

ÚZEMNÍ STUDIE

LUKÁ – ZÁHULÍČKY

(LOKALITA Z 127, Z 163 a Z 147, K. Ú. LUKÁ)

Zpracovatel: ing. arch. Ivo Motl

Brno, červen 2024

Obsah územní studie:

1.	Hlavní cíle řešení.....	4
2.	Vymezení řešeného území.....	4
3.	Podklady	5
4.	Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán	5
5.	Charakteristika a problémová analýza řešeného území	5
5.1	Problémy v řešeném území	5
5.2	Analýza stávajícího stavu využívání území	5
6.	Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území.....	5
6.1	Zásady a popis urbanistického řešení	6
6.2	Funkční a prostorové uspořádání	6
6.2.1	Navržené rozmístění budoucí zástavby	6
6.2.2	Důležitá zásada urbanistické kompozice.....	6
6.3	Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území	7
6.3.1	Plochy s rozdílným způsobem využití.....	7
6.3.2	Návrh parcelace.....	10
6.3.3	Regulační prvky	10
6.3.4	Veřejná prostranství	10
6.3.5	Oplocení	11
7.	Podmiňující faktory rozvoje území	11
7.1	Etapizace rozvoje území.....	11
8.	Limity využití území	12
9.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	12
9.1	Dopravní řešení	12
9.2	Zásobování pitnou vodou	13
9.3	Odkanalizování.....	13
9.4	Zásobování plynem	13
9.5	Zásobování teplem	13
9.6	Zásobování elektrickou energií	14
9.7	Veřejné osvětlení.....	14
9.8	Spoje a telekomunikační zařízení.....	14
9.9	Odpadové hospodářství	14
10.	Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů	14
10.1	Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území.....	14
10.2	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	14

Seznam výkresů výkresové části územní studie:

01 – Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02 – Hlavní výkres – Návrh urbanistické koncepce	1 : 1 000
03 – Řez a pohledy	1 : 5 000
04 – Výkres veřejných prostranství a dopravní řešení	1 : 1 000
05 – Výkres technické infrastruktury	1 : 1 000
06 – Koordinační výkres	1 : 1 000
07 – Výkres etapizace	1 : 1 000

1. Hlavní cíle řešení

Územní studie prověřila, posoudila a navrhla možnosti zástavby dané lokality pro bydlení. Autor studie posoudil návaznost navrhované zástavby na stávající dopravní infrastrukturu, inženýrské sítě, charakter stávající zástavby, terénní reliéf, ekologické a krajinářské reálie, apod. Charakter, cíle a rozsah využití studie stanovil pořizovatel v Zadání územní studie Luká – Záhulíčky.

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce. Cílem územní studie je zajištění koordinace rozvoje území, vazeb na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu. Územní studie je pořizována na žádost obce Luká a bude sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území. Důvodem ke zpracování územní studie je především zájem obce připravit plochu pro výstavbu s jasnými pravidly pro její zastavění. Nutnost prověření změn využití předmětné plochy územní studií je podmínkou platného Územního plánu Luká.

Účelem územní studie je tedy vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území a koordinace veřejných a soukromých zájmů v měřících, která územní plan neumožňuje.

2. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita se nachází v obci Luká, vzdálené cca 13 km jihozápadně od města Litovel. Předmětem řešení studie je lokalita Záhulíčky na severním okraji zastavěného území Luké nacházející se severozápadně od silnice II/373. Území řešené územní studií se skládá z těchto zastavitelných ploch navržených ÚP Luká:

BV Z_120, BV Z_123, BV Z_163, BV Z_127, BV Z_128, PV P_302, PV Z_304, PV Z_306, ZV Z_417, ZV Z_427, OV Z_251

V zadání byly uvedeny pouze zastavitelné plochy Z_127, Z_163 a Z_417. Zpracovatel po zralé úvaze rozšířil řešené území o výše uvedená zastavitelná území. V zadání neuvedená plocha BV Z_128 přiléhající k budoucí místní a obslužné komunikaci PV Z_304 má být zastavěna v první etapě. Ideální by zřejmě bylo vyřešit veškerou budoucí zástavbu v této části Luké jako jeden celek – to znamená včetně ploch územních rezerv na p.č. 154/29, 154/36, 154/37, 154/38. Rozšíření území řešeného územní studií lze odůvodnit také tím, že díky němu mohla být navržena páteřní místní a obslužná komunikace v celé budoucí délce – tj. se dvěma napojeními na silnici II/373. V zájmu zajištění komfortní dopravní obsluhy všech plánovaných stavebních parcel, zasahuje řešené území částečně i do plochy územní rezervy – viz výkres širších vztahů. Na ploše územní rezervy se plánuje výstavba až ve 2. a 4. etapě, takže předpokládáme, že před započítáním těchto následných etap bude změnou územního plánu rezerva převedena na zastavitelnou plochu.

