

Územní studie Stará Huť – východ



ZÁZNAM O SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE JAKO PODKLADU PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

údaje o pořizovateli (název, oprávněná úřední osoba, razítko, podpis)

Městský úřad Dobříš

Odbor výstavby a životního prostředí - úřad územního plánování

Ing. Markéta Malá,

referent úřadu územního plánování

Datum schválení možnosti využití územní studie

15.08.2025

Objednatel Obec Stará Huť
Karla Čapka 430, 262 02 Stará Huť
Petr Dragoun – starosta obce
Marie Guillenová – místostarostka obce

Pořizovatel Městský úřad Dobříš
Odbor výstavby a životního prostředí - úřad územního plánování
Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš
Ing. Markéta Malá – oprávněná osoba pořizovatele

Zhotovitel Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. ČKA 1467
Štefánikova 52, 150 00, Praha 5
milan.salaba@gmail.com
tel. 257 089 851
ids: vveqww9



Digitálně podepsal
Ing. arch. Milan
Salaba
Datum: 2025.08.08
13:46:34 +02'00'

Obsah dokumentace:

1. Cíl územní studie.....	3
2. Východiska řešení a analýza území.....	3
3. Návrh	4
3.1. Dílčí varianty	7
3.2. Řešení dopravy.....	8
3.3. Návrh řešení veřejného prostoru.....	9
3.4. Technická infrastruktura	9
3.5. Návrh parcelace.....	10
4. Závěr.....	11

Obsah grafické části:

01 – Výkres širších vztahů (řeš. území dle platného úz. plánu)	1 : 2 000
02 – Výkres současného stavu (ortofoto + katastrální mapa)	1 : 2 000
03 – Vlastnické vztahy (stav)	1 : 2 000
04 – Hlavní výkres – plošná regulace	1 : 1 000
05 – Hlavní výkres na podkladě vlastnických vztahů	1 : 1 000
06 – Urbanistická situace (námět konkrétního řešení)	1 : 2 000
07 – Koncepce dopravy	1 : 2 000
08 – Koordinační výkres technické infrastruktury	1 : 1 000

Příloha:

Studie nakládání s dešťovými vodami

1. Cíl územní studie

Cílem územní studie je vytvořit podklad pro rozhodování v území vymezeném platným územním plánem Stará Huť v lokalitě mezi západním okrajem sídla a kravínem, v návrhových plochách Z09, Z10, Z11, Z12, P04, P05, P06, P07, P08, P09 a z části plochy VD. Předmětem je především konkretizovat podmínky pro spravedlivou parcelaci území několika vlastníků, jež bude koncepčně založená na zásadách územního plánu, tj. zpřístupnění návrhových ploch bez zaslepených komunikací umožňující rovněž optimální napojení všech pozemků na sítě technické infrastruktury.

2. Východiska řešení a analýza území

Řešené území se nachází v západní části sídla Stará Huť, částečně v zastavěném území, z části v navazujících zastavitelných plochách. Jedná se o pozemky parc. č. 327/20, 327/54, 327/55, stp.840, 327/37, 327/10, 327/58, 327/59 (část), 327/84, 327/85, 327/83, 327/82, 327/80, 327/81, 327/63, 327/64, 344/2, 344/14, 345/2, 345/4, 345/5, 345/8, 345/9, 345/22, 345/36, 345/37, 345/38, 345/39, 345/40, 345/41, 345/42, 345/21, 362, 345/11, 851/2 (část), 851/1, 345/6, 345/7, 349/6 o celkové výměře cca 5,35 ha. Dále též o pozemek 327/70 (ve vlastnictví manželů Kadlecových), který s ohledem na svou polohu je určený k odclonění rezidenční zóny od areálu kravína a pro účely rezidenční zóny tak slouží jako soukromá zeleň – zahrada v rámci rezidenční zóny. Všechny pozemky jsou v katastrálním území Stará Huť.

Při zpracování územní studie byly použity a zpracovány následující podklady:

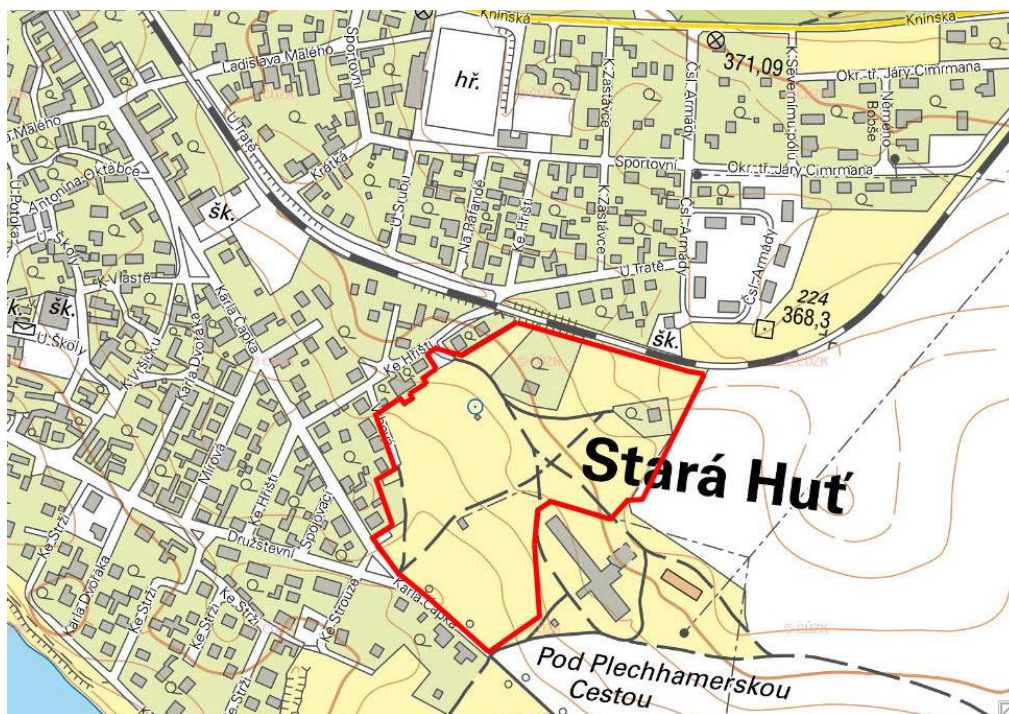
- ÚAP ORP Dobříš 2016,
- aktuální letecké snímky (ČÚZK),
- katastrální mapa,
- územní plán Stará Huť,
- informace obce Stará Huť a konzultace s vlastníky.

