# KYJOVICE
# Územní studie US1
# plocha BI-Z9 lokalita „Vrchní pole“

TEXTOVÁ ČÁST

Ing.Arch. Miroslav Hudák

# KYJOVICE - Územní studie US1 - plocha BI-Z9 lokalita „Vrchní pole“

Zak.č. 171105

---

| | |
|---|---|
| OBJEDNATEL: | Obec Kyjovice<br>Kyjovice č.2, PSČ 747 68 Kyjovice |
| ZHOTOVITEL: | Ing.Arch. Miroslav Hudák<br>Okružní 621/17, PSČ 739 32 Vratimov |
| POŘIZOVATEL: | Obecní úřad Kyjovice<br>zajištění kvalifikace Ing.Martina Miklendová |
| KRAJSKÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: | Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě<br>Odbor územního plánování a stavebního řádu |

---

| | |
|---|---|
| ZPRACOVATEL: | Ing.Arch.Miroslav Hudák –urbanistická koncepce, doprava<br>Ing.Jaroslav Gavlas –vodní hospodářství, energetika |

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing.Arch.Miroslav Hudák
autorizovaný architekt ČKA č.03 554

červen 2018

# KYJOVICE - Územní studie US1 - plocha BI-Z9 lokalita „Vrchní pole“

---

**Textová část** str.


a) Předmět, obsah a cíle řešení....1
b) Vymezení řešeného území, majetkové vztahy....1
c) Použité podklady....2
d) Širší vztahy v území....2
e) Urbanistická koncepce, funkční využití pozemků....2
f) Prostorové uspořádání staveb....9
g) Dopravní infrastruktura....10
h) Technická infrastruktura....10
i) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území...13
j) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců sítí....13


**Grafická část**


1. Širší vztahy 1:5000
2. Problémový výkres 1:1000
3. Hlavní výkres - orientační koncepce rozvoje území 1:1000
4. Technická infrastruktura 1:1000
5. Výkres závazných podmínek prostorového uspořádání 1:1000

## a) PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Pořízení územní studie pro plochu označenou v územním plánu Kyjovice jako US1 je uloženo Územním plánem Kyjovice, který nabyl účinnosti dne 21. 04. 2017.
Územní studie je zpracována na základě požadavku objednatele. Bude sloužit jako územně plánovací podklad, na základě kterého bude v souladu s § 25 zákona č. 183/2006 Sb. probíhat rozhodování v území.

Cíl prověření změn ve využití území stanovený v územním plánu zní následovně:
*Cílem prověření je návrh optimálního rozvržení parcelace, vymezení ploch veřejných prostranství, návrh dopravní a technické infrastruktury, stanovení podrobných podmínek se zaměřením na:*
- *prostorové podmínky pro výstavbu RD*
- *řešení vazeb na stávající plochy BI-17, BI-18, SO-10*
- *prověření reálnosti napojení plochy BI-Z9 na místní komunikaci, ve vztahu k min. šířkám veřejných prostranství zpřístupňujících plochu BIZ9*
- *upřesnit průběh propojení kanalizace a vodovodu mezi koridory T-Z5 a T-Z9*
- *prověřit reálnost odvedení odpadních a dešťových vod z lokality koridorem T-Z9, případně navrhnout jiné řešení*

Zároveň je nutné respektovat podmínky stanovené pro plochy BI, T a SK v kap. I.A.6. územního plánu.

V územním plánu jsou také specifikována omezení pro povolování staveb a provádění změn v území do doby pořízení územní studie:
*Do doby pořízení územní studie nesmí být ve vymezeném území činěny kroky, které prověření a stanovení podmínek pro další využití území na základě studie znemožní, nebo ztíží. Nepřipouští se navrhovat změny v území, které s touto podmínkou budou v rozporu. Do doby pořízení US1 se v předmětném území připouští:*
- *stávající (platné k vydání územního plánu) využití ploch*
- *realizace technické infrastruktury v koridorech T-Z9, SK-Z7 a SK-Z2*
- *realizace dopravní infrastruktury v koridorech SK-Z7 a SK-Z2*

Lhůta pro prověření plochy územní studií a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do čtyř let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým je vydán územní plán.