V současnosti je řešené území v katastru nemovitostí vedeno jako orná půda a zahrada. Terén je zde svažité s orientací svahu k severozápadu a k západu. Řešené území leží mezi 475 a 508 m. n. m.

Lokalita není součástí památkové zóny ani rezervace a proto není nutné stanovisko památkového úřadu.

3. Podklady

Jako poklad pro zpracování studie byly použity následující materiály a elaboráty:

- územně plánovací dokumentace - Územní plán Luká (02/2024, ing. arch. Ivo Motl)
- digitalizované katastrální mapy
- vrstevnice stažené z www stránek ČUZK – ZABAGED - Výškopis
- analýzy výškopisu z www stránek ČUZK
- Atlas krajiny České republiky
- staré mapy
- zaměření stávajících inženýrských sítí
- terénní průzkum projektanta
- konzultace s určeným zastupitelem
- konzultace s pořizovatelkou

4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Jako poklad pro zpracování studie bylo použito zejména Územního plánu Luká zpracovaného v únoru 2024 firmou ing. arch. Ivo Motl.

Území řešené Územní studií Luká - Záhulíčky se nachází na severním okraji zastavěného území Luké. V územním plánu z 02/2024 je toto území vedeno jako zastavitelná plocha převážně BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Menší část zaujímají plochy ZV – zeleň veřejná a OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Toto území je územním plánem vyčleněno jako plocha s podmínkou zpracování územní studie.

5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

5.1 Problémy v řešeném území

Nejzávažnějším problémem v řešeném území je jeho vyvýšená poloha díky níž zde fouká 365 dní v roce. Tento problém je řešen územním plánem návrhem dvou ploch veřejné zeleně ZV Z_416 a Z_426. Předpokládá se, že zde bude umístěna vzrostlá zeleň plnící funkci větrolamu. Podél navržených místních a obslužných komunikací bude možno taktéž vysadit zeleň zmírňující proudění větru.

5.2 Analýza stávajícího stavu využívání území

Řešené území je v současnosti využíváno jako zemědělská půda. Zástavba předmětné lokality, a její následné využití pro bydlení, je v souladu s požadavky na ekonomii výstavby – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Toto má souvislost s ochranou zemědělského půdního fondu, ale má také svůj význam z dalších hledisek, především úspory energie, technické infrastruktury apod.

6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

Území řešené Územní studií Luká - Záhulíčky urbanisticky navazuje na zastavěné území Luké, jehož střed tvoří náves s kostelem Narození sv. Jana Křtitele. Z jižní strany k lokalitě přiléhá nedávno realizovaná nová zástavba Luké.

Územní studie řeší, v návaznosti na tyto základní podmínky, podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

Navrhovaná zástavba zároveň v max. možné míře respektuje stávající vlastnické vztahy k jednotlivým parcelám. S ohledem na šířku většiny parcel a na požadavky současných stavebníků je zástavba řešena formou izolovaných domů, ikdyž to plně neodpovídá charakteru původní zástavby Luké. Tato skutečnost nebude mít negativní dopad na celkový urbanistický obraz obce, jelikož se jedná o uzavřenou, se stávající zástavbou nesouvisející, enklávu.

6.1 Zásady a popis urbanistického řešení

Územní studie navrhuje, posuzuje a prověřuje řešení využití ploch navržených územním plánem k zastavění. Určuje urbanistickou koncepci, řešení dopravní a technické infrastruktury a to v návaznosti na okolní zastavěné plochy. Územní studie také navrhuje potřebné přeložky inženýrských sítí.