Řešené území lze charakterizovat jako z větší části volný prostor, dosud zemědělsky využívaný - veškeré pozemky kromě cest jsou v KN vedeny jako ZPF, druh pozemků: trvalé travní porosty (louky) a orná půda. Většina ploch je zařazena do čtvrté třídy ochrany dle BPEJ, menší část je v páté třídě ochrany:

p.p.č.	druh poz.	zp. využ.	třída ochrany	BPEJ			p.p.č.	druh poz.	zp. využ.	třída ochrany	BPEJ		
327/20	ttp		IV.	V.	4.37.16	4.47.12	4.26.14	345/5	ttp		IV.		4.47.12
327/54	orná		IV.	V.	4.37.16	4.47.12	4.26.14	345/8	ost. pl.	ost. kom.			-
327/55	zahrada		IV.	V.	4.37.14	4.37.16	4.47.12	345/9	ost. pl.	ost. kom.			-
stp.840	zast.pl.				-			345/22	ttp		IV.		4.47.12
327/37	orná		IV.	V.	4.37.16	4.26.14		345/36	ttp		IV.		4.47.12
327/10	ttp			V.	4.37.16			345/37	ttp		IV.		4.47.12
327/58	ttp			V.	4.37.16			345/38	ttp		IV.		4.47.12
327/59 část	ttp			V.	4.37.16	4.26.01		345/39	ttp		IV.		4.47.12
327/84	ttp		IV.		4.47.12	4.26.14		345/40	ttp		IV.		4.47.12
327/85	ttp		IV.	V.	4.37.16	4.26.14		345/41	ost. pl.	ost. kom.			-
327/83	ttp		IV.	V.	4.37.16	4.47.12	4.26.14	345/42	ost. pl.	ost. kom.			-
327/82	ttp		IV.		4.47.12	4.26.14		345/21	ttp		IV.	V.	4.37.16 4.47.12
327/80	ttp		IV.	V.	4.37.16	4.47.12	4.26.14	stp.362	st.pl. a nádv.				-
327/81	ttp		IV.	V.	4.37.16	4.26.14		345/11	ttp		IV.		4.47.12
327/63	ost. pl.	ost. kom.			-			851/2 část	ost. pl.	ost. kom.			-
327/64	ost. pl.	ost. kom.			-			851/1	ost. pl.	ost. kom.			-
344/2	ttp		IV.		4.47.12			345/6	ost. pl.	jiná pl.			-
344/14	ttp		IV.		4.47.12			345/7	ttp		IV.		4.47.12
345/2	ttp		IV.		4.47.12			349/6	ttp		IV.		4.47.12
345/4	ttp		IV.		4.47.12			327/70	ost. pl.	ost. kom.			-

Vzhledem ke své poloze je plocha územním plánem předurčena k rozšíření zástavby tímto směrem, jako jedna z jednoznačných rozvojových ploch obce. Napojení návrhové plochy stanovuje územní plán ze dvou směrů, ze stávajících místních komunikací na severozápadě (ul. Ke Hřišti a Vrbová) a na jihozápadě (ul. Karla Čapka). Vpodstatě je tím dáno logické řešení základního členění plochy, tj. vnitřní propojení s průjezdnými komunikacemi (minimalizace zaslepených) umožňující optimální parcelaci pozemků pro rodinné domy s optimální minimální výměrou nad 1000 m².

Území je terénně mírně svažité. Je patrný sklon k jihozápadu, tj. směrem k rybníku Strž. Nejvyšší bod území je na severovýchodním okraji při železnici (365 m n. m.), nejnižší bod je na jihu při ul. K. Čapka (352 m n. m.) - viz výřez topografické mapy ČÚZK:



V řešeném území se nachází tyto limity technické infrastruktury:

- zděná elektrická stanice rozvodné sítě (trafostanice) v jižní části území při cestě
- ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV
- ochranná pásma podzemních vedení (VN kabel, vodovod, kanalizace, kabel komunikačního vedení)

Z limitů dopravní infrastruktury do řešeného území zasahuje ochranné pásmo železnice.

Tyto limity jsou zakresleny v koordinačním výkresu technické infrastruktury.

V sousedství řešeného území je dále středotlaký plynovod.

