.

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 1075 do 2230 m²; průměrná výměra je cca 1600 m². Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 40% z celkové výměry pozemku, přičemž jsou velikostně omezeny i vlastní stavby: rodinný dům – max. 200 m², samostatná garáž max. 40 m², stavba pro podnikání max. 25 m², stavba související a podmiňující bydlení do 30 m². Což odpovídá z hlediska velikosti požadavkům na vesnické bydlení s pozemky cca 1600 m² vzhledem k okrajové lokalitě na kontaktu s volnou krajinou. Organizace pozemků respektuje reliéfu terénu.

- *Charakter a struktura zástavby*

V řešeném území jsou navrženy samostatně stojící rodinné domy, což vychází z poptávky v území a především z charakteru navazující okolní zástavby. Základním typem zástavby

je rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím se sedlovou střechou a přízemními doplňujícími stavbami v případě lokality č. 155.

V případě lokality č. 156 navazuje struktura a charakter zástavby na stávající stavby ležící jižně od řešené lokality.

- *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 „Urbanistický návrh“.

- *Výškové osazení staveb (začlenění staveb do krajiny)*

V řešení jsou zohledněny nejen limity území, ale i jeho reliéf a konfigurace terénu a vliv na krajinný ráz. Vzhledem k tomu není v rámci plochy BI č. 156 vytažena zástavba do horní části plochy (západní okraj). Pro jednotlivé lokality jsou navrženy vhodné typy zástavby – viz kap. 11 Odůvodnění.

- *Podlažnost – respektovat krajinný ráz*

Výšková hladina staveb rodinných domů v ploše č. 155 představuje jedno nadzemní podlaží a podkroví. V ploše č. 156 se předpokládá zástavba osazená do svahu s max. dvěma nadzemními podlažními v návaznosti na okolní zástavbu a variabilní je i možnost zastřešení dle dispozičního řešení domu. Další stavby na pozemcích jsou přízemní, vždy obdobného charakteru jako hlavní stavba, 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 v ploše 155 jsou navrženy šikmé sedlové střechy se sklonem v rozmezí 30 - 45°. 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.

U stavebních pozemků v ploše 156 je zastřešení dle dispozičního řešení domu s využitím střech sklonitých vč. pultové nebo rovné střechy a lze využít „zelené“ střechy, vše při zohlednění reliéfu terénu.

- *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. Navrženým řešením je zajištěna alespoň částečná průhlednost (min. 50%) oplocení směřujícího do veřejného prostoru, čímž se eliminuje nežádoucí výstavba oplocení typu plných betonových stěn.

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 v případě pozemku č. 7 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 Sjednocení 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. Vzhledem k členitosti terénu a přítomnosti vzrostlé zeleně bylo na základě dohody s pořizovatelem upuštěno od zpracování vizualizace navrhovaného řešení. Tato část dokumentace byla nahrazena vhodnými příklady možné budoucí zástavby.

Územní studie se předává ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 4ks 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 US1 pro zastavitelnou ploch BI 155 vymezenou v Územním plánu Leskovec**“ z února 2018 a „**Zadání Územní studie US2 pro zastavitelnou ploch BI 156 vymezenou v Územním plánu Leskovec**“ z ledna 2018, které formulují požadavky na řešení. Navrhované řešení je v souladu s ÚP Leskovec a řešené plochy 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 jihozápadní části obce Leskovec a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí, a je tvořeno dvěma plochami BI č. 155 a 156 a plochou veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 322.

Ze západní strany a v případě plochy č. 156 také z jižní strany navazuje již nezastavěné území tvořené převážně plochami zemědělskými, ojediněle krajinnou zelení a plochou lesa Rozsah dotčení vlastnických vztahů je zřejmý z výkresu II. B3 „Zákres vlastnických vztahů“.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V rámci řešené plochy jsou vymezeny jednotlivé stavební pozemky pro umístění rodinných domů s číselným označením 1- 31 s průměrnou výměrou cca 1600 m². 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 „nezastavěné části ploch“ tvořené zelení, ZPF a veřejným prostranstvím. Rozložení jednotlivých pozemků je zřejmé z výkresu č. I.B1 „Urbanistický návrh“. 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 „Urbanistický návrh“ 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.