Návrh odpovídá současným trendům – ne vždy šetrným k ochraně zemědělského půdního fondu a ochraně přírody obecně. Současným negativním trendem je tíhnutí k individualizaci (individuální rodinný dům co nejdále od souseda).

Navrhované koncepční řešení

Luká má zachovalou historicko - urbanistickou strukturu, jejíž charakteristickou hodnotou je neortogonální vidlicová naves. Nová zástavba na tyto původní pozitivní architektonicko urbanistické hodnoty nenavazuje, ale ani je nenarušuje. Je prostorově situována severně od historického jádra Luké a časově do úplně jiného společensko ekonomického kontextu.

Řešení vychází z reality daného území, respektuje stávající urbanistické, dopravní, a jiné vazby. Studie se zabývá vymezením ploch občanského vybavení, ploch veřejného prostranství a ploch pro výstavbu rodinných domů.

6.2 Funkční a prostorové uspořádání

Územní studie vytváří předpoklady ke splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využívání území, § 25 týkajících se vzájemného odstupu staveb.

6.2.1 Navržené rozmístění budoucí zástavby

Navržené stavební parcely jsou řazeny většinou kolmo k místní a obslužné komunikaci. Nově navržená parcelace se snaží původní parcelaci respektovat, ne ve všech případech to bylo ale možné. Rozmístění nové zástavby se bude řídit navrženou stavební čarou. Tato stavební čára je, obdobně jako osa páteřní komunikace, vedena v mírně zvlněných liniích.

Místní a obslužné komunikace jsou navrženy v šířce 5 m s 2,5 m pruhem na obou stranách využitelným jako chodník, podélná odstavňá stání nebo pro umístění uliční zeleně. Šířka ulice mezi uličními čarami (oplocení jednotlivých stavebních pozemků) je tedy 10 m. Ve výkresové dokumentaci je modrou čárkovanou čarou zakreslena hranice využitelnosti pozemku (3,5 m od hranice pozemku) a červenou čárkovanou čarou stavební čára. Ta je navržena 12 m od osy komunikace, takže mezi jednotlivými rodinnými domy bude vzdálenost 24 m.

6.2.2 Důležitá zásada urbanistické kompozice

Z hlediska urbanistické kompozice je důležité, aby v prodloužených osách místních a obslužných

komunikací (průhledových čarách) byly umístěny objekty rodinných domů – pohledové cíle. Jedná se o stavební místa 08, 17, 23, 41 a objekt občanského vybavení na severu řešeného území.

6.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

6.3.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

Regulační zásady pro řešené území vycházejí z platného Územního plánu Luká dle něhož se zde vyskytuje celkem pět ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o:

BV – Bydlení – v rodinných domech - venkovské

OV – Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

PV – Veřejná prostranství – komunikační funkce

ZV – Zeleň - veřejná

NZ – Plochy zemědělské – orná půda

BV

Převažující účel využití (hlavní využití)

Bydlení v RD.

Přípustné využití

Rodinná rekreace, výrobní a nevýrobní služby. Činnosti a zařízení místní správy, drobné řemeslné činnosti a zařízení výrobních služeb, nenarušující sousedství a obytnou pohodu a dále pozemky občanské a technické infrastruktury, zejména slouží-li potřebám místních obyvatel. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné a soukromé zeleně a odstavné plochy a garáže.

Podmíněně přípustné využití

Přípustnost lokalit ležících u silnic II. a III. třídy bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem splnění hygienických limitů hluku z dopravy na přilehlých komunikacích v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.).

Novou zástavbu ve stávajících plochách je možno realizovat pouze v případě, že je zajištěn příjezd a jsou dostupné inženýrské sítě.

Nepřípustné využití

Věškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu vykazují negativní důsledky pro obytnou zónu.

Podmínky prostorového uspořádání, včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Objekt s hlavním využitím musí být umístěn v bezprostřední blízkosti veřejného prostranství. Výška zástavby je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží.

Procento zastavění je stanoveno na max. 35%. Zastavěná plocha jednoho RD (hlavního objektu k bydlení) nesmí překročit 350 m².

Pro plochy stabilizované platí, že nesmí být zvyšována podlažnost objektů a musí být zachovány objemové proporce.