Navržená parcelace toto zohledňuje.

3. Návrh

Návrh vzešel z variantních řešení možného uspořádání komunikací, veřejného prostranství a parcelace. Na základě limitů daných kapacitou ČOV Dobříš (vyčleněné pro obec Stará Huť) a omezených vodních zdrojů pro potřeby optimálního zásobení obce bylo zastupitelstvem obce závazně stanoveno, že řešená lokalita bude určena pro umístění maximálně 30 rodinných domů. Důvodem je i to, aby nová výstavba byla umožněna proporcionálně i v jiných částech obce. Jinak by hrozilo, že kapacity technické infrastruktury by mohly být vyčerpány jen v této lokalitě. Dalšími důvody jsou i téměř vyčerpané kapacity občanské vybavenosti – zejména mateřské a základní školy (rovněž s ohledem na rozvoj v jiných částech obce). Na základě pracovních konzultací s vlastníky pozemků a obcí ve fázi rozpracovanosti studie dodatečně Zastupitelstvo obce Stará Huť schválilo možnost navýšení počtu pozemků o další 2, tzn. pro umožnění celkem 32 pozemků pro rodinné domy. Nově vytvořené pozemky vznikly úpravou (zmenšením) dosavadních pěti pozemků č. 11 – 15, přičemž všech sedm nově vytvořených pozemků splňuje stanovenou min. velikost 1000 m². Z důvodu kontinuity s vývojovými fázemi US je zachováno původní číslování a nově doplněné pozemky č. 30 a 31 jsou vloženy mezi ně. Pozemek č. 32 je za stanovených podmínek možné vyčlenit z části poz. č. 5 (viz kap. 3.1 Dílčí varianty).

Výsledná varianta vychází z již upraveného návrhu předloženého všem vlastníkům dotčených pozemků určených k zástavbě. Řešení je založeno na těchto zásadách:

- respektování koncepce platného územního plánu (vymezení ploch s rozdílným způsobem využití)
- respektování limitů, zohlednění okolní stávající zástavby a přirozeného napojení na existující okolní místní komunikace
- optimální napojení na existující síť technické infrastruktury
- proporcionální podíl zastavitelných ploch a ploch pro komunikace a veřejná prostranství z pozemků každého vlastníka (skupiny vlastníků) – cca 10 – 12%, viz tab. v další části
- z toho odpovídající počet pozemků pro rodinné domy a jejich optimální velikost o výměře min. 1000 m²
- vymezení ploch veřejných prostranství v souladu s §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění /*
- minimalizace zaslepených komunikací, preference průjezdných obousměrných
- zohlednění areálu bývalého kravína v sousedství řešené plochy (navržení ploch veřejné zeleně s ochrannou a izolační funkcí).

/* Pozn.: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Dle těchto zásad bylo navrženo řešení, jež stanovuje přiměřené podíly z ploch pro veřejná prostranství:

Č.	vlastník / spoluvlastník dotčených pozemků	současná výměra poz. v m ²	% z celk. výměry (č. 1-8)	podíl na kom. a veř. prostr.	%	výměra m ² (dle návrhu)	% na zástavbu u z.pův. výměry	% z pův. výměry na kom., zeleň a	zdůvodnění návrhu	
1	Hacker František, Praha 7 (Ekonomické bydlení, s.r.o.)	1642	3%	38,00	2%	1604,00	98%	2%	vymezené pozemky jen s minimálními úpravami, bez vlivu na celk. koncepci, proto je podíl na komunikaci menší	
2	SJM Láska Pavel a Ivana, Stará Huť /*	8289	15%	212,00	3%	5187,00	96%	4%		
3	Motáková Drahomíra, Stará Huť	1783	3%	38,00	2%	1745,00	98%	2%		
4	Rombová Jitka, Ing., Stará Huť	9213	17%	1134,00	12%	8079,00	88%	12%		
5	SJM Buchert Vilém a Adlová Andrea, Praha 5	1885	4%	243,00	13%	1642,00	87%	13%	po úpravách - doporučených směnách částí pozemků (= přeparcelací) vychází u těchto vlastníků přibližně stejné procento (11-12%) určené na komunikace, zeleň a veřejné prostranství	
6	Kozohorský Jiří, Ing, MBA, Pízeň, Kozohorský Rudolf, St. Huť, Kramatová Alena, St. Huť, Vaisová Jana, Praha 6	15993	30%	1980,00	12%	14013,00	88%	12%		
7	SJM Kadlec Milan a Kadlecová Lucie Mgr. Ph.D., Stará Huť	7999	15%	1550,00	19%	6449,00	81%	19%		
8	Obec Stará Huť	6771	13%	5705,00	84%	1066,00	16%	84%	obec - zvl. případ (nárůst ploch, větš. pro kom.)	
9	Buňatová Marie, Stará Huť	0	0%						<p>ÚS tyto pozemky (až na nepodstatné výjimky) neměří</p> <p>z návrhu parcelace lokality připadá na komunikace a zeleň u jednotlivých vlastníků přibližně stejné procento z pův. výměry (cca 12%), kromě výjimek (1-3 a 8) - viz zde:</p> <p>Do tabulky započítáváme i výměru pozemku 327/70, který s ohledem na svou polohu je určený k odclonění rezidenční zóny od areálu kravína (tj. 7219 + 780 = 7999 m²). Pro účely rezidenční zóny tak slouží jako soukromá zeleň – zahrada, kdy v rámci proporcionality pozemků je s ohledem na svou lokaci též využit i pro plochy komunikace v rámci rezidenční zóny. Předmětný pozemek tak není záměrně propočten do stavební zástavby, je propočten jen pro využití komunikace a zahrady v rámci rezidenční zóny</p>	
10	Rambousková Antonie (adr. nezn.)	0	0%							
11	Karlovský Petr, Prostřední Lhota	0	0%							
12	Grisníková Jana, Losiná, Jindráčková Blanka, Cheb, Pařívec Emil, Ing., Skřípel, Patoková Soňa, Zdice, Rambousek Josef, Rambousková Antonie (adr. nezn.)	0	0%							
13	Grisníková Jana, Losiná, Jindráčková Blanka, Cheb, Pařívec Emil, Ing., Skřípel, Patoková Soňa, Zdice	0	0%							
14	Colloredo - Mannsfeld Jerome, Dipl. Ing., Zbiroh, Opočno	0	0%							
15	ČEZ Distribuce, a.s., Děčín	0	0%							
CELKEM		53575	100%							