Jednotlivé limity technické infrastruktury jsou uvedeny v tabulce v kap. 3 Návrhu.

V případě stavebního pozemku č. 7 je nutnou podmínkou zástavby přeložka komunikačního vedení, protože v opačném případě by nebylo možno stavbu rodinného domu umístit v navrhované uliční linii.

Veřejná prostranství

Minimální výměra veřejného prostranství pro řešenou lokalitu je 3050 m². Uvedený požadavek je navrženým řešením splněn. 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 v ploše BI č. 155 je limitováno ochranným pásmem VTL plynovodu, jehož trasa je respektována. U plochy BI č. 156 do nich zasahuje vodovod a elektrické vedení NN a část leží v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, což však nebrání jejich využití.

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 m² zastavěné plochy.
- V případě plochy **BI č. 155** o 1 nadzemním podlaží a podkroví. Uvedená regulace vychází z okolní zástavby ležící východním a severním 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.
- V případě plochy **BI č. 156** se předpokládá s ohledem na konfiguraci terénu jako nejvhodnější zástavba osazená do svahu s max. dvěma nadzemními podlažními; v návaznosti na okolní zástavbu a variabilním zastřešením.

- **tvář 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 v případě plochy **BI č. 155** 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.
V případě plochy **BI č. 156** lze řešit zastřešení variabilně dle dispozičního řešení domu s využitím střech sklonitých vč. pultové nebo rovné střechy; lze využít „zelené“ střechy. Navržená regulace vychází z okolní zástavby a z možností území.
- **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 nereflektuje 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, nebo její imitace), 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. 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 s 50% průhledností. 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.
- 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. 30m², u samostatně stojící garáže max. 40m² a stavby pro podnikání do 25m². 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 „nezastavěné části ploch (zeleň, ZPF, veřejné prostranství) se předpokládá převážně využití pro zeleň typu zatravněných ploch, případně keřové nebo stromové zeleně jednotlivé vjezdy ke stavebním pozemkům č. 4, 5, a dále dle potřeby možnost umístění technické infrastruktury
- **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 na stávající přístupovou komunikaci vedoucí k vodojemu - PV 322, na kterou navazují páteřní komunikace směrem severní s propojením na stávající síť místních komunikací i směrem jižním ukončená obratištěm. Hlavní přístupová komunikace je 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 napojení; nevylučuje se realizace obou způsobů napojení.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navrhovaného 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, zejména v případě stávající komunikace vedoucí k vodojemu

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 Karolince, kde se nachází i úpravna. Z páteřního řadu SV je voda dopravována přívodním řadem do VDJ Leskovec 2x150 m³ (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 východně a severně od řešeného území. Navrhované řešení bude vyžadovat pravděpodobně pro pozemky č. 17, 18, 22 – 28 posílení tlaku ve vodovodní síti, což bude předmětem navazujících řízení.

Likvidace odpadních vod je řešena pomocí navržené splaškové kanalizační sítě s napojením na kanalizaci vedenou dle spádových poměrů. Odpadní vody jsou čištěny na ČOV Vsetín.

Dešťové vody budou vsakovány na jednotlivých pozemcích (management dešťových vod bude řešen v rámci povolování jednotlivých staveb. V případě budování nových komunikací budou svedeny do dešťové kanalizace (součást 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. Trafostanice pro řešené lokality je navržena ve východní části území, ve veřejném prostoru s napojením na stávající venkovní vedení VN vedené východně za silnicí I. třídy. Území, ve kterém bude vlastní stavba trafostanice umístěna a ochranné pásmo ve vzdálenosti 7 m nebude využito pro zeleň. Při vlastní realizaci stavby budou dodrženy veškeré platné normy a předpisy a budou respektována omezení vyplývající z existence ochranných pásem.

V dalších stupních projektové dokumentace je nutno zohlednit kapacity trafostanice tak, aby bylo možno zásobovat i další zástavbu ležící západně od silnice I/57 a dle potřeby vymezit v rámci změn územního plánu tyto stavby jako veřejně prospěšné.

