

# ÚZEMNÍ STUDIE

## BYDLENÍ LESNÁ

### TEXTOVÁ ČÁST



05/2022

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

### **1. Identifikační a úvodní údaje**

- 1.1. Identifikační údaje
- 1.2. Úkol studie
- 1.3. Vymezení řešeného území
- 1.4. Výchozí podklady
- 1.5. Zhodnocení dříve vypracované a schválené územně plánovací dokumentace
- 1.6. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

### **2. Rozbor stávajícího stavu**

- 2.1. Širší vztahy
- 2.2. Ochrana krajiny a ÚSES
- 2.3. Geomorfologie
- 2.4. Popis lokality
- 2.5. Prostupnost území
- 2.6. Dopravní a technická infrastruktura

### **3. Navržené řešení**

- 3.1. Obecná pravidla pro umístování RD v lokalitě
- 3.2. Podrobnější popis navrženého řešení
  - 3.2.1. Urbanistické řešení – návrhová část
- 3.3. Dopravní a technická infrastruktura
  - 3.3.1. Dopravní infrastruktura
  - 3.3.2. Technická infrastruktura

### **4. Regulativy**

Koncepce regulativů

#### Záznam o aktuálnosti:

Možnost využití této studie byla prověřena a schválena úřadem územního plánování

dne.....

pod č.j. MUZN .....

Informace o územní studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti dne .....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Dana Spoustová, odbor územního plánování, Městský úřad Znojmo

razítko, podpis

### 1.1. Identifikační a úvodní údaje

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název:                   | ÚZEMNÍ STUDIE BYDLENÍ LESNÁ                                                                                                                                                                                                                                           |
| Charakter dokumentu:     | územně plánovací podklad- <b>územní studie</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| Lokalita:                | <b>severozápadní okraj obce Lesná</b>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Objednatel, pořizovatel: | Obec Lesná, se sídlem Lesná 21, 669 02 Znojmo, 671 02, p. Šumná<br>zastoupená starostou Bc. Ivo Prchalem<br>- tel. 515 291 301<br>- mobil 733 386 486<br>- E-mail: oulesna@seznam.cz                                                                                  |
| Zhotovitel, projektant:  | Ing. arch. Josef Kolman<br>(autorizovaný architekt ČKA, pořad. č. 01 505),<br>Znojemská 321, 671 82 Dobšice, tel: 515 261 543,<br>Dvořákova 21, 669 02 Znojmo<br>tel. 533 533 296, mobil. 604 843 115<br><a href="mailto:kolmanovi@seznam.cz">kolmanovi@seznam.cz</a> |
| Spolupráce:              | Ing. arch. Jakub Kolman, Ing. arch. Jaroslava Kolmanová<br>Ing. Vlastimil Jiřík (el. rozvody, veřejné osvětlení)                                                                                                                                                      |
| Pořizovatel:             | MěÚ Znojmo, odbor územního plánování<br>Obroková 1/12, 669 22 Znojmo<br>Odpovědná osoba pořizovatele: paní Dana Spoustová<br>referent odboru územního plánování<br>- tel. 515 216 334<br>- e-mail: dana.spoustova@muznojmo.cz                                         |

---

## Územní studie LESNÁ

---

### 1.2. Úkol studie

Lesná je obec, severozápadně od Znojma, vzdálená cca 14 km od města Znojma. Počet obyvatel obce je cca 300.

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pro obec Lesná, obdržel podnět k pořízení územní studie pro zastavitelnou **plochu smíšenou obytnou B** označenou v ÚP Lesná v grafické části **indexem B1. Územní plán Lesná vydalo Zastupitelstvo obce Lesná formou opatření obecné povahy, územní plán nabyl účinnosti dne 26.5.2015.** Nutnost prověření změn využití této lokality územní studií je podmínkou platného Územního plánu Lesná. Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu obce. Územní studie prověří podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu. Úkolem územní studie je vymezit stavební pozemky, navrhnout dopravní a technickou infrastrukturu, stanovit podmínky a regulativy pro novou zástavbu, stanovit podmínky a regulativy pro výstavbu nových objektů v řešené lokalitě. ÚS řeší:

- dopravní napojení lokality na okolní komunikační síť, dopravní řešení v lokalitě
- návrh technické infrastruktury a ploch pro její umístění
- vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků, % zastavění stavbami
- umístění staveb
- přístupy ke stavbám a jejich napojení na technické vybavení
- regulativy řešeného území: stavební čára, uliční čára, maximální výšky říms a hřebenů, hmoty staveb
- otázky architektonického řešení: příklady řešení, proporční vazby, doporučené materiály, návrhy oplocení ...

Studie má za úkol popsat stávající stav, zhodnotit ho, navrhnout jednoduché regulativy pro další stavební zásahy v řešeném prostoru a poskytnout názorné příklady vhodných řešení, ať už z historie nebo i u realizovaných objektů z poslední doby.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

### Výchozí podklady

- Zadáání Územní studie Lesná
- zpracovaný Územní plán Lesná (účinný od 26.5.2015)
- digitalizovaná katastrální mapa poskytnutá odborem rozvoje MěÚ Znojmo
- ortofotomapa území z r. 2020
- geodetické zaměření vypracovala v 03/2021 f. POPELKA Zdeněk GAK – geodetické práce, pouze pro vymezené plochy B1 a D1
- průzkumy řešeného území projektantem
- fotodokumentace řešeného území pořízená projektantem

### Upozornění:

Územní studie nenahrazuje katastrální mapu. Údaje o skutečném průběhu pozemkových hranic a vlastnictví pozemků je třeba ověřit v katastru nemovitostí. Územní studie není nositelem přesných informací o existenci a trasách inženýrských sítí. O existenci vedení inženýrských sítí a jejich přesných trasách se je nutno informovat u jednotlivých správců sítí.



### 1.3. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na severozápadním okraji obce Lesná.

Podle § 3 odst. 1, písm. d, Vyhl. č. 132/1998 Sb. je řešené území vymezeno druhy a parcelními čísly dotčených pozemků podle katastru nemovitostí.

Území tvoří parcely č. 910, 909, 902, 895 k. ú. Lesná. Dále pozemky a část pozemků p.č. 174/1, 174/2, 174/4, 174/5 a 175.