OV

Převažující účel využití (hlavní využití)

Zejména plochy pro školská, vzdělávací, kulturní, oddechová a výchovná zařízení a s nimi související stavby (stravování, školní družina apod.), plochy pro veřejnou správu (úřady obecní, okresní, krajské, ministerstva, apod.) a soudů.

Přípustné využití

Bydlení a ubytování. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Nezávadné výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická infrastruktura a dopravní zařízení. Mohou se zde vyskytnout i plochy veřejné zeleně, veřejných prostranství a odstavné plochy.

Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty které zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu vykazují negativní důsledky pro zónu občanské infrastruktury. Nové rekreační objekty.

Podmínky prostorového uspořádání, včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

Výška zástavby je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží plus využitě podkroví.

PV

Převažující účel využití (hlavní využití)

Plochy místních obslužných komunikací, pěších komunikací a chodníků.

Přípustné využití

Cyklistické komunikace, parkoviště, odstavné plochy, autobusové zastávky, přilehlé pásy zeleně, aleje, odpočinkové plochy s lavičkami a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu. Činnosti a zařízení dopravní povahy, pokud nenarušují životní prostředí nad přípustnou mírou. Na ploše PV Z_305 je přípustná benzínová čerpací stanice, plynová čerpací stanice i dobíjecí elektrická stanice.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti a zařízení, které by mohly narušit plynulost nebo bezpečnost provozu.

ZV

Převažující účel využití (hlavní využití)

Veřejně přístupné nezpevněné ozeleněné plochy zpravidla se sadovnickou úpravou.

Přípustné využití

Účelové a místní komunikace, chodníky, pěší trasy a cyklistické komunikace, vodní toky a vodní

plochy, odpočinkové plochy s lavičkami, malé veřejné prostory (odpočinková místa pro teenagery). Besídky, altánky, objekty sloužící k údržbě zeleně, veřejné záchodky, drobné sakrální stavby, lavičky a jiný mobiliář, dětská hřiště, sportovní a tělovýchovná zařízení. Dočasné stavby (kolotoče, maringotky, prodejní stánky...) Technická infrastruktura, která je v souladu s koncepcí tohoto územního plánu.

Podmíněně přípustné využití

Parkoviště, odstavné plochy, autobusové zastávky za podmínky, že nebude narušena funkce veřejné zeleně nad přípustnou míru. Jinak jsou parkoviště, odstavné plochy, autobusové zastávky v plochách ZV nežádoucí.

Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty které narušují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Výsadby svým charakterem nevhodné do venkovského prostředí.

NZ

Převažující účel využití (hlavní využití)

Zemědělský půdní fond - trvalé travní porosty a orná půda.

Přípustné využití

Sady, trvalý travní porost, krajinná zeleň, interakční prvky (zejména podél cest a po hranicích pozemků). Revitalizační opatření. Účelové komunikace pro obsluhu území a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a polní cesty pokud nejsou vyčleněny samostatně v rámci ploch dopravní infrastruktury. Skautské tábory (v údolí potoka Javoříčky). Prvky územních systémů ekologické stability, protierozní opatření a ostatní aktivity zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. Pozemky staveb pro zemědělství, suché poldry, vodní plochy, dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy, stavby pro zemědělství bez pobytové místnosti (§ 103 stavebního zákona), pěší a cyklistické trasy, naučné stezky (pokud probíhají po okrajích zemědělsky využívaných pozemků nebo po stávajících účelových komunikacích a polních cestách) a nezbytné sítě technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto územního plánu. Oplocenky na ochranu mladých porostů před zvěří. Na vyhlídkových místech jsou přípustné přístřešky a odpočívadla z přírodních materiálů s příslušným mobiliářem.

Podmíněně přípustné využití

Změna kultury (např. zalesnění) za podmínky, že se nezhorší erozní ohrožení a ekologická stabilita území – t.j. bude se jednat o změnu na ekologicky stabilní kulturu.

Nepřípustné využití

V plochách trvale travních porostů jsou vyloučeny nové stavby, zařízení a terénní úpravy (ve smyslu § 18/5 StZ). Zejména v okolí osady Javoříčko je, z hlediska veřejného zájmu, nepřípustné umísťovat jakékoliv stavby pro zemědělství.