Pozn.: Součet č. 1 - 8, tj. jen těch vlastníků, kterým se vytváření zastavitelné pozemky (= zhodnocují se)

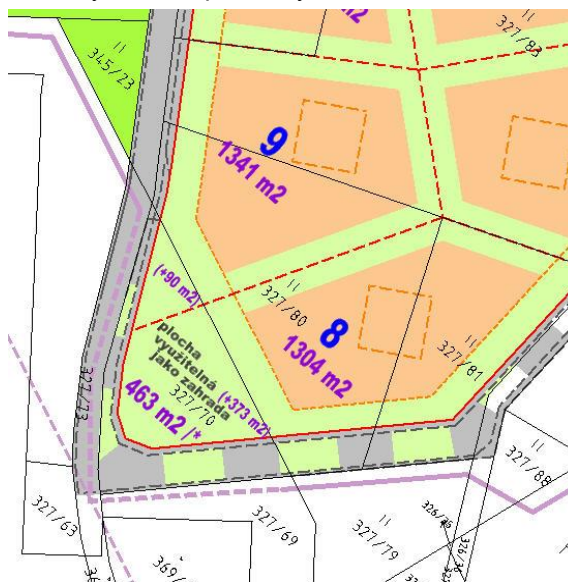
/* Laskovi - výměra zastavitelných pozemků činí jen 5399 m² (bez již zastavěného poz. s RD - 2890 m²)

Obec St. Huť - na zastavitelné pozemky (pro 1 RD) připadá dle návrhu: 1066 m², ostatní pl. pro veř. komunikace, zeleň, veř. prostr. (5705 m²)

Dodatečně bylo řešené území rozšířeno o poz. p. č. 327/70 ve vlastnictví manž. Kadlecových. Důvodem je bezprostřední sousedství býv. kravína, kdy předmětný pozemek bude vhodně využitelný pro odclonění formou ochranné a izolační zeleně (jako soukromá zeleň – zahrada, viz situace pozemků č. 8 a 9). Vzhledem k tomu není daný pozemek plnohodnotně¹ obsažen v tabulkách podílů vlastnictví.

vlastník	č.	výměra m ²	celk.
Hacker Fr.	1	1604	1604
Láskovi	2	2533	5135
	3	2602	
Motáková D.	4	1745	1745
Buchert/Adlová	5	1552	1552
	(+32)		
Kadlecovi (vč. rozšíření pro zahradu u poz. č. 8 a 9)	6	1407	6536+415
	7	1217	
	8	1262+350	
	9	1378+65	
	10	1272	
Kozohorských	11	1001	14017
	12	1096	
	13	1000	
	14	1000	
	15	1005	
	16	1029	
	17	1022	
	18	1033	
	19	1102	
	20	1018	
	30	1003	
	31	1007	
	21	1701	
	Rombová J.	22	
23		1045	
24		1014	
25		1175	
26		1110	
27		1035	
28		1072	
Obec	29	1066	1066

Nově vymezené pozemky dle vlastnictví:



Konkrétní návrh parcelace je dokumentován v grafické části. Platí přitom, že závazné by měly být vnější hranice pozemků vůči veřejnému prostoru (komunikacím, plochám veřejných prostranství). Vnitřní hranice pozemků v rámci jednoho bloku – ve většině případů rovněž dle vlastnictví – jsou „volné“, přesto ale doporučené, jako optimální. Drobné korekce jsou v takových případech možné, pokud bude dodržen počet navržených pozemků a jejich optimální velikost (min. 1000 m²), budou respektovány limity a pro jejich zastavění budou splněny obecné požadavky na využívání území (vyhl. č. 146/2024, Sb., v platném znění).