## b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, MAJETKOVÉ VZTAHY

Řešené území územní studie US1 se skládá ze zastavitelné plochy BI-Z9 a koridorů SK-Z2 (část), SK-Z7, T-Z9, které jsou ve Výkresu základního členění území platného územního plánu Kyjovice zařazeny do ploch podmíněných zpracováním územní studie.
**Plocha územní studie US1** je vymezena na pozemcích:
parc. č. 130/2 (část) - vlastníci Šajtar Jaromír a Šajtarová Libuše

parc. č. 130/3, 138, 1126/1, 1127/1, 1130/1, 1131, 1132/1 - vlastník Grygar Radomír
parc. č. 130/4 (část) - vlastníci Kotala Aleš Ing. a Kotalová Zuzana
parc. č. 130/6, 1178/22 - vlastník Obec Kyjovice
parc. č. 149 - vlastník Vavrečka Radim, Vavrečková Kateřina
parc. č. 152 - vlastník Šimíčková Lucie Bc.
parc. č. 154 - vlastník Krčmářová Adela
parc. č. 194/1 - vlastník Doležilová Jana
parc. č. 194/2, 1125 (část) - vlastník Klásek Radim
parc. č. 194/3 - vlastníci Holaň Milan a Holaňová Jarmila, Nosková Eva
parc. č. 194/4, 1123 - vlastník Nosková Eva
parc. č. 1132/3 (část) - vlastníci Peštuka Ladislav Ing. a Peštuková Miluše Ing.
Celková výměra plochy je 1,86 ha.

## c) POUŽITÉ PODKLADY

Zadání územní studie ÚS1 - plocha BI-Z9 lokalita „Vrchní pole“
Územní plán Kyjovice, který nabyl účinnosti dne 21. 04. 2017
Aktualizace územně analytických podkladů ORP Opava 2016
Aktuální digitální katastrální mapa

## d) ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Plocha územní studie US1 se nachází na západním okraji obce, v blízkosti silnice II/465, která spojuje Kyjovice s okolními obcemi (Horní Lhota, Těškovice) a zajišťuje i napojení obce na Ostravu přes Vřesinu, případně přes silnici I/11. Terén v řešeném území se mírně svažuje jihovýchodním směrem. Lokalita je v současné době využívána jako louka s drobnou zemědělskou výrobou.
V územním plánu je zastavitelná plocha Z9 zařazena do ploch bydlení individuálního BI stejně jako stávající zastavěné pozemky přiléhající k této ploše ze severu a ze západu. Z jihu a východu na plochu Z9 navazují plochy smíšené obytné SO.
Zastavitelná plocha Z9 nezasahuje do žádného významného ochranného pásma, které by omezovalo výstavbu v této ploše. Pouze okrajově plocha zasahuje do ochranných pásem technické infrastruktury - vedení NN el. energie, plynovodu STL, vodovodu, jednotné kanalizace a sdělovacích kabelů. Celé území obce a tím i zastavitelná plocha Z9 zasahuje do zájmového území Ministerstva obrany - ochranného pásma leteckých radiových zabezpečovacích zařízení.

## e) URBANISTICKÁ KONCEPCE, FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ

**Žádná z podmínek stanovených v územní studii není závazná. Studie navrhuje možnosti optimálního využití pozemků v zastavitelných plochách a slouží jako podklad pro**

**rozhodování v území.** Rodinné domy navržené ve studii (obdélník o rozměrech cca 16,5 x 10 m) jsou pouze schematickým zákresem, který ilustruje skutečnost, že všechny navržené stavební pozemky jsou využitelné k zástavbě.

**Plochu Z9** tvoří nevyužité, nezastavěné pozemky obklopené zástavbou rodinných domů přiléhajících k silnici II/465, III/4648 a místním komunikacím. Ze západu, jihu a východu je plocha Z19 neprostupně uzavřena stávající zástavbou, jediný možný přístup je ze severu, ze stávající místní komunikace. Z této komunikace jsou do plochy Z9 navrženy dva přístupy. Jeden z přístupů je navržen pro vozidla (západní), druhý bude sloužit pouze pěšímu provozu (východní). Ve střední části plochy Z9 jsou tyto dva přístupy propojeny místní komunikací, ze které budou vjezdy na jednotlivé stavební pozemky. U východního přístupu je navržen chodník, který zabírá pouze část plochy určené k řešení územní studií. Zbývající nevyužitá plocha na části pozemku p.č. 1125 je navržena k realizaci zeleně. Vzhledem k tomu, že tento pozemek není nutný k zajištění obsluhy zastavitelné plochy Z9, tak může být v rámci změny územního plánu zařazen do ploch bydlení individuálního a využit k výstavbě. V ploše Z9 je vymezeno celkem 13 stavebních pozemků. Navržené dělení stavebních pozemků navazuje na stávající strukturu okolních stavebních pozemků, které jsou orientovány převážně podélně v ose sever - jih.
Pozemky p.č. 149, 152 a 154, které jsou součástí plochy územní studie, nebudou využity. Navržené řešení napojení plochy na sítě technické infrastruktury do těchto pozemků nezasáhne.