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zvláště ty které nenávratně znehodnocují životní prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (včetně zvětšování ploch orné půdy rozoráváním mezí a ničení interakčních prvků). Zejména se jedná o těžbu nerostů (s výjimkou ploch ve výhradním ložisku nerostných surovin), stavby rekreačních zařízení, stavby individuální rekreace (chaty) a stavby občanské infrastruktury.

Oplocení na podezdívce s výjimkou ohrazení pastevních areálů, které ovšem nesmí zamezit průchodnosti územím. Terénní úpravy.

6.3.2 Návrh parcelace

Z tabulky uvedené v kapitole 7.1 Etapizace rozvoje území vyplývá, že výměra jednotlivých stavebních parcel se pohybuje od 775 m² (plocha č. 37) po 1788 m² (plocha č. 27). Ve výkresech jsou schematicky zakresleny půdorysy předpokládaných RD o výměře 169 m².

Kapacitní údaje:

Celková výměra řešeného území	75 753 m ²
Ztoho:	
Plocha určená pro zástavbu rodinnými domy	44 298 m ²
Počet navržených rodinných domů	42
Průměrná výměra pozemku pro jeden rodinný dům	1 055 m ²
Plochy občanského vybavení	7 284 m ²
Plochy veřejné zeleně	6 742 m ²
Plocha místních a obslužných komunikací	8 899 m ²
Plocha chodníků a odst. stání	7 909 m ²
Plocha technické komunikace	626 m ²

Výměra ploch veřejné zeleně odpovídá požadavkům vyhlášky.

6.3.3 Regulační prvky

Hlavním (a vlastně jediným) plošným regulačním prvkem je závazná stavební čára. Před tuto stavební čáru mohou předstupovat pouze dílčí části budoucích objektů (např. garáže). Hlavní hmota budoucího objektu musí ležet na stavební čáře – nesmí být ani zasunuta, ani předsunuta.

Intenzita zastavění pozemků je určena na 35%. Mezi zastavěné plochy počítáme jednak hlavní objekt k bydlení ale také zpevněné plochy, kolny, bazény, pergoly, altánky atd. . .

Jako regulační prvky prostorového uspořádání je určena výšková hladina zastavění – 2 NP nebo 1 NP + podkroví. Maximální výška hřebene je 8,5 m. Výška zástavby je stanovena výškou jednoho nadzemního podlaží a je zároveň limitována charakterem střechy, která může být využita pro bydlení jako podkroví.

Střechy budou sedlové se sklonem 35–45°. Hřebeny střech jsou navrženy rovnoběžně s páteřní komunikací. U všech pozemků se připouští valbová i polovalbová střecha. V případě specifických pozemků 08, 17, 23, 41 není orientace hřebene střechy striktně určena. Projektování objektů na těchto pozemcích se musí ujmout erudovaný autorizovaný architekt, protože se bude jednat o významné pohledové dominanty. Výše uvedené regulační prvky jsou charakteristické pro stávající architektonické prostředí.

6.3.4 Veřejná prostranství

Šířka veřejného prostranství prostoru páteřní komunikace zástavby je stanovena na 10 m (5 m samotná komunikace a 2,5 m na každé straně pro chodník, odstavování vozidel a zeleň). Navržené řešení splňuje požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

V rámci řešeného území jsou navrženy tři významnější veřejná prostranství ve formě veřejné zeleně o

celkové výměře 5 561 m². Tato veřejná prostranství budou mít formu parčíků se zelení, lavičkami a herními prvky pro předškolní mládež. Plochy budou určeny pro odpočinek a rekreaci. Zelen v těchto plochách bude plnit i funkci zábrany proti nadměrnému proudění vzduhu, čímž bude ochraňovat budoucí zástavbu před větrnou erozí.

6.3.5 Oplocení

V prostoru před navrhovanou zástavbou budou umístěny předzahrádky, které budou od veřejného prostranství odděleny 1,3 m vysokým oplocením (měřeno od výšky obrubníku místní a obslužné komunikace), do něhož budou integrovány vstupy k jednotlivým objektům a přípojné skříně přípojek inženýrských sítí a přístřešky na popelnice na komunální odpad. V případě kombinace zdivo – transparentní výplň (což je preferovaná varianta) je stanovena výška podezdívky na max. 0,6 m.

Umístění oplocení je uvažováno jednotně na hranici mezi veřejným a soukromým prostorem.