Při pořízení územní studie došlo ke zdržení vlivem dodatečně uplatněných požadavků pořizovatele (nároky na dešťovou kanalizaci a

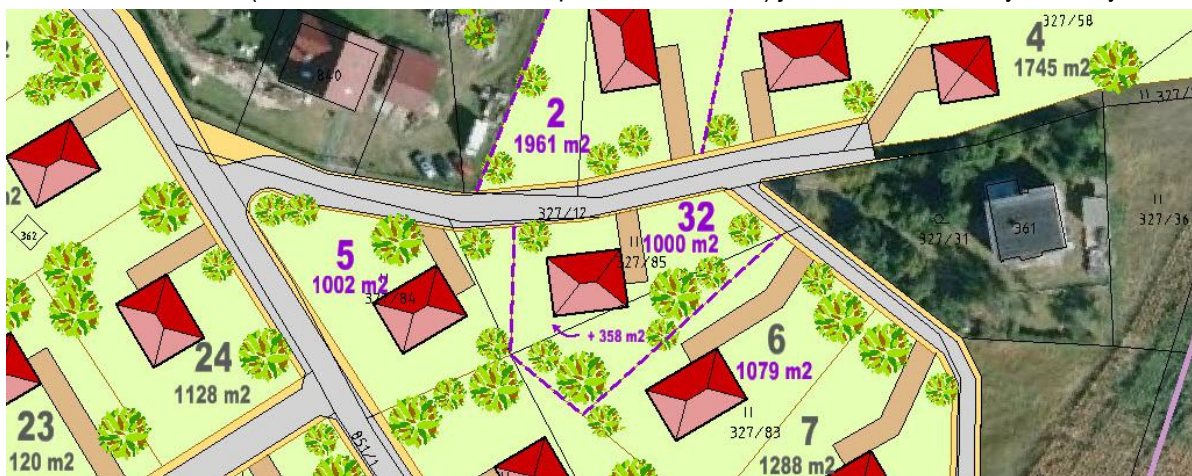
splnění šířkových parametrů u všech úseků komunikací). Vesměš šlo o koncepčně nepodstatné zásahy, přesto dílčí rozšíření uličního prostoru (většinou u stávajících komunikací a v hodnotách max. do 0,5 m) ovlivnilo navrženou parcelaci části pozemků a jejich výměry. V grafické části jsou úpravy zapracovány. Tabulka podílů ploch jednotlivých vlastníků pro veřejná prostranství (na předchozí straně) a některé výřezy výkresů v další části textu nemusí přesně odpovídat těmto úpravám, zatímco tabulka výměr pozemků 1 – 31 na této straně výše je již aktuální. Průtahy s pořízením se promítly i do nutnosti reagovat na změnu legislativy – stavební zákon č. 283/2021 Sb. a prováděcí vyhlášky, včetně požadavků na registraci územní studie.

¹ pozemek 327/70 bude sloužit částečně jako komunikace, čímž se logicky zvednou % na podílu komunikaci k tíži SJM Kadlecovi

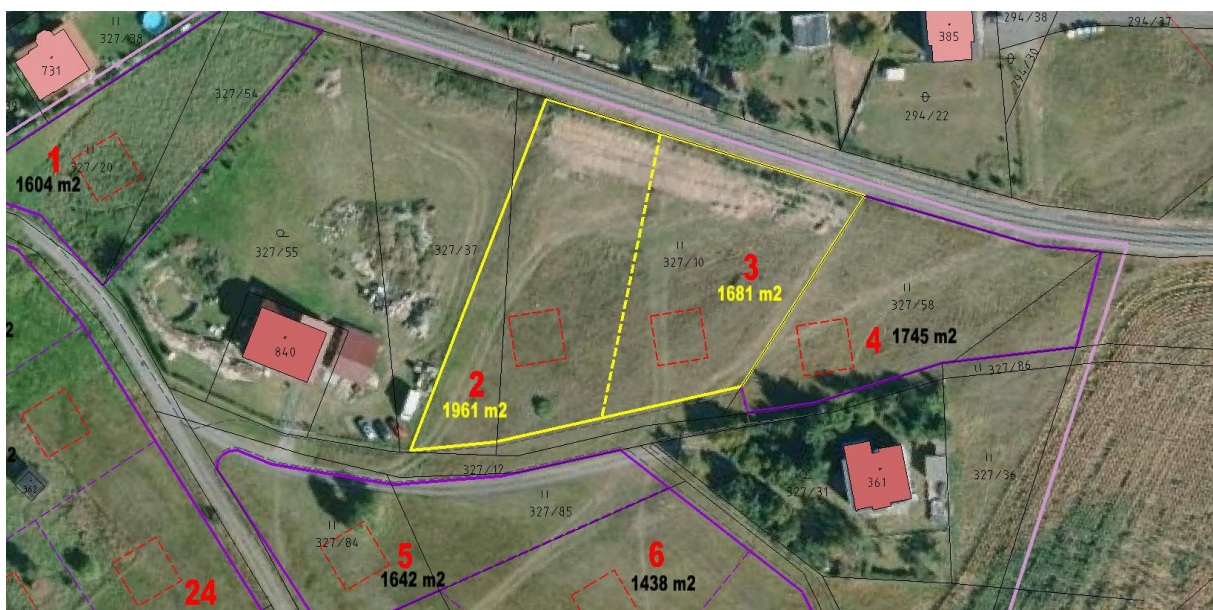
3.1. Dílčí varianty

Jak je uvedeno výše, řešená plocha je určena pro maximální počet 32 pozemků rodinných domů. Přitom základní varianta vč. grafické části obsahuje pouze 31 pozemků. Důvodem je dodržení zásady proporcionality (velikost navržených pozemků a odpovídající podíly zastavitelných ploch z pozemků jednotlivých vlastníků) a rovněž reálná zastavitelnost pozemků vyplývající z jejich tvaru při dodržení obecných technických požadavků na zastavění - zejména vyžadovaných odstupů staveb.