Pro popis funkčního uspořádání řešeného území jsou použity názvy ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Kyjovice.
V souladu s Územním plánem je většina pozemků zastavitelné plochy Z9 zařazena do ploch bydlení individuálního BI a menší část pozemků do ploch veřejných prostranství P (pro zeleň a dopravu).

**Plochy bydlení individuálního BI** jsou vymezeny v návaznosti na veřejná prostranství s místními komunikacemi. Vymezení ploch umožňuje snadnou parcelaci stavebních pozemků, která je vyznačena ve výkresu č. 3. Navržená parcelace se snaží co nejvíce respektovat stávající dělení pozemků.
Podstatná část obytných objektů budovaných v obci v posledních letech má charakter spíše příměstského čistého bydlení. Plochy BI umožňují výstavbu nejen rodinných domů, ale i některých zařízení občanského vybavení a nevýrobních služeb. V řešeném území není žádné zařízení občanského vybavení navrženo, nicméně jeho umístění je v této ploše možné.
Nutné je respektovat uvedené nepřípustné využití - stavby pro výrobu, skladování, velkoplošné prodejny, velkoplošná parkoviště apod. Nepřípustné jsou také bytové domy, které by narušily venkovské měřítko zástavby obce.

Z ploch BI jsou v územní studii odděleny části pozemků pro **veřejná prostranství P.** Tato veřejná prostranství budou sloužit jednak dopravě - vedení místní komunikace a také k realizaci veřejné zeleně a chodníku ve východní části plochy Z9. Veřejné prostranství pro vedení místní komunikace je navrženo v šířce 10 m, což zajistí dostatek prostoru pro zpevněnou plochu vozovky i pro zatravněné pruhy podél komunikace, ve které budou vedeny sítě technické infrastruktury. Veřejné prostranství pro vedení chodníku je navrženo v šířce 5 m.

**Bilance počtu bytů a obyvatel**

Současná zalidněnost bytů v Kyjovicích je cca 2,7 os. / byt a do budoucna bude klesat na 2,5 os. / byt

| | **plocha Z9** |
|---|---|
| počet RD/bytů | 13 |
| počet obyvatel | 33 |

**Podmínky využití ploch bydlení individuálního BI dle Územního plánu Kyjovice:**

| **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** | | |
|---|---|---|
| Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití | | |
| | Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití | |
| | | Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití |
| Plochy bydlení **B** | | |
| | **Plochy bydlení individuálního BI** | |
| | **Význam využití ploch - stabilizovaný stav** | **Plochy bydlení individuálního** |
| **BI-3 - BI-25** | **Podmínky pro využití ploch:**<br>**1. převažující účel využití (hlavní využití)**<br>→ bydlení v rodinných domech<br>**2. přípustné využití pro:**<br>→ veřejnou vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa)<br>→ komerční zařízení (maloobchod, stravovací a ubytovací služby, administrativa)<br>→ nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a plochách bydlení sousedních, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům obce<br>→ pro kulturu a církevní účely,<br>→ přeměnu neobydlených rodinných domů na individuální rekreaci (rekreační chalupy)<br>včetně:<br>→ ploch pro soustředění a separaci TKO (sběrná místa)<br>pokud v bodě 3 a 4 není stanoveno jinak<br>**3. nepřípustné využití pro:**<br>→ činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru<br>→ stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, drobnou výrobu a výrobní služby, stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné a velké prodejny; maloobchodní prodejny specializované střední, velké a velkoplošné, garáže pro nákladní vozidla, dopravní terminály a centra dopravních služeb, apod.<br>→ výstavbu bytových domů<br>→ stavby pro rekreaci (hromadnou i individuální)<br>→ zakládání nových zahrádkářských osad<br>→ parkoviště pro nákladní a spec. vozidla a autobusy<br>→ zvyšování počtu bytů v ploše BI-10<br>→ stavby zdravotních a školských zařízení v ploše BI-10<br>**4. podmíněně přípustné využití:**<br>→ v ploše BI-24 respektovat koridor T-Z19, který je součástí podmínky US3<br>→ v ploše BI-10 respektovat koridor T-Z15<br>→ v ploše BI-18 respektovat koridor T-Z5<br>Uvedené podmínky pro plochy BI-24, BI-10, BI-18 platí, pokud v rámci zpracování podrobné dokumentace k provedení technické infrastruktury nebude navrženo k realizaci vhodnější řešení, aniž by došlo ke zhoršení obsluhy technickou infrastrukturou v samotné ploše a v navazujícím území.<br>**5. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**<br>→ charakter a struktura zástavby:<br>• zástavba bude tvořena izolovanými domky případně dvojdomky<br>→ výšková hladina zástavby se stanovuje II.NP[6]<br>→ intenzita využití pozemků IVP = 0,30 | |
| **BI-Z1, BI-Z4 - BI-Z13,** | **Význam využití ploch – zastavitelné plochy** | **Plochy bydlení individuálního** |
| | **Podmínky pro využití ploch:**<br>**1. převažující účel využití (hlavní využití)** | |

| Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití | | |
|---|---|---|
| Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití | | |
| | Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití | |
| | | Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití |
| | **BI-Z15 – BI-Z16, BI-Z18 – BI-Z19** | → bydlení v rodinných domech<br>**2. přípustné využití pro:**<br>→ veřejnou vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, správa)<br>→ komerční zařízení (maloobchod, stravovací a ubytovací služby, administrativa)<br>→ nevýrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a plochách bydlení sousedních, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům obce pokud v bodě 3 a 4 není stanoveno jinak<br>**3. nepřípustné využití pro:**<br>→ činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru<br>→ stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, drobnou výrobu a výrobní služby, stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné a velké prodejny; maloobchodní prodejny specializované střední, velké a velkoplošné, maloobchodní prodejny ostatní, apod.<br>→ výstavbu bytových domů<br>→ garáže a plochy pro odstavování nákladních a spec. vozidel a autobusu;<br>→ stavby pro rekreaci (hromadnou i individuální)<br>→ zakládání nových zahrádkářských osad<br>**4. podmíněně přípustné využití pro:**<br>→ rozhodování o změnách v plochách BI-Z9 a BI-Z16 je podmíněno zpracováním územních studií US1a US3. Další podmínky pro rozhodování upravuje kap. I.A.12.<br>→ v ploše BI-Z9 zohlednit průchod kanalizačního potrubí mezi koridory T-Z5 a T-Z9;<br>→ k zajištění vhodného umístění a vymezení přiměřené velikosti a dostupnosti plochy veřejného prostranství se v zastavitelné ploše BI-Z16, stanovují tyto podmínky:<br>• v ploše bude vymezena plocha veřejného prostranství<br>• vnitřní strukturu veřejného prostranství (využití prostranství, uspořádání a vazby na dopravní a technickou infrastrukturu a situování staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejného prostranství) upřesní územní studie US3,<br>• min. plocha veřejného prostranství mimo plochy pozemních komunikací se stanovuje pro plochu:<br>– BI-Z16 > 2000 m²<br>→ využití plochy BI-Z13 je podmíněno:<br>• akceptaci stávajícího vzdušného vedení VN 22kV<br>→ při využití plochy BI-Z16 zohlednit 50m vzdálenost od okraje lesa a blízkost obecního hřbitova<br>**5. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**<br>→ charakter a struktura zástavby:<br>• zástavba bude tvořena izolovanými domky případně dvojdomky<br>→ rozmezí výměry stavebních pozemků se stanovuje – 800-1300m²<br>→ výšková hladina zástavby se stanovuje II.NP[7]<br>→ intenzita využití pozemků IVP = 0,30 |

**Podmínky využití ploch a koridorů technické infrastruktury T dle Územního plánu Kyjovice:**

| **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** | | |
|---|---|---|
| Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití | | |
| | Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití | |
| | | Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití |
| **Plochy a koridory technické infrastruktury T** | | |
| **T-Z1 – T-Z16, T-Z18 - T-Z22** | **Význam využití ploch – částečně zastavitelné plochy** [17] | **Plochy a koridory technické infrastruktury** |
| | **Podmínky pro využití ploch:**<br>**1. převažující účel využití (hlavní využití)**<br>→ technická infrastruktura<br>**2. přípustné využití pro:**<br>→ vedení liniových staveb technické infrastruktury<br>→ umístění zařízení nezbytných k provozu technické infrastruktury (čerpací stanice, trafostanice, regulační stanice, šachtice, sloupy, apod.) pro kterou je koridor navrhován;<br>→ provádění úprav zemního tělesa stávající dopravní