Ostatní oplocení (mezi jednotlivými stavebními pozemky) je možno realizovat vyšší – maximálně však do 1,8 m. Rozráním mezi nižším a vyšším oplocením je stavební čára.

7. Podmiňující faktory rozvoje území

7.1 Etapizace rozvoje území

Číslo pozemku	Výměra v m ²	Etapa
1	1434	I.
2	945	I.
3	833	I.
4	1305	I.
5	812	I.
6	1078	I.
7	924	I.
8	1094	I.
9	1084	I.
10	1224	II.
11	1100	II.
12	1155	II.
13	1199	II.
14	1127	II.
15	1140	II.
16	1132	II.
17	991	II.
18	990	II.
19	943	II.
20	912	II.
21	884	II.
22	860	II.
23	1340	III.
24	1168	III.

25	1056	III.
26	1055	III.
27	1488	IV.
28	1109	IV.
29	1313	IV.
30	1292	IV.
31	1063	IV.
32	1190	IV.
33	1086	IV.
34	871	IV.
35	815	IV.
36	931	IV.
37	776	IV.
38	899	IV.
39	780	IV.
40	896	IV.
41	950	IV.
42	1049	IV.

44293

Etapa	Navržený počet RD	Výměra v m ²
I.	9	9 509
II.	13	13 657
III.	4	4 619
IV.	16	16 508
CELKEM	42	44293

8. Limity využití území

Západním okrajem řešeného území prochází venkovní vedení VN 22kV. Jelikož je toto vedení v konfliktu s navrženou zástavbou, je navržena jeho kabelizace. Řešené území leží na mírně erozně ohrožených půdách.

9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

9.1 Dopravní řešení

Určujícím bodem návrhu nové zástavby bylo vyřešení dopravní obsluhy budoucích rodinných domů. Byla navržena hlavní místní a obslužná komunikace procházející celým řešeným územím. Tvoří jeho dopravní osu a je napojena na dvou místech na stávající silnici II/373. Tato, i všechny ostatní nové místní a obslužné komunikace mají převážně šířku 5 m a jsou navrženy tak, že umožňují dopravní obsluhu všech nově navržených objektů. Tyto komunikace nejsou vedeny po celé délce v přímých liniích – jsou mírně zvlněny, aby působily v daném svažitém území přirozeněji. Síť místních a obslužných komunikací je navržena tak, aby bylo možno lokalitu Záhulíčky zastavovat postupně, a přitom mohla být vhodně dopravně obsloužena. Po obou stranách místních a obslužných komunikací jsou navrženy pruhy o šířce 2,5 m umožňující umístění odstavných podélných parkovacích stání, uliční zeleně nebo chodníků. Odstavná parkovací stání je možno řešit pomocí zatravnovací dlažby.

Tam, kde to bylo možné byla navržena technická komunikace o šířce cca 3 m umožňující příjezd k hospodářskému zázemí některých RD. Tyto technické komunikace jsou vedeny tak, aby nenarušovaly obytné prostředí.

Jednotlivé stavební pozemky umožňují realizaci dvou odstavných stání pro každý obytný objekt (na volném prostranství, uvnitř obytného objektu nebo v garáži přisazené k hlavnímu obytnému objektu). Kromě toho je možné umístit další podélná odstavná stání ve veřejném prostoru podél navržených místních a obslužných komunikací.

V ulicích, které územní studie navrhuje prodloužit a navzájem propojit, jsou uloženy inženýrské sítě – vodovodní řad, splašková a tlaková kanalizace, kabelové vedení VN 22 kV a STL plynovod.

9.2 Zásobování pitnou vodou

Systém zásobování vodou se dle vydaného územního plánu se nemění. Navržená lokalita bude napojena na nově vybudované vodovodní řady DN 80, které budou napojeny na stávající vodovodní řady, čímž dojde k prodloužení a zaokružování vodovodní sítě v této části Luké. Trasy nových vodovodních řadů budou uloženy v rámci stávajících a navržených místních a obslužných komunikací. Budoucí nemovitosti budou napojeny na tyto řady samostatnými vodovodními přípojkami. Pro vnější požární zásah budou na vodovodním řadu osazeny hydranty.