To je případ zástavby pozemků p. č. 327/84 a 327/85, kde je dle těchto zásad v základní variantě navrženo využití pouze pro jeden rodinný dům – č. 5. V případě, pokud vlastník bude vyžadovat dva pozemky, lze takové řešení nezávazně připustit, a to jen po dohodě s vlastníkem sousedních pozemků – směnou malé části pozemku paní Adlové a malé části pozemku manželů Kadlecových, tak aby nový tvar pozemku paní Adlové umožňoval dělení na dvě menší parcely (pro výstavbu dvou RD). Tím by vznikly dva standardní pozemky splňující OTP a rovněž proporcionalitu mezi vlastníky. V daném případě lze připustit, že dva nově vytvořené pozemky p. Adlové nebudou zcela splňovat min. výměru 1000 m², přesto by neměly být výrazně menší. Možné řešení (se standardními velikostmi pozemků č. 5 a 32) je dokumentováno výřezem výkresu.



Pro vymezení pozemků č. 2 a 3, jež jsou ve stejném vlastnictví i se sousedním zastavěným pozemkem p. č. 327/55 (manž. Láskovi), platí „volná“ parcelace tak, aby případně mohla být zachována velikost stávajícího zastavěného pozemku s jeho oplocením, zasahujícím i část sousedního poz. p. č. 327/37. Pozemky č. 2 a 3 by byly úměrně zmenšeny, při zachování jejich dostatečné velikosti. Dokumentováno výřezem možného řešení na podkladě ortofotomapy a variantního řešení zde:





3.2. Řešení dopravy

Návrh maximálně využívá stávajících cest (především pozemkově vymezených) a přirozeného napojení na stávající místní komunikace v sousedství řešeného území. V souladu s vyhl. č. 501/2006, Sb., a s ČSN 736110 (Projektování místních komunikací) je stabilizuje v náležitých parametrech.

Síť místních komunikací je navržena tak, aby splňovala tyto požadavky:

- zpřístupnit všechny pozemky,
- umožnit optimální vedení liniové technické infrastruktury,
- minimalizovat zaslepené komunikace,
- většinu komunikací řešit jako obousměrné, průjezdné (oba tyto požadavky jsou důležité pro IZS, odvoz TKO, zpřístupnění v případě havárií, apod.)

Návrh je patrný z grafické části, parametry komunikací ve výkresu 07 – Koncepce dopravy. Dále platí, že vnitřní komunikace v řešené lokalitě budou využívány pouze v souladu s územním plánem, to je pouze pro obslužnost rezidenčního území, tzn. nebudou využívány pro těžkou nákladní dopravu (bude vyloučen průjezd dopravy v souvislosti s aktivitami v areálu kravína). Specifikace využití komunikací v rezidenční lokalitě je v kompetenci Obecního úřadu.

Parametry komunikační sítě byly na základě dodatečného požadavku pořizovatele upraveny tak, aby důsledně splňovaly min. šířku veřejného prostoru 8 m pro umístění obousměrné komunikace (tj. i tam, kde dosavadní vymezený pozemek komunikace byl šířkově proměnlivý a v dílčích úsecích se lišil o max. 0,5 m). Přesné zaměření respektující šířkové parametry dle územní studie, jakouž i parcelace jednotlivých stavebních pozemků, bude předmětem následného geometrického plánu.

Zokruhování a rozšíření komunikace v části lokality zahrnující pozemek rodiny Mannsfeldů (poz. p. č. 327/89) je v grafické části řešeno jako cílový stav. Etapově může být zpřístupnění pozemků manž. Kadlecových řešeno odlišně, bez vazby na dořešení využitelnosti poz. p. č. 327/89 (v KN není veden jako komunikace, ale jako trvalý travní porost). Proto může dojít ke změně zohledňující případné jiné využití pozemku rodiny Mannsfeldů jinak než pro komunikaci (řešení v územní studii není fixní z hlediska tvaru navržených pozemků a přístupu k nim). Pozemky Kadlecových č. 6 a 7 by tak např. mohly být zpřístupněny krátkou zaslepenou komunikací vedenou mezi poz. č. 9 a 10. Pro cílové řešení by zokruhovaná komunikace byla vedena až po vnějším okraji poz. p. č. 327/70 - do ÚS dodatečně zahrnutého - (ve vlastnictví manž. Kadlecových), tzn. blíže k areálu býv. kravína.

3.3. Návrh řešení veřejného prostoru

Veřejný prostor je v řešeném území s ohledem na celkovou koncepci navržen v několika plochách. Obytný prostor (cca 460 m²) umožňující umístění malého dětského hřiště s lavičkami a dalším mobiliářem je při ul. Vrbová. Poloha blíže středu sídla – v návaznosti na okolní stávající rodinnou zástavbu – předurčuje jeho využití i pro tuto „spádovou oblast“.