Pro uvedenou lokalitu se předpokládá stupeň elektrizace **B2 + 20%C1**, při čemž základní stupně elektrizace jsou definovány následovně:

A – základní elektrické spotřebiče

B1 – A + elektrické vaření

B2 – B1 + elektrický ohřev TUV

C1 – B2 + elektrické vytápění – nižší stupeň

C2 – B2 + elektrické vytápění – vyšší stupeň

Stupeň elektrizace je navržen s ohledem na polohu území, velikost stavebních pozemků, která generuje velikost umísťovaných staveb, a předpokládané využití pro čisté bydlení. V rámci navržených komunikací se předpokládá vybudování veřejného osvětlení.

Pro optimální využití stavebního pozemku č. 7 je navržena přeložka komunikačního vedení, 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. Současně je regulován i vlastní rozsah zástavby, zejména v ploše BI č. 156.

8. Druh a účel umísťovaných 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, zeleň, ZPF** 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 vyplývající z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu. Podmínka týkající se stavebního pozemku č. 7 znamená přeložku stávajícího komunikačního vedení do nové stopy tak, aby bylo možno jednotlivé pozemky využít pro obytnou zástavbu.

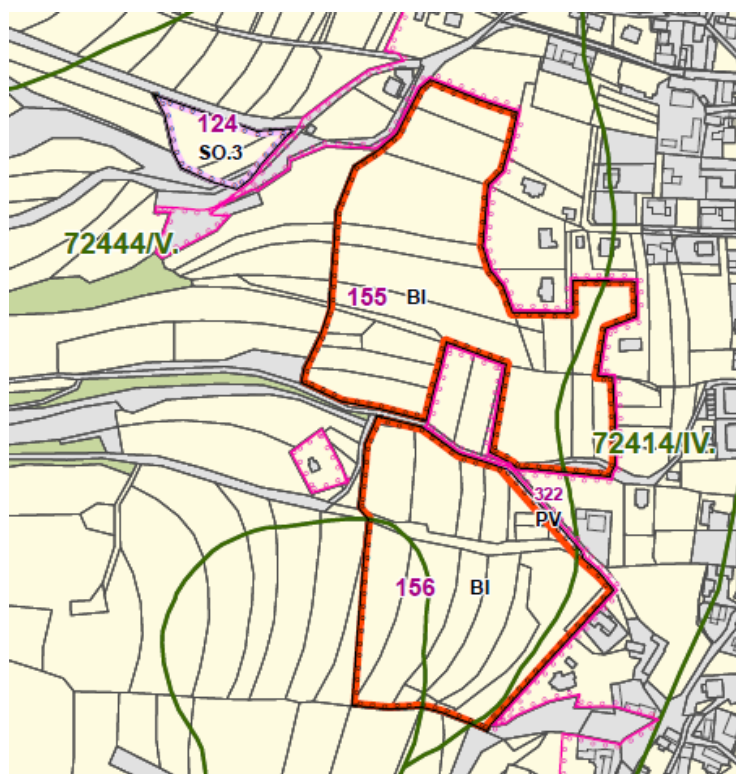
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.

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 – Urbanistický návrh, 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 zábory v rozsahu dle následující tabulky:

Číslo	kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	IV tř. ochrany	V. tř. ochrany	Popis
155	BI	3,4	0	3,33	0,39	2,94	plocha individuálního bydlení
156	BI	2,7	0	2,7	0,22	2,49	
CELKEM		6,1	0	6,03	0,61	5,43	



Výřez Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu

Podle BPEJ jde o plochy ve IV. a V. 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 tabulce v kap. 9. – v ploše č. 155 je dotčena orná půda a trvalý travní porost a v ploše č. 156 pouze trvalý travní porost.