Stanovení potřeby pitné vody:

Stanovení průměrné potřeby pitné vody je proveden podle vyhlášky č.428/2001 Sb., příloha č.12 – byty s výtoky, WC, koupelna, lokální příprava teplé užitkové vody, kde se předpokládá spotřeba pitné vody - 46,0 m³/osoba/rok.

Počet nových RD celkem	42 RD
Počet obyvatel celkem	147 obyvatel
Průměrná denní potřeba vody	126,0 l / osoba / den
Průměrná denní potřeba pitné vody:	

$$\text{Opr,d} = 147 \times 0,126 = 18,522 \text{ m}^3 / \text{den} = 0,7718 \text{ m}^3 / \text{hod} = 0,2144 \text{ l/s}$$

9.3 Odkanalizování

Systém odkanalizování dle platného územního plánu se nemění. Likvidace dešťových vod z nové zástavby bude prioritně řešena zasakováním na místě. U navrhovaných rodinných domů budou vybudovány akumulární jímky s regulovaným prázdňením nebo vsakovací jímky.

Splaškové odpadní vody budou odkanalizovány novou splaškovou kanalizací do stávající obecní splaškové kanalizace. Odtud budou dále odvedeny na centrální ČOV k čištění.

9.4 Zásobování plynem

Systém zásobování plynem dle vydaného územního plánu se nemění.

Navržená lokalita bude napojena plynovodem DN 50 v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu ze stávající plynovodní sítě.

9.5 Zásobování teplem

Pro vytápění RD a ohřev vody bude využit zemní plyn nebo alternativní energetické zdroje (tepelná čerpadla, kotle na biomasu, solární ohřev atd.).

9.6 Zásobování elektrickou energií

Nejbližší trafostanice (TS 3783 a TS 3784) jsou umístěny jižně od řešené lokality. V případě potřeby je možné jejich posílení až na 630 kVA.

9.7 Veřejné osvětlení

Nově navržené obslužné komunikace budou vybaveny systémem veřejného osvětlení, provozovaným v režii obce. Osvětlení bude provedeno venkovními uličními svítidly, osazenými na ocelových osvětlovacích stožárech. Zdrojem světla bude buď příslušně výkonná výbojka nebo zdroj LED. Napájecí rozvod bude uložen ve výkopu. Nový systém bude napojen na stávající rozvod veřejného osvětlení v obci, společně s ním bude také spínán a stane se jeho součástí.

9.8 Spoje a telekomunikační zařízení

Řešená lokalita bude vybavena technickou připraveností pro možnost zatažení kabelů elektronických komunikací - EK. Po celé délce komunikace bude ve výkopu položena plastová chránička, která bude vždy na hranici dvou sousedících pozemků přerušena odbočovací šachtou, která se takto stane místem napojení jednotlivých domů na uvedenou síť EK. Zprovoznění sítě resp. zatažení datových kabelů bude přizpůsobeno aktuální nabídce provozovatelů sítí v dané lokalitě.

Alternativou je stav, kdy stavebník vybaví svůj RD autonomním samostatným anténním systémem na střeše domu.

Součástí rozvodu bude také prodloužení stávajícího rozvodu ozvučení obce. Reproductory obecního rozhlasu budou osazeny na sloupech veřejného osvětlení.

9.9 Odpadové hospodářství

Jednotlivé RD budou vybaveny sběrnými nádobami na tuhý komunální odpad, které budou situovány do přístřešků, které budou součástí oplocení. Odvoz odpadu naváže na současný režim svozu. Recyklovaný odpad bude ukládán k svozu na vymezených stávajících stanovištích v obci, které se nachází v blízkosti řešené lokality. Obec nepředpokládá vybudování nových stanovišť. Stávající kapacita a dostupnost stávajících stanovišť je dostatečná.

10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

10.1 Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území

Územní studie Luká – Záhulíčky vytváří podmínky pro ochranu hodnot řešeného území mezi něž patří zejména čisté životní prostředí bez zdrojů znečištění.

10.2 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Územní studie Luká – Záhulíčky vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí zejména tím, že navrhuje dostatečně velké stavební parcely umožňující umístění nejen rodinných domů ale i hospodářského zázemí s okrasnými i užitkovými zahradami. Kromě toho jsou zde navrženy i dostatečně kapacitní veřejná prostranství.