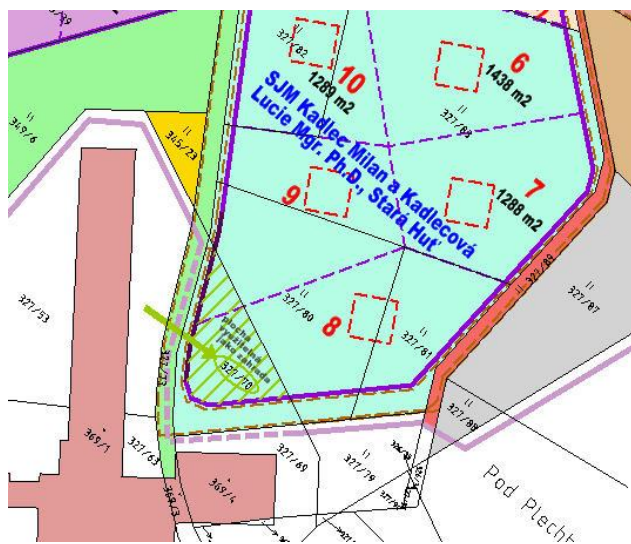
Větší plocha (cca 3500 m²) má zároveň funkci izolační a ochranné zeleně vůči areálu bývalého kravína. Námět řešení předpokládá vést tímto prostorem pěší cestu s možným umístěním herních prvků, posezením, apod.

Další dvě malé plochy mají charakter rozšířeného pásu zeleně (cca 10 m širokého) podél prodloužení Vrbové ul. a podél trafostanice (260 m² a 90 m²).

Plochy veřejného prostranství splňují požadavky vyhl. č. 501/2006, Sb.:

celkový rozsah řešeného území:	5,35 ha
plocha veřejného prostranství (bez komunikací):	0,434 ha
min. vyžadovaná plocha veř. prostr. dle vyhl.:	0,264 ha

Závěr: navržená plocha veřejného prostranství je oproti požadavkům vyšší cca o 2/3.



Pozemek p. č. 327/70 (ve vlastnictví manž. Kadlecových) je v souladu s koncepcí územního plánu určen kodclonění rezidenční zóny od areálu kravína. Územní studie zde upřesňuje rozsah a umístění ploch zeleně částečně odlišně od ÚP – s ohledem na vlastnické vztahy a rozvržení zástavby. Předmětný pozemek je takto vymezen jako soukromá zeleň – zahrada (ZS), včetně funkce odclonění ochrannou a izolační zelení od bývalého kravína.

3.4. Technická infrastruktura

Technická infrastruktura není touto územní studií detailně řešena, pouze z hlediska respektování limitů, existence stávajících sítí a možností napojení, příp. jejich zokruhování (voda, plyn). Koncepce řešení uliční sítě kromě jiného vychází i ze zásad optimálního napojení jednotlivých pozemků potřebnými médii.

Požadavek pořizovatele na dořešení dešťové kanalizace z uličního prostoru a odvedení srážkových vod do rybníka Strž (mimo ř. ú.) byl následně korigován dodatečně zpracovanou studií odvodnění „Nakládání s dešťovými vodami – Stará Huť -zasíťování nových pozemků“ (zprac. Ing. Pavel Jiráček, 12/2024). Podstatou je doporučení, že možným řešením zajištění likvidace srážkových vod z ploch komunikací je využití vsakovacích průleहů podél nově budovaných komunikací. Vsakovací průleह je odvodňovací zařízení, které kombinuje povrchovou retenci s pronikáním do podloží tvořeného retenčním drénem. Uspořádání komunikací ve vymezeném veřejném prostoru takové řešení umožňuje – ve většině navržených uličních profilů je vymezen jednostranný pás šířky 2 m, dostatečný pro vsakovací průlehy.

V případech, kdy je část pozemku limitována existencí stávajících sítí, je tím omezena jejich využitelnost pro zástavbu (případ příčně procházející kanalizace ze sídliště v ul. Čsl. armády, ochr. pásmo vrchního VN vedení k trafostanici v řešeném území). I přes tato omezení umožňují navržené pozemky s uvedenými limity jejich optimální využití – hlavní stavbu na nich lze umístit /*.

Podrobné řešení napojení jednotlivých pozemků, přípojky kanalizace, vodovodu, plynu, NN elektro a telekomunikační rozvody bude řešeno v rámci následných řízení.

Vodní zdroj na pozemku 345/21 (tak jak byl do platného územního plánu převzat z předchozí ÚPD) není dle sdělení příslušného vodoprávního úřadu nijak evidován, není zde evidováno platné povolení k odběru podzemních vod, ani zde není stanoveno ochranné pásmo. Z toho důvodu mohly být na předmětných pozemcích (jež jsou v soukromém vlastnictví) navrženy pozemky pro rodinnou zástavbu s tím, že je vhodné při budoucí zástavbě tento neevidovaný vodní zdroj respektovat a v rámci pozemku umístit stavbu mimo. Přesto pořizovatel vyžaduje uvedenou plochu kolem vodního zdroje ponechat jako NS (plochy smíšené nezastavěného území) s tím, že případné připojení k sousedním pozemkům nelze do budoucna vyloučit. Navržená parcelace takový přístup umožňuje.