Pozemky jsou vedeny dle katastru nemovitostí jako **trvalý travní porost, orná půda, zahrada a ostatní plocha – ostatní komunikace**. Podle ÚP Lesná jde o zastavitelnou **plochu smíšenou obytnou – B**, označenou v **Hlavním výkrese indexem B1 a B2** a **plochu dopravní infrastruktury D**, označenou v **Hlavním výkrese indexem D1**.

Plocha, pro kterou má být územní studie zpracovaná, je označena ve **Výkrese základního členění a v koordinačním výkrese indexem US 01**.

Severním, západním a jižním směrem od řešené lokality jsou **plochy zemědělské (index P – trvalý travní porost)**. Plocha navazuje na východě na zastavěné území. Výměra zastavitelných ploch je **1,4807 ha**. Celková plocha s 30 m širokým pásem po obvodu řešeného území je **cca 3 ha**. Část pozemků je ve vlastnictví obce, zbývající pozemky jsou ve vlastnictví soukromých vlastníků.

Letecký snímek řešeného území z roku 2020, obr. č. 1



### 1.4. Zhodnocení dříve vypracované a schválené územně plánovací dokumentace

Územní plán Lesná vydalo Zastupitelstvo obce Lesná formou opatření obecné povahy.

**Územní plán Lesná nabyl účinnosti dne 26.5.2015.**

Obec Lesná se řadí mezi 22 obcí v ORP Znojmo s nulovou intenzitou nové bytové výstavby, s postupným úbytkem obyvatel (1991–284, 2010–265) a postupným stárnutím populace. Příčinou nulové bytové výstavby je v tomto období především nulová nabídka pozemků připravených pro výstavbu.

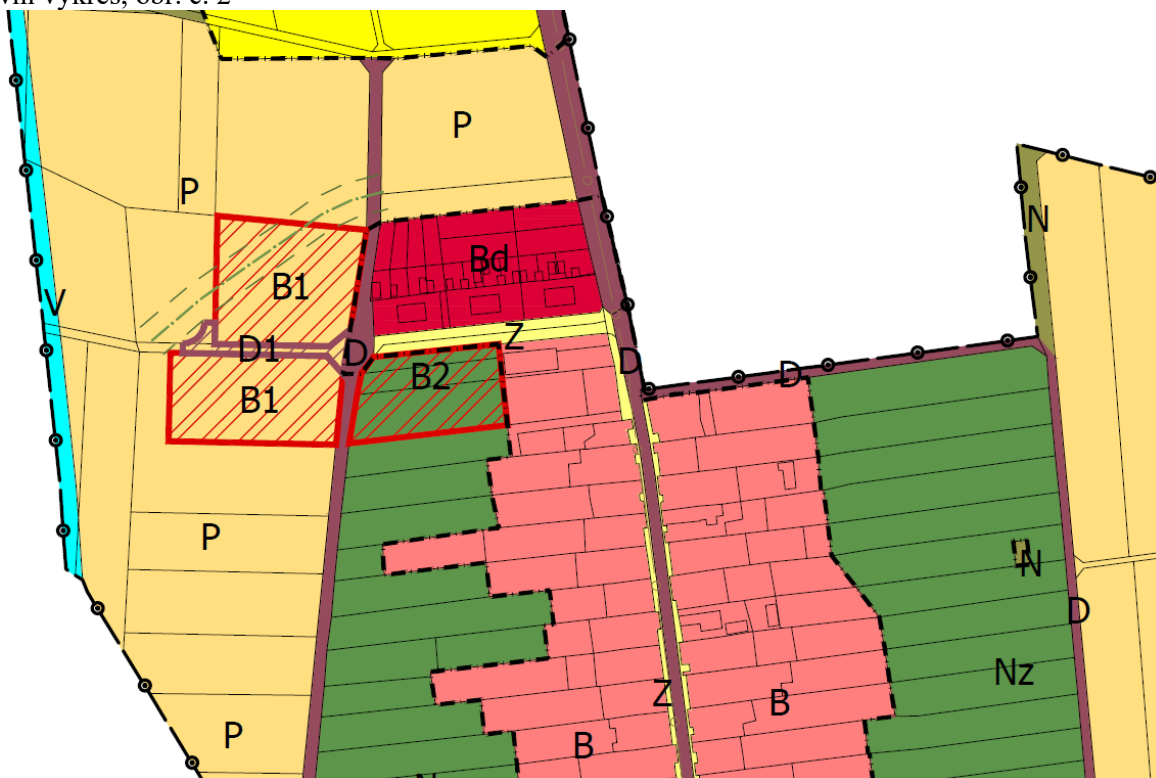
*Uvedené skutečnosti jsou důvodem k vymezení návrhových **ploch smíšených obytných B1 a B2** na severním okraji obce. Rozvoj bydlení je navrhován mimo území NP Podyjí a mimo vymezená území soustavy Natura 2000. **Plochy B1 a B2** jsou vymezeny v ochranném pásmu NP Podyjí.*

Nová zástavba nebude překračovat stávající výškovou hladinu obce.

Doposud se obec rozvíjela převážně na svém severním okraji podél silnice, vedoucí do sousední obce Šumná. Několik rodinných domů (tři z nich jsou ale již na k.ú. Šumná) a tři bytové domy. Stávající venkovské domy v obci jsou opravovány a upravovány tak, aby vyhovovaly současným požadavkům na bydlení. Doposud zůstával zachován stávající urbanistický koncept obce – zástavba podél komunikací a zelený prstenec zahrad za těmito rodinnými domy, obklopující zastavěnou část Lesné. Obec Lesná je součástí zóny: „Krajinná památková zóna Vranovsko – Bítovsko“.

Nově navržená rozvojová plocha bydlení z tohoto uceleného obrysu vybíhá. Důvodem je to, že obec nemá v zastavěné části další vhodné plochy pro svůj rozvoj. Dá se předpokládat, že další rozvoj obce bude probíhat především na jejím západním okraji, podél stávající účelové komunikace (záhumní cesty), v návaznosti na navrženou zástavbu, a obrys obce se opět scelí. Nebo pro provedení směny pozemků s obcí Šumná a změně ÚP Lesná, taky severním směrem.

Hlavní výkres, obr. č. 2



### 1.5. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Řešením územní studie jsou vytvářeny předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

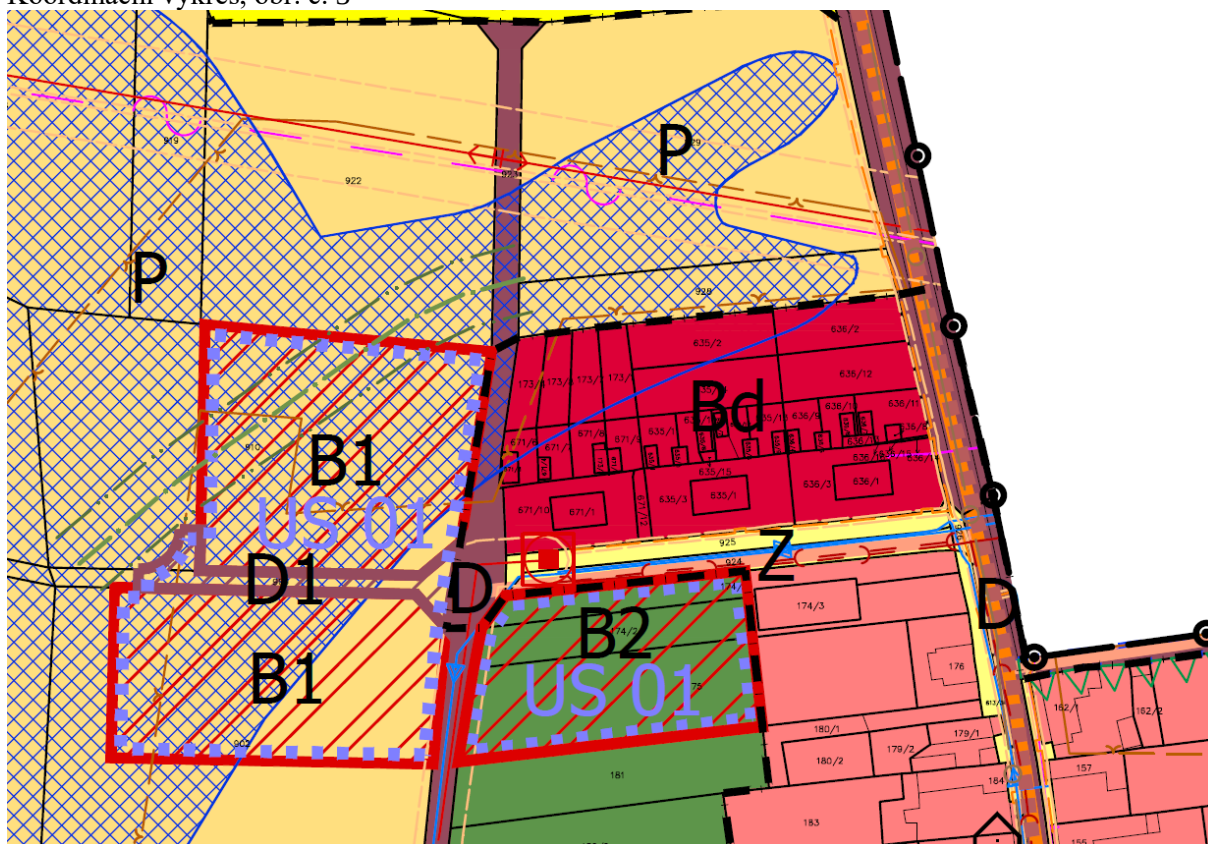
Navrženou zástavbou nebude narušena ochrana krajiny. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody vsakovány do travnatých ploch zahrad, budou jímány do jímek na dešťovou vodu a dle potřeby využívány pro závlivku. Dešťové vody z obslužných komunikací budou vsakovány částečně do souběžných travnatých pásů, částečně odváděny po místních obslužných komunikacích do stávající strouhy, západně od území, a tou odvedeny do Klapera potoka, který protéká západně od řešeného území. V obci je částečně vybudována oddílná splašková kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod do Štítar.

Jako případná otopná media budou využívány: plyn, el. energie, případně alternativní zdroje – tepelná čerpadla, sluneční energie.



V řešeném území dojde k mírnému nárůstu dopravy. Tu budou tvořit převážně osobní automobily nových obyvatel této části obce, nákladní automobily pro odvoz odpadků, automobily zásilkových a poštovních služeb.

Koordinační výkres, obr. č. 3



## 2. Rozbor stávajícího stavu

Urbanistická struktura obce-zastavěná část je tvořena oboustranným obestavěním páteřní komunikace procházející řešeným územím od východu na západ a od severu k jihu. Zástavba je tvořena typickými zemědělskými usedlostmi s ulicovou zástavbou. Obec má venkovský charakter.

Císařské otisky, obr. č. 4





## 2.1. Širší vztahy

Ortofoto, obr. č. 5



Rozvojové území se rozkládá na severozápadním okraji obce. Ze západní, severní a jižní strany sousedí s plochami zemědělskými (index P), na východě s plochami bydlení (index B) a plochami bydlení v bytových domech (index Bd) a plochami smíšenými nezastavěného území-specifickými (index Nz), plochy zahrad.

## 2.2. Ochrana krajiny a ÚSES

Územní studie respektuje zpracovaný Územní plán Lesná a plán ÚSES, který je jeho součástí. Nadregionální, regionální ani místní prvky ÚSES (biokoridory, biocentra) do řešené lokality nezasahují. V současné době tvoří řešené území plochy zemědělské, orná půda, II. třídy ochrany ZPF (BPEJ 5.47.00). Velikost řešeného území je 3 ha. Jihozápadní část k.ú. Lesná je součástí NP Podyjí, část území, včetně zastavěné části obce Lesná je součástí ochranného pásma NP Podyjí.

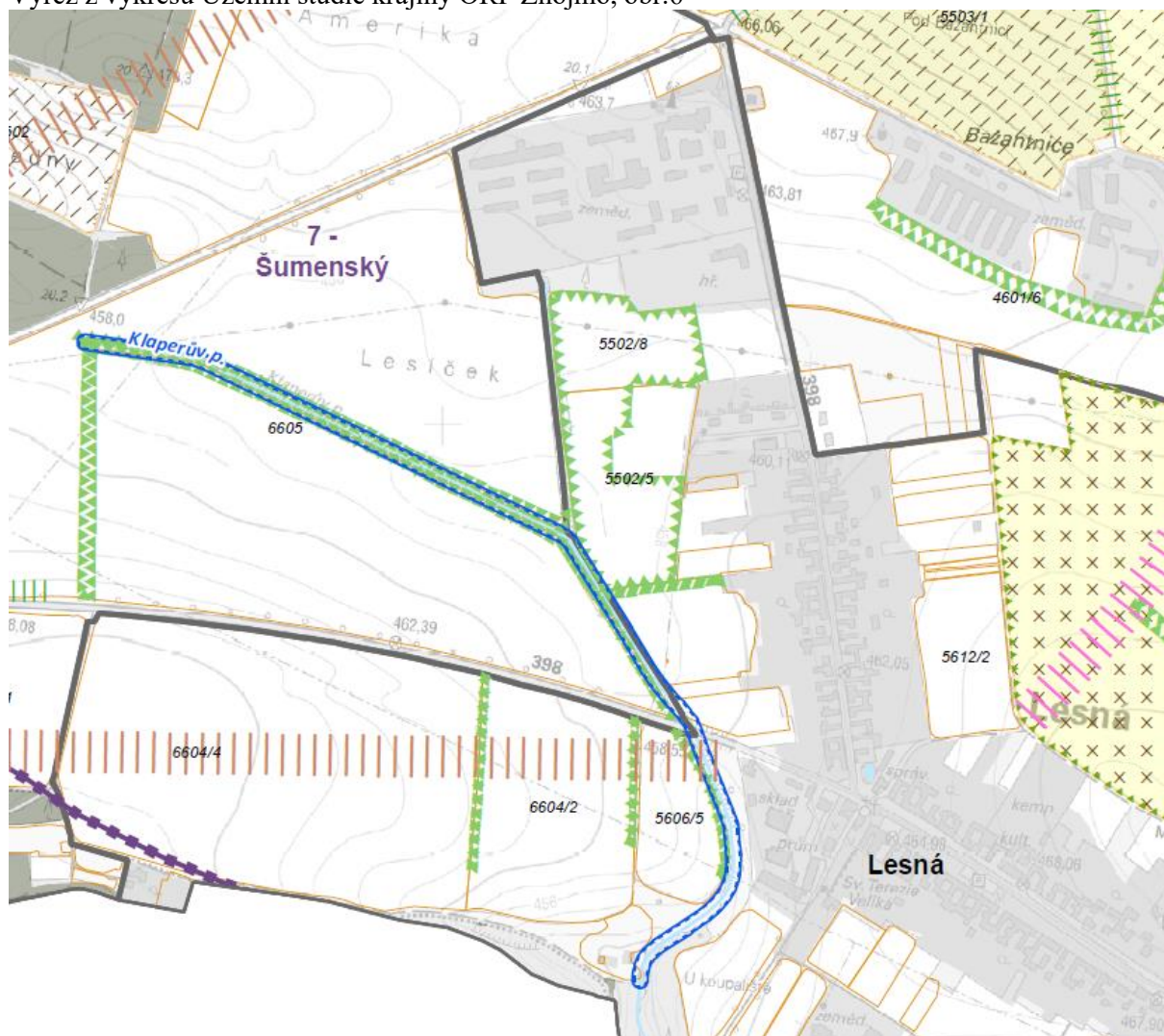
Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES v k.ú. Lesná:

- nadregionální biocentrum NRBC 7 (do řešeného území nezasahuje)

Obec Lesná je součástí zóny: „Krajinná památková zóna Vranovsko – Bítovsko“.



Výřez z výkresu Územní studie krajiny ORP Znojmo, obr.6



Texty z odůvodnění ÚP Lesná.

Na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona odbor životního prostředí **neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí**. Nové plochy bydlení a technické infrastruktury jsou navrhovány s ohledem na velikost a charakter obce. Z výše uvedeného je patrné, že dle zadání nebudou v územním plánu navrhovány nové plochy či koridory s významnými negativními vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, a proto nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Lesná na životní prostředí.

Plochy, kde byla provedena v minulosti meliorační opatření, obr. č. 7



### 2.3. Geomorfologie

Řešené území se mírně svažuje od východu k západu. Rozkládá se severozápadně od zastavěné části obce Lesná. Hydrogeologický průzkum nebyl pro potřeby územní studie prováděn. **Pro potřeby následné projektové dokumentace pro stavební objekty je nutné základní hydrogeologický, nebo alespoň jednoduchý průzkum provést. Důvodem je návrh zakládání staveb a možnost vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích.**

### 2.4. Popis lokality

Řešené území se rozkládá severozápadně od zastavěné části. Je tvořeno plochami zemědělskými (index P – trvalý travní porost) rozloha plochy je cca 2.0048 ha, II. třída ochrany ZPF.

Část území tvoří ostatní plocha – ostatní komunikace (0,0747 ha plocha dopravní – index D1).

Na východě sousedí severní část návrhové plochy s třemi bytovými domy a jejich zázemím (index Bd). Jižní část plochy sousedí na východě se zahradami rodinných domů (plocha Nz – plochy smíšené nezastavěného území – specifické). Řešené plochy, stejně jako sousední pozemky na severu, západě a jihu, jsou zemědělsky obdělávané.

Po východní straně území probíhá místní účelová komunikace – polní cesta. Za ní jsou stávající zahrady (plocha Nz – plochy smíšené nezastavěného území – specifické) a za nimi plochy smíšené obytné (index B). Západně vede strouha, která ústí do Klapérova potoka a může sloužit k odvádění přebytečné dešťové vody z území. Do této strouhy ústí stávající meliorace, která protíná území ve směru severovýchod – jihozápad. Na povrchu jsou betonové šachty. Do tohoto odvodnění je zaústěna strouha na východním okraji území (odvádění dešťových vod). Západní část pole, navazující na řešené území, je zamokřená. Na východním okraji území je stávající sloupová trafostanice a jižním směrem pokračuje, podél účelové komunikace, vzdušné vedení vn. Na východním okraji u účelové komunikace je betonová skruž s ochranným sloupkem vody, uzávěrem vody – místo, kde je možno rozvojovou plochu připojit na vodovod. Vodovodní řad pokračuje dál v účelové komunikaci jižním směrem. V současné době je parcela č. 909 (ostatní plocha – ostatní komunikace) využívána jako pole. Obdělávána je i část parcely č. 895 (ostatní plocha – ostatní komunikace).

Nově navržená zástavba bude respektovat urbanistický a architektonický charakter zástavby v řešeném území, zásady funkčního uspořádání území, které vyplývají z Územního plánu Lesná. Nově navrhovaná zástavba bude vycházet z kvalitních hodnot historické zástavby v obci.

### Pohledová exponovanost území

Pohledová exponovanost území se v plné míře projeví při příchodu (příjezdu) ze západu od Vranova. Také ze silnice do Šumné a ze Šumné do Onšova se bude nová zástavba projevovat. Ale od všech těchto komunikací je území poměrně dost vzdáleno.

Vlastnictví vybraných organizací, obr. č. 8



## 2.5. Prostupnost území

Prostupnost území je dána především stávajícími místními obslužnými komunikacemi a na ně navazujícími účelovými komunikacemi a cestami pro pěší. Dnes je řešené území bez zástavby a mimo vegetační období je maximálně prostupné. Nově navržené urbanistické řešení dopravně navazuje na stávající místní komunikace a účelové obslužné komunikace v obci. Propojuje řešené území se stávající zástavbou východně od lokality.

## 2.6. Dopravní a technická infrastruktura

### Doprava

Lesná je obec, severozápadně od Znojma, vzdálená cca 14 km od města Znojma, mezi Znojmem a Vranovem nad Dyjí. Rozkládá se v nadmořské výšce 463 m.n.m. (údajně je nejvýše položenou obcí v okrese). Rozvojové plochy se rozkládají západně od silnice II/398 vedoucí do Šumné.

Pro nově navrhované plochy v blízkosti silnic obecně platí, že jejich připojení na tyto komunikace bude řešeno v souladu s platnou legislativou (zákon 268/2015 Sb., kterým se mění zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č.13/1997 o pozemních komunikacích, resp. ČSN 736101, ČSN 736102 a ČSN 736110) a dle konkrétních podmínek může být částečně omezeno. Dopravní připojení návrhových ploch pro bydlení bude řešeno ze stávající či návrhové sítě místních komunikací s funkcí obslužnou. Navržený systém místních komunikací vychází z obecně platných zásad kategorizace sítě místních komunikací daných ČSN 736110. V rozvojových plochách bude parkování řešeno v souladu s normou ČSN 736110 především na soukromých pozemcích.



## Cyklisté a pěší

Cyklisté a pěší mohou v území využívat stávající komunikace. Vzhledem k tomu, že je řešená lokalita za hranicí docházkové vzdálenosti (782 m) k autobusové zastávce, navrhuje územní studie zvážit vybudování nové autobusové zastávky.

## Splašková kanalizace

### **Stav**

V obci je vybudována oddílná splašková kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod do Štítar.

## Dešťová kanalizace

### **Stav**

Oblast Znojemska, kam náleží i obec Lesná, se řadí k nejsušším oblastem v republice. Proto je potřeba v maximální míře zachytávat dešťové vody v území.

Strouha na východním okraji území, odvádí dešťové vody z území do stávající meliorace a následně do strouhy na západním okraji území, která ústí do Klaperova potoka. V obci je vybudována částečně i dešťová kanalizace. Povinnost hospodařit s dešťovou vodou vyplývá z prováděcí vyhlášky č.

268/2009 Sb. (o technických požadavcích na stavby) § 6, odst. 4, z nichž odtékají srážkové vody, musí být zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody jímány pro další využití.

## Vodovod

### **Stav**

Obec je zásobována vodou napojením na zásobovací řad z úpravny vody ve Štítarech. Tento zásobovací řad je veden ze sousedního katastrálního území Šumná podél silnice II/398 a na severním okraji zástavby odbočuje západním směrem obchází zastavěnou část a za silnicí do Vranova nad Dyjí se stáčí jihovýchodním směrem do k.ú. Horní Břečkov.

Z tohoto řadu je obec napojena v severní části zastavěného území sídla a odtud jsou vedeny místní rozvody po celém zastavěném území. Na východním okraji řešeného území, u účelové komunikace, je betonová skruž s ochranným sloupkem vody, uzávěrem vody – místo, kde je možno rozvojovou plochu připojit na vodovod. Vodovodní řad pokračuje dál v účelové komunikaci jižním směrem.

## Elektrická energie

### **Stav**

V návrhu ÚP jsou respektovány stávající trasy elektrických vedení a zařízení všech napětíových hladin, včetně jejich ochranných pásem. Obec je zásobována elektrickou energií z venkovních vedení vysokého napětí VN 22 kV, z kterých vedou odbočky k jednotlivým trafostanicím v obci.

Nejbližší stožárová trafostanice je v lokalitě u bytových domů na severním okraji zástavby. Z této stožárové trafostanice pokračuje vzdušné vn jižním směrem podél účelové komunikace.

## Zásobování plynem

### **Stav**

Obec je zásobena plynem prostřednictvím STL plynovodu. Rozvody jsou po celé obci.

## Veřejné osvětlení

### **Stav**

Veřejné osvětlení je umístěno na sloupech podél místních obslužných komunikací.

### **3. Navržené řešení**

#### **3.1. Obecná pravidla pro umístování RD v lokalitě**

Návrh se řídí Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů

##### *§ 7 Plochy veřejných prostranství*

(1) *Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství 1) a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.*

(2) *Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. 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 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*

##### *§ 22 Pozemky veřejných prostranství*

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

Územní plán Lesná vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a v kapitole **f stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití**

#### **Plochy smíšené obytné B, B1, B2**

##### **H l a v n í v y u ž í t í**

- bydlení v rodinných domech

##### **P ř í p u s t n é v y u ž í t í**

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše

- občanské vybavení (maloobchod, služby, stravování)
- rodinná rekreace
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů

##### **P o d m í n ě n é v y u ž í t í**

je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jeho plocha je menší než plocha hlavního a přípustného využití dohromady

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika
- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost
- sportovní využití menšího rozsahu, neobtěžující okolní plochy bydlení
- občanské vybavení, další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

##### **Z á s a d y p o d m í n ě n ě h o v y u ž í t í**

- veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních

- u ploch bydlení, které jsou navrženy severně od obce v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, je nutné s ohledem na možnost nadměrné hlukové zátěže z těchto ploch v navazujících řízeních, (např. podle zákona č. 183/2006 Sb., tavebního zákona) provést hlukového vyhodnocení. Stavbu pro bydlení je možné v těchto plochách umístit, pokud se prokáže, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu, komerci či dopravní infrastrukturu nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

#### **N e p ř í p u s t n é v y u ž í t í**

je takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí

- výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- těžba

#### **P o d m í n k y p r o s t o r o v é h o u s p o ř á d á n í a z á k l a d n í p o d m í n k y o c h r a n y k r a j i n n é h o r á z u**

- nově umísťované objekty do stávající zástavby musí být svou výškou a hmotou přizpůsobeny stávající historické zástavbě
- ve stávající historické zástavbě zachovat tradiční výšku staveb, maximální výška: jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví).

Bude respektována podlažnost stávajících staveb.

- ve stávající zástavbě dodržovat historickou strukturu obce
- měřítko a výšku staveb a tvar střech přizpůsobit vždy s ohledem na okolní historickou zástavbu

- koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 30 %, maximálně však 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy včetně zpevněných ploch

Případná vyšší intenzita zastavění ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již navýšena.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Minimální výměra stavebního pozemku v navrhované ploše smíšené obytné bude 800 m<sup>2</sup>, výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 800 m<sup>2</sup>.

Plocha „ochranného pásma nivy“ (10 m na každou stranu od osy nivy) je nezastavitelná stavbami a zpevněnými plochami.

### **3.2. Podrobnější popis navrženého řešení**

Celková plocha řešeného území je **1,4807 ha**. Celková plocha s 30 m širokým pásem po obvodu řešeného území je **cca 3 ha**. Plocha veřejného prostranství 1 500 m<sup>2</sup>.

#### **Stav.**

Řešené území se skládá z ploch zemědělských, ploch zahrad a ploch dopravy. Část území je v majetku obce a část v majetku soukromých vlastníků.



### 3.2.1. Urbanistické řešení – návrhová část

Obrázek č. 9 Navržené řešení



#### Návrh.

Územní studie stanovuje podmínky pro umístění staveb pro bydlení v rodinných domech, vymezuje stavební pozemky v souladu s *podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*, které jsou stanoveny *Územním plánem*. Zároveň jsou vymezeny plochy veřejných prostranství a plochy pro dopravní infrastrukturu (obsahuje území). Součástí těchto ploch mohou být i plochy technické infrastruktury – rozvody vody, splašková a dešťová kanalizace, vedení el. energie a plynu, vedení veřejného osvětlení.

**V řešeném území je vymezeno 12 stavebních pozemků.** Čtyři pozemky jsou ve vlastnictví obce, osm pozemků je v majetku soukromých vlastníků.

Navržené rodinné domy budou osazeny v ploše **B1a B2 – plochy smíšené obytné**.

Objekty RD budou osazeny na stavební čáře. Schematickou značkou (obdélník 9 x 12 m) je znázorněn objekt RD.

Vedle RD je navrženo možné umístění garáže (pro 1–2 OA, obdélník cca 6 x 3 m, nebo 6 x 6 m). Dle šířky stavebních pozemků a orientace ke světovým stranám (oslunění obytných prostor) jsou RD řazeny na stavební čáře jak okapově, tak štítově.

V severní části je navržena štítová orientace RD (jsou navrženy 4 stavební pozemky) k obslužné komunikaci. Dvojaráž je odsazena blíž k západní hranici pozemku (v západní stěně garáže nebude okno), vzdálenost k hranici jsou 2–4 m.

Důvodem je možnost využít západní stranu pro oslunění obytných prostor a jejich napojení na exteriér na západní straně. Před garáží je navrženo odstavné stání pro 2 OA na vlastním pozemku.

Ze severní a západní strany řešeného území je navržen pás vzrostlé zeleně. Bude sloužit k ochraně nové zástavby před větry ze severu a západu, zasakování dešťových vod, které by mohly stékat do ploch zahrad za RD a vybudování strouhy, odvádějící dešťové vody do Klaperova potoka.

V jižní části jsou RD orientovány k obslužné komunikaci štítově. Orientace obytných prostor je navržena k jihu a západu. Je vymezeno 5 stavebních pozemků.

Ve východní části řešeného území jsou vymezeny 3 stavební pozemky. Domy jsou orientovány k veřejnému prostoru (obslužné komunikaci) okapově.

Je vymezen veřejný prostor mezi stavebními pozemky široký 12 m. V tomto prostoru je navrženo vybudování místní obslužné komunikace, široké 6 m, s obratištěm. Komunikace se bude skládat z pásu s živičným povrchem širokým 4 m a v jižní části z pásu, zadlážděným zámkovou dlažbou, širokým 2 m, v jedné úrovni. Nad touto místní obslužnou komunikací je navržen zelený pás široký cca 4 m, pokračování stávajícího zeleného pásu, z východní části, před bytovými domy. Tato šířka umožní výsadbu keřů a stromů menšího vzrůstu. Mezi pásem zeleně a jižní hranicí stavebních pozemků je navržen chodník šířky 2 m jako pokračování chodníku před bytovými domy.

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

Nová zástavba je navržena podél navržené místní obslužné komunikace. Za rodinnými domy budou travnaté plochy a zahrady. Vzhledem k tomu, že se obec rozkládá v nadmořské výšce 463 m.n.m., je zde celoročně větší četnost větrů. Částečně chránit venkovní pobytové plochy před větrem lze výsadbou ovocných stromů v západní a jižní části zahrad. Opět tak vznikne nový zelený prstenec kolem nové zástavby. Zároveň je po obvodu nových stavebních pozemků ze severu, západu a částečně i jihu navržena vzrostlá zeleň, která bude zároveň plnit i funkci veřejného prostranství. Obec se rozhodne, jak budou tyto plochy využívány. V plochách zahrad je navržena vedlejší stavební čára ve vzdálenosti 3 m od severní a jižní hranice pozemku. Za tuto hranici není možné realizovat žádné stavby.

Zásady pro využívání veřejného prostranství dle ÚP:

## **Plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně Z**

### **H l a v n í v y u ž í t í**

je pro odpočinek a rekreaci na veřejně přístupných plochách a ve veřejně přístupné zeleni, využití pro zpřístupnění a obsluhu přilehlých ploch dopravní a technickou infrastrukturou, setkávání, shromažďování a volný pohyb obyvatel

- veřejná prostranství, veřejně přístupný uliční prostor návsi s převažující komunikační funkcí
- veřejná zeleň

### **P ř í p u s t n é v y u ž í t í**

- plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území, náměstí, návsi, ulice, chodníky
- drobná architektura, městský mobiliář, dětská hřiště, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch, turistická odpočívadla
- přístřešky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch veřejných prostranství a navazujících ploch jiného využití, časově omezené parkování osobních vozidel

### **P o d m í n ě n é v y u ž í t í**

- změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení, přístavby staveb občanského vybavení umístěných na těchto plochách Oú, Oz
- využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití

### **Z á s a d y p o d m í n ě n ě h o v y u ž í t í**

- podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí

### **Nepřípustné využití**

je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu pro hlavní využití

- jakékoli využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím, nebo mohlo narušit pohodu okolí, zejména svým provozem, dopravou, znečišťováním ovzduší, estetickou a přírodní hodnotu
- stavby tvořící negativní dominanty
- veškeré ostatní neuvedené činnosti

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- v plochách realizovat výsadbu zeleně
- v historické zástavbě zachovávat venkovský charakter sídla
- jednopodlažní objekt (pokud bude mít sedlovou střechu – je ji možné využít jako podkroví)

## **3.3. Dopravní a technická infrastruktura**

### **3.3.1. Dopravní infrastruktura**

#### **Návrh dopravní a technické infrastruktury**

##### **Dopravní řešení.**

##### **Návrh.**

Hlavní vjezd do lokality je navržen prodloužením stávající místní obslužné komunikace, přivádějící k lokalitě dopravu z východu, ze zastavěného území Lesné. Příjezd je dvousměrnou nezpevněnou komunikací širokou cca 6 m. Komunikace bude upravena – nový živičný povrch, zasakování dešťové vody z komunikace bude řešeno do travnatého pásu severně podél komunikace. Přebytková dešťová voda bude odváděna buď povrchově, nebo dešťovou kanalizací do Klapera potoka. Stávající chodník severně od komunikace, podél plotu u bytových domů bude prodloužen do navrhované lokality. Tam bude mít šířku 2 m, bude zadlážděn dlažbou.

Obslužná komunikace bude mít šířku 6 m, z toho 4 m živičný povrch, 2 m budou provedeny v dlažbě, v jedné výškové úrovni. Na konci komunikace je navrženo obratiště. Chodníky a část místní obslužné komunikace (šířky 2 m) budou zadlážděny stejným typem betonové dlažby. Doporučený je tradiční formát kvádrů nebo kostky v šedé „kamenné“ barvě.

### **3.3.2. Technická infrastruktura**

#### **Splašková kanalizace**

##### **Návrh.**

Napojení nových objektů na splaškovou kanalizaci je možné. Bude provedeno připojením na stávající kanalizační řád v obci. Realizace navrhované výstavby je podmíněna řádným odkanalizováním.

Objekty RD budou realizovány po vybudování inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci. Trasy stávajícího splaškového kanalizačního řádu probíhají východně od řešeného území.

#### **Dešťová kanalizace**

##### **Návrh.**

U nově navržených lokalit pro výstavbu je navrženo odvádět dešťovou kanalizací pouze vody z uličních prostor a do ulice spádujících střech domů. Ostatní dešťové vody je potřeba v maximální míře zachytávat v území (vsakování, dešťové nádrže se zpětným využitím dešťové vody).

V celém řešeném území je nutno v maximální míře zachovat a vrátit území přirozené odtokové charakteristiky, v maximální míře zachytávat dešťové vody v území (vsakování, retence, dešťové nádrže se zpětným využitím) zejména u nově navrhovaných lokalit pro výstavbu. Rozvody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.



- podle charakteru podloží bude upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem
- dešťové vody budou jímány na jednotlivých stavebních pozemcích a následně využívány pro závlivku (snaha zachytit maximální množství dešťových vod v území)
- dešťová voda z obslužných komunikací bude vsakována do cca 4 m širokého travnatého pásu podél komunikace, zbývající voda bude odvedena samospádem do příkopu na západní straně řešeného území a následně do Klaperova potoka
- stávající odvod dešťových vod strouhou a kanalizací do strouhy bude prověřen, vzhledem k tomu, že se stávající šachta nachází v místě nově navržené obslužné komunikace, bude prověřena možnost jejího přemístění, kapacita stávající kanalizace a následně případně vybudování nové dešťové kanalizace odvádějící dešťové vody do meliorační strouhy a následně do Klaperova potoka.

### Vodovod

#### **Návrh.**

Zásobování vodou v navrhovaných zastavitelných plochách bude zajištěno prodloužením veřejných vodovodních řadů. Vodovodní řad probíhá východně od řešeného území. Na něm je šachta, z které je možno řešené území připojit.

- navržené objekty je možno připojit na stávající vodovodní řad
- vodovodní síť a podzemní zařízení vodovodu je možné umístit v rámci všech navrhovaných ploch a to v souladu s využitím území

### Elektrická energie

#### **Návrh.**

V navržené zástavbě v Lesné bude síť NN budována zemními kabely, případně koncepčně naváže na stávající stav. Na západním okraji řešené lokality je sloupová trafostanice.

- na stávající el. rozvody bude možno napojit i nově navržené objekty
- zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena jejich kabelizace
- nová vedení NN budou realizována především v souvislosti se zastavitelnými pozemky
- nově realizované trasy NN v zastavěném území a zastavitelných plochách budou vedeny kabely umístěnými v zemi, navržené řešení respektuje ochranné pásmo vedení vn (7 m od krajního vodiče).

### Plyn

#### **Návrh.**

- zdrojem plynu je a bude i nadále STL plynovod
- podzemní plynová vedení a zařízení s výjimkou regulačních stanic VTL/NTL je možné umístit v rámci všech ploch, a to v souladu s využitím území

### Veřejné osvětlení

#### **Návrh.**

Pro nové lokality výstavby bude veřejné osvětlení prováděno v návaznosti na navrhovanou distribuční síť NN. V částech, kde bude prováděna kabelová rozvodná síť NN bude použito samostatných osvětlovacích stožárů. Ovládání naváže na stávající stav.

V nově navržené zástavbě bude veřejné osvětlení umístěno podél místních obslužných komunikací ve veřejném prostoru. Výběr svítidel bude proveden tak, aby jejich vliv na světelné znečištění byl minimální.

### Sdělovací kabely

#### **Návrh.**

Investor rozhodne o možnosti rozvodů sdělovacích kabelů. V dalších stupních projektové dokumentace budou případné trasy sdělovacích kabelů navrženy (v zeleném pásu, nebo chodníku, případně v zadlážděné části vozovky).

Veřejné prostranství se bude tvořit 12 m široký prostor mezi hranicemi stavebních pozemků. Dále prstenec navržené zeleně po severním, západním a jižním okraji stavebních pozemků.

## REGULATIVY

### PLOŠNÉ A PROTOROVÉ REGULATIVY:

- **Závazně je dána hlavní stavební čára.** Hlavní stavební čára je ve vzdálenosti **6 m** od uliční čáry. Na tuto stavební čáru bude umístěna hlavní stavba, tj. **objekt RD**, případně objekt garáže.
- **Na každém stavebním pozemku bude umístěn 1 RD.**
- **V každém RD může být pouze jedna bytová jednotka.**
- **Ve vzdálenosti 3 m od jižní a severní hranice stavebního pozemku je navržena vedlejší stavební čára, za tuto čáru není možné stavět žádné objekty**
- Minimální výměra stavebního pozemku bude **1000 m<sup>2</sup>**, výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 1 000 m<sup>2</sup>.
- Dle umístění RD na stavebním pozemku jsou navrženy dva typy RD: domy svou podélnou osou kolmé k ose veřejného prostoru, komunikaci– **štítové domy**, nebo s touto osou rovnoběžné **okapové domy**.
- Podsklepení RD je možné po vyloučení negativního vlivu na prameniště údolní nivy doložením hydrogeologického posudku.
- Případný suterén bude plně zapuštěn, úroveň podlahy 1. NP nebude výše než **20 cm** nad větší částí úrovně přilehlého upraveného terénu.
- Mimo hlavní stavby, tj. RD, mohou být na pozemku umístěny stavby doplňkové o jednom nadzemním podlaží, s možným podsklepením, **max.3 m.** vysoké, zastřešené pultovou nebo plochou střechou
- Podsklepení doplňkových staveb je možné po vyloučení negativního vlivu na prameniště údolní nivy doložením hydrogeologického posudku.
- **Zastavěnost pozemku zastavěnými plochami** – v zastavitelné ploše **B1 a B2** je **30 %**.
- **Do zastavěných ploch se, kromě nadzemních staveb, počítají veškeré zpevněné plochy.**
- Na každém stavebním pozemku stavebníka bude vymezeno **min. jedno odstavné stání pro osobní automobil**, do tohoto se nezapočítává stání v garáži.
- **Na každém pozemku bude zajištěno jímání a zasakování dešťových vod.**
- Vzdálenost staveb od společných hranic je dána stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy (§25 vyhl. č. 501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů)

**V návaznosti na stávající sevřenou zástavbu v obci, je navržena kompaktní zástavba, umístěná na stavební čáře. Budou ji tvořit objekty RD a objekty garáží. Objekty budou propojeny zdi, výška zdi 1,8 – 2 m. Ve zdi budou vstupy a vjezdy na stavení pozemky. Před sevřenou zástavbou budou odstavná stání pro OA na vlastním pozemku a mohou zde být předzahrádky (tak jak je to v návěsném prostoru obce).**

#### **Hmotové řešení RD**

- **jednopodlažní dům, s možností podsklepení, zastřešený sedlovou, prostor střechy může být využitý pro bydlení v podkroví**
- nadezdívka v podkroví vysoká **max. 0,6 m**
- sklon střech **38° – 45°**
- max. výška po římsu (okap) **4 m** od převládající výšky upraveného terénu
- při použití vikýře pro prosvětlení podkroví, bude mezi vikýřem a stěnou RD pás střešní krytiny **šířky min. 40 cm**
- **nepřípustné je zastřešení stanovou střechou**
- maximální šířka štítu bude **9,5 m**
- tvar půdorysu stavby – obdélníkový, poměr stran min. 2:3-1:3
- přesahy střech ve štítu do **20 cm** bez přesahujících konstrukcí krovu, u okapu do **50 cm**

- vstup do RD nebude, v případě štítově orientovaných domů, umístěn do štítu rodinného domu
- barva střech cihlově červená, krytina pálená režná nebo betonová s matnou povrchovou úpravou
- okna orientovaná do veřejného prostoru budou obdélníková na výšku

### Oplocení

- **oplocení pozemku sousedící s veřejným prostranstvím bude umístěné na stavební čáře** a bude tvořeno zdí vysokou 1,8 – 2 m.
- brány a branky ústící do veřejného prostoru, budou otevírány na pozemek stavebníka
- výška plotů mezi stavebními pozemky nebude vyšší než **1,8 m**
- pokud bude plot mezi stavebními pozemky plný, **bude ukončen na stavební čáře**, plot na severní, západní a jižní straně pozemků, **orientovaný směrem do přírody musí být průhledný**
- **případné oplocení předzahrádky** (prostor mezi stavební čarou a hranicí stavebního pozemku s veřejným prostorem) **bude mít výšku max. 1,1 m, s výškou soklu max. 0,3 m**

### Ostatní

- zeleň na veřejných prostranstvích bude řešena podrobnější dokumentací v rámci přípravy akce ve spolupráci s odbornou osobou v oblasti krajinářské architektury, ÚS navrhuje pouze obecně použití tradičních druhů listnatých dřevin
- objekty přípojných míst NN a plynu budou umístěny výhradně ve stavební čáře, jako součást hlavního objektu, doplňkové stavby nebo plotové zdi

### Závěr:

Předmětná ÚS byla v průběhu jejího zpracování průběžně konzultována se zástupci Obce Lesná, Správy Národního parku Podyjí, Odboru kultury a památkové péče Městského úřadu Znojmo a Národního památkového ústavu, Územního pracoviště v Brně. Mimo jiné především na pracovních jednáních dne 27.1.2022, 3.3.2022 a 19.5.2022.

Výše uvedený návrh regulativů lze považovat za společnou dohodu výše uvedených dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny, na úseku památkové péče a obce.