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 řízení 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	
1.	<p>CETIN – Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3 – stanovisko č.j. 70057018 ze dne 21.8.2018 (platnost vyjádření do 21.8.2020) – viz dokladová část</p> <p>Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací (dále jen „SEK“) společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.</p> <p>(I) Na Žadatelem určeném a vyznačeném Zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.</p> <p>(II) Společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s. za podmínky splnění bodu (III) souhlasí, aby Stavebník a/nebo Žadatel, je-li Stavebníkem v Zájmovém území vyznačeném v Žádosti, provedl stavbu a/nebo činnosti povolené příslušným správním rozhodnutím vydaným dle Stavebního zákona.</p> <p>(III) Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření.</p> <p>(IV) Pro případ, že bude nutné přeložení SEK, zajítí vždy takové přeložení SEK její vlastník. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je povinen uhradit společnosti veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení.</p> <p>(V) Pro účely přeložení SEK je stavebník povinen uzavřít se společností Smlouvu o realizaci překládky SEK.</p> <p>Vyjádření je platné pouze pro zájmové území a stanovený účel.</p> <p>Vzato na vědomí – bude předmětem navazujících řízení a podrobnější projektové dokumentace</p>
2.	<p>Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., Jasenická 1106, 755 01 Vsetín – vyjádření č. 2186/2018 ze dne 18.9.2018 (platnost 1 rok od vydání) – viz dokladová část</p> <p>V lokalitě se nachází vodohospodářské zařízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kanalizace splašková v majetku Sdružení obcí Mikroregionu Vsetínsko a ve správě společnosti Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s - vodovod v majetku a správě společnosti Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., (dále jen vodohospodářské zařízení) viz. příložená dokumentace. <p>Upozorňujeme, že podkladová katastrální mapa v příloženém snímku má pouze informativní charakter.</p> <p>K vodohospodářskému zařízení, které není ve správě společnosti Vodovody a kanalizace</p>

	<p>Vsetín, a.s., a může se nacházet v uvedené lokalitě, vydává vyjádření jeho vlastník nebo provozovatel. Toto vyjádření se nevztahuje na vodovodní a kanalizační přípojky ve vlastnictví jejich majitelů na soukromých pozemcích. Souhlasíme s návrhem. V dalších stupních projektové činnosti řešit napojení na veřejný vodovod a kanalizaci a jejich prodloužení dle standardů společnosti. Poznámka - nezabezpečujeme požární zabezpečení. Vyjádření je platné pouze pro zájmové území určené a vyznačené žadatelem a taktéž pro stanovený účel. V případě, že budou práce zahájeny po uplynutí doby platnosti tohoto vyjádření, nelze toto vyjádření použít jako podklad pro zahájení prací a je třeba požádat o vydání nového nebo prodloužení stávajícího vyjádření. Toto vyjádření pozbývá platnosti: - uplynutím doby platnosti vyjádření - změnou rozsahu vyznačeného území - změnou účelu vyjádření uvedeného v žádosti</p>																
	<p>Vzato na vědomí</p>																
<p>3.</p>	<p>ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4 - vyjádření ze dne 210.8.2018 (platnost do 21.2.2019) - viz dokladová část</p> <p>V majetku ČEZ Distribuce, a. s., se na Vámi uvedeném zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu:</p> <table border="1" data-bbox="181 840 1361 969"> <thead> <tr> <th></th> <th>síť NN</th> <th>síť VN</th> <th>síť WN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Podzemní síť</td> <td>sřet</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nadzemní síť</td> <td>sřet</td> <td></td> <td>sřet</td> </tr> <tr> <td>Stanice</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Energetické zařízení je chráněno ochranným pásmem podle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Přibližný průběh tras energetických zařízení zasíláme v příloze k tomuto dopisu. Dovolujeme si upozornit, že v trase kabelového vedení může být uloženo několik kabelů. V případě, že uvažovaná akce nebo činnost zasáhne do ochranného pásma nadzemních vedení nebo trafostanic, popř. bude po vytyčení zjištěno, že zasahuje do ochranného pásma podzemních vedení, je nutné písemně požádat společnost ČEZ Distribuce, a. s., o souhlas s činností v ochranném pásmu (formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz v části Formuláře / Činnosti v ochranných pásmech, kontaktní údaje pro podání Vaší žádosti naleznete v zápatí). Jestliže uvažovaná akce vyvolá potřebu dílčí změny trasy vedení nebo přemístění některých prvků energetického zařízení, je nutné včas společnost ČEZ Distribuce, a. s., požádat o přeložku zařízení podle § 47 energetického zákona. Dovolujeme si Vás rovněž upozornit, že v zájmovém území se může nacházet taktéž energetické zařízení, které není v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. V případě existence podzemních energetických zařízení je povinností stavebníka alespoň čtrnáct dní před započítím zemních prací požádat o tzv. vytyčení. Kontaktní údaje pro podání žádosti naleznete na www.cezdistribuce.cz v části Kontakty. Pokud dojde k obnažení kabelového vedení nebo k poškození energetického zařízení, nahlašte nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Toto sdělení je platné do 21.2.2019 a je jedním z podkladů pro zpracování projektové dokumentace, pokud je taková dokumentace zpracovávána. Toto sdělení však nenahrazuje vyjádření provozovatele distribuční soustavy k projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení, k připojení nového odběru, zdroje elektrické energie nebo k navýšení rezervovaného příkonu a výkonu a mimo havárií ani souhlas s činností v ochranném pásmu.</p> <p>Vzato na vědomí; je řešením respektováno. Bude předmětem navazujících řízení a podrobnější projektové dokumentace.</p>		síť NN	síť VN	síť WN	Podzemní síť	sřet			Nadzemní síť	sřet		sřet	Stanice			
	síť NN	síť VN	síť WN														
Podzemní síť	sřet																
Nadzemní síť	sřet		sřet														
Stanice																	
<p>4.</p>	<p>Gas Net. s.r.o., zastoupená společností GridServices, s.r.o. – stanovisko ze dne 3.9.2018 (platnost 24 měsíců ode dne vydání) – viz dokladová část</p> <p>Stanovisko odboru EPZ - VTL (Bohuslav Hubička, tel: 532 227 264): K Vašemu požadavku sdělujeme, že v oblasti územní studie (dle předložené situace) prochází vysokotlaký (dále jen VTL) plynovod DN 500, PN 40. Je proto nutné činnost v této lokalitě řešit dle zákona 458/2000 Sb., TPG 702 04 a ČSN EN 1594. Toto stanovisko je pouze informativní a nelze ho použít pro jednání s orgány státní správy.</p>																

	<p>Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 500 je 40 m na obě strany od plynovodu. Ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od plynovodu.</p> <p>Při plánované realizaci výstavby a dalších činností v uvedené oblasti je nutné dodržet konkrétní podmínky výstavby pro vybrané druhy staveb a všeobecné podmínky uvedené ve stanovisku – viz <i>dokladová část</i>.</p> <p>Projektovou dokumentaci pro další stupeň řízení na konkrétní stavební záměr (přesné umístění a specifikace objektů, trasa přípojek IS, oplocení atd.) i se zakresleným VTL plynovodem a okótovanou vzdáleností objektů od VTL plynovodu je nutné předložit k odsouhlasení. Informace o možnosti poskytnutí polohy stávajících plynárenských zařízení ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě získáte na adrese: https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data. Doporučujeme již před zpracováním projektové dokumentace určit přesnou polohu VTL PLYNOVODU. Plynárenské zařízení Vám vytyčí zdarma zaměstnanci příslušné provozní oblasti. Informace o vytyčení plynárenských zařízení, včetně žádosti naleznete na internetových stránkách: www.gridservices.cz/ds-online-vytyceni-pz/.</p> <p>Stanovisko odboru EPZ - STL, NTL (Jan Stoudek): Požadavky na zpracování projektové dokumentace staveb v ochranném pásmu plynárenského zařízení provozovaného GasNet, s.r.o. TOTO STANOVISKO NELZE POUŽÍT PRO JEDNÁNÍ S ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ DLE ZÁKONA č. 183/2006 Sb. STANOVISKO NENÍ URČENO PRO POVOLENÍ REALIZACE STAVBY NEBO PRO REALIZACI STAVBY NA ZÁKLADĚ OHLÁŠENÍ STAVBY A NENAHRADUJE STANOVISKO K PROJEKTOVÉ DOKUMENTACI (dále jen PD).</p> <p>POSKYTNUTÉ INFORMACE (MAPOVÝ PODKLAD) LZE POUŽÍT POUZE PRO POTŘEBY ZPRACOVÁNÍ PD.</p> <p>V zájmovém území nebo jeho blízkosti se nachází tato stávající plynárenská zařízení (dále jen PZ): - STL plynovody PE dn 63 PE, dn 50 PE a STL plynovodní přípojky. V zájmovém území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze. Platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání. V případě dotčení pozemku v majetku společnosti GasNet, s.r.o. je třeba dále projednat smluvní vztah k tomuto pozemku. Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.</p> <p>Vzato na vědomí - bude předmětem navazujících řízení a podrobnější projektové dokumentace.</p>
5.	<p>Městský úřad Vsetín, odbor životního prostředí a odbor územního plánování, stavebního řádu a dopravy – vyjádření ze dne 3.10.2018 - viz dokladová část</p> <p>Souhlasné koordinované stanovisko za podmínek, jež vyplývají:</p> <p>1. <u>ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - po celou dobu výstavby bude zajištěn přístup na okolní obhospodařované zemědělské pozemky tak, aby byla co nejméně narušena organizace hospodaření na ZPF - při řízení o umístování staveb je nutno požádat o trvalé odnětí ze ZPF - po dokončení stavby rodinných domů zůstane nezastavěná část jednotlivých pozemků nadále součástí ZPF s využitím zahrada <p>2. <u>ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pro umístění stavby je nutné dodržet minimální vzdálenost 25 m od lesního pozemku <p>Ad 1. 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. Další podmínky vzaty na vědomí – směřují do navazujících řízení a podrobnější projektové dokumentace.</p> <p>Ad 2. Zpracováno do návrhu kap. 3. Vlastní řešení bude předmětem navazujících řízení a podrobnější projektové dokumentace.</p>

6.	<p>Telco Pro Services, a.s. Praha – sdělení ze dne 21.8.2018 (platnost do 21.8.2019) - viz dokladová část</p> <p>Dle vědomí společnosti Telco Pro Services, a. s., se na Vámi vymezeném zájmovém území: nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti Telco Pro Services, a. s. Zároveň si Vás dovoluujeme upozornit, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti Telco Pro Services, a. s. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.</p> <p>Vzato na vědomí</p>
7.	<p>ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4– vyjádření ze dne 8.10.2018</p> <p>1. S navrhovaným připojením lokality k elektrické síti tak, jak je popsáno ve studii souhlasím. Trafostanice by neměla být navrhována v prostoru zeleně, ochranné pásmo trafostanice je 7 m. Lokalita bude připojena k nově vybudované trafostanici na parcele č. 784.</p> <p>2. 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>Ad 1. – zapracováno do řešení ÚS Ad 2. - vzato na vědomí; bude zohledněno v navazujících řízeních a v dalších stupních projektové dokumentace</p>

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 červnu 2018:

Plocha BI č. 155

Pořadové číslo pozemku	Číslo parcely v k.ú. Leskovec	Výměra	Druh pozemku	Vlastník
1.	2419	2584	Ostatní komunikace	Obec Leskovec, č. p. 67, 75611 Leskovec
2.	784	353	Ostatní plocha	Maierová Věra, č. p. 725, 78805 Libina
3.	787/1	887	Orná půda	Mucha Robert, č. p. 232, 75612 Lidečko – 1/4 Muhová Marie, č. p. 130, 75611 Leskovec – 2/4 Pospíchalová Gabriela, č. p. 57, 75611 Seninka – 1/4
4.	787/2	984	Orná půda	Maierová Věra, č. p. 725, 78805 Libina
5.	788/1	3534	Trvalý travní porost	Tkadlec Jan, č. p. 127, 75611 Leskovec
6.	789	2061	Trvalý travní porost	Mucha Vítězslav, č. p. 15, 75611 Leskovec
7.	791/1	1549	Trvalý travní porost	SJM Růžička František a Růžičková Jana, Písečná 1160, 75701 Valašské Meziříčí
8.	791/4	1124	Trvalý travní porost	Maierová Věra, č. p. 725, 78805 Libina

9.	792	310	Trvalý travní porost	Maierová Věra, č. p. 725, 78805 Libina
10.	794/1	466	Orná půda	Hromada Karel, č. p. 70, 75611 Leskovec
11.	795/1	3153	Orná půda	Hromada Karel, č. p. 70, 75611 Leskovec
12.	795/4	366	Orná půda	Hromada Tomáš, č. p. 225, 75611 Leskovec
13.	796/3	3855	Orná půda	Mucha Vítězslav, č. p. 190, 75611 Leskovec
14.	796/5	237	Orná půda	Hromada Tomáš, č. p. 225, 75611 Leskovec
15.	797/1	1678	Orná půda	Tomanová Vlasta, č. p. 204, 75611 Leskovec
16.	799/1	5032	Orná půda	Talaš Jan, č. p. 163, 75611 Leskovec
17.	800/1	2908	Orná půda	Mucha Vítězslav, č. p. 190, 75611 Leskovec
18.	800/3	1105	Orná půda	Hromada Tomáš, č. p. 225, 75611 Leskovec
19.	806	1675	Orná půda	SJM Juráň Milan a Juráňová Jana, č. p. 77, 75611 Leskovec
20.	807	2849	Orná půda	Smolíková Jarmila, č. p. 12, 75611 Leskovec

Plocha BI č. 156

Pořadové číslo pozemku	Číslo parcely v k.ú. Leskovec	Výměra	Druh pozemku	Vlastník
1.	2417/2	1680	Trvalý travní porost	Obec Leskovec, č. p. 67, 75611 Leskovec
2.	485	104	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
3.	486	1653	Trvalý travní porost	Šafárik Michal, Písecká 2229/6, Vinohrady, 13000 Praha 3
4.	487	2354	Trvalý travní porost	Šafárik Michal, Písecká 2229/6, Vinohrady, 13000 Praha 3
5.	488	116	Trvalý travní porost	Šafárik Michal, Písecká 2229/6, Vinohrady, 13000 Praha 3
6.	489	250	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
7.	490	2000	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
8.	491	3985	Trvalý travní porost	Šafárik Michal, Písecká 2229/6, Vinohrady, 13000 Praha 3
9.	492	4099	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
10.	776	2386	Trvalý travní porost	Šafárik Michal, Písecká 2229/6, Vinohrady, 13000 Praha 3
11.	777	189	Trvalý travní porost	Šafárik Michal, Písecká 2229/6, Vinohrady, 13000 Praha 3

Územní studie Leskovec

12.	778	2187	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
13.	779	978	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
14.	780	1012	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
15.	781	239	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
16.	782	217	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
17.	783/2	199	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
18.	783/3	567	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
19.	9/3	3078	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
20.	9/6	361	Trvalý travní porost	Muchová Eva, č. p. 207, 75611 Leskovec
21.	9/8	17	Trvalý travní porost	Šafárik František JUDr., Steinerova 607/6, Háje, 14900 Praha 4
22.	9/9	1243	Trvalý travní porost	Mucha Tomáš, č. p. 207, 75611 Leskovec

10. Fotodokumentace - stávající stav



Příjezd do lokality přes stávající „dvůr“



Přístupová komunikace k vodojemu



Přístupová komunikace k vodojemu



Přístupová komunikace k vodojemu a stávající zástavba



Příjezd k východní části plochy BI 156



Stávající zástavba v ploše BI 155



Pohled na řešené území od vodojemu



Stávající zástavba v ploše BI 155



Západní část plochy BI 155



Plocha BI 156 pohled od severovýchodu



Pohled na plochu BI 156 od vodojemu



Východní část plochy BI 156

11. Příklady vhodné zástavby

Lokalita BI č. 155



Lokalita BI č. 156

- ve východní části lokality shodně s BI č. 155, v západní části dle konfigurace terénu dle níže uvedeného

Stávající zástavba



Vhodný typ zástavby