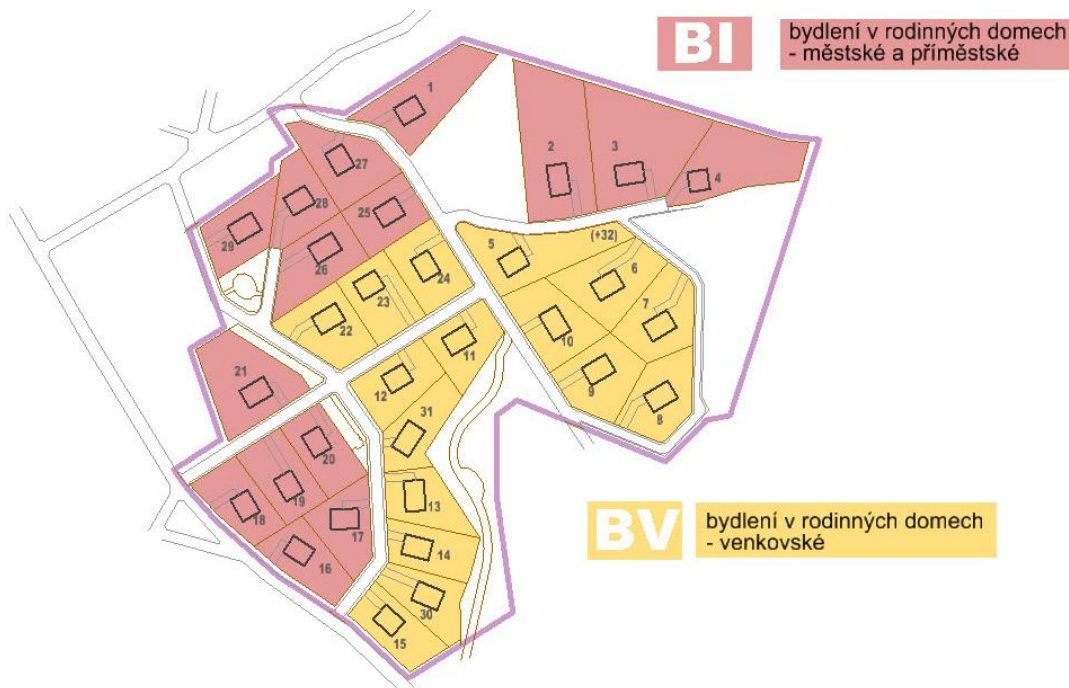
/* Pozn.: Oba tyto případy limitů jsou patrné z výkresu 08 – Koordinační výkres technické infrastruktury.

3.5. Návrh parcelace

Územní studie vymezuje 31 pozemků pro stavbu rodinných domů, případně 32 - v případě, že se podaří z poz. č. 5 vytvořit dva pozemky, jež by i svým tvarem a velikostí umožnily umístění 2 RD (dohodou o směně částí pozemků). Jak je uvedeno již výše, výměry pozemků jsou orientační, závazné je pouze zachování umístění a šířek komunikací (vymezených uličních prostorů) dle grafické části – výkresu dopravy. Vnitřní členění pozemků v rámci bloku jednoho vlastníka je možné drobně korigovat. Navržená parcelace v tomto smyslu vyjadřuje optimální doporučenou variantu.

Dále je nutné respektovat minimální velikost pozemku 1000 m². Požadované velikosti dosahují všechny pozemky. Důvodem této stanovené velikosti je závazná podmínka zastupitelstva obce k vymezení řešené plochy pro maximálně 32 pozemků rodinných domů (podloženo řadou odborných argumentů, zčásti uvedených v úvodu kap. č. 3). Odchýlení se od min. velikosti pozemků 1000 m² se připouští podmíněně pouze u případného dělení pozemku p. Adlové (č. 5) – podrobněji viz kap. 3.1 – Dílčí varianty.

Pro navržené pozemky zároveň platí podmínky plošného a prostorového uspořádání území územního plánu (tzv. regulativy), které se částečně liší dle zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití (= funkčních ploch). Navržená zástavba řešeného území náleží do typů ploch BI a BV - viz situace:



Pozemky zařazené do ploch **BI** – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Týká se pozemků č. 1 – 4, 16 – 21, 25 – 29:

- zastavitelnost pozemků max. **30 %** z výměry každého pozemku
- minimální podíl zeleně **50 %** z výměry každého pozemku
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m

Pozemky zařazené do ploch **BV** – bydlení v rodinných domech – venkovské. Týká se pozemků č. 5 – 15, 22 – 24, 30, 31, příp. 32:

- zastavitelnost pozemků max. **40 %** z výměry každého pozemku
- minimální podíl zeleně **40 %** z výměry každého pozemku
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m

Samozřejmostí je rovněž nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

4. Závěr

Hlavním účelem této územní studie je podrobnější řešení vymezené plochy pro umožnění její optimální parcelace, při respektování celkové navržené koncepce a vlastnických vztahů s přiměřeně proporčním podílem jednotlivých vlastníků pro plochy určené na komunikace a veřejné prostranství.

Zásady pro rozhodování:

- podklad pro geometrický plán k následnému dělení pozemků
- stabilizace komunikační sítě (směrové, šířkové parametry)
- podklad pro parcelaci pozemků pro výstavbu 31, resp. 32 rodinných domů
- vymezení ploch veřejného prostranství
- stanovení napojení na technickou infrastrukturu (vodovodní řad, kanalizace, obecně další sítě).

Zmenšené výkresy na dalších stranách:

01 – Výkres širších vztahů (řeš. území dle platného úz. plánu)	1 : 2 000
02 – Výkres současného stavu (ortofoto + katastrální mapa)	1 : 2 000
03 – Vlastnické vztahy (stav)	1 : 2 000
04 – Hlavní výkres – plošná regulace	1 : 1 000
05 – Hlavní výkres na podkladě vlastnických vztahů	1 : 1 000
06 – Urbanistická situace (námět konkrétního řešení)	1 : 2 000
07 – Koncepce dopravy	1 : 2 000
08 – Koordinační výkres technické infrastruktury	1 : 1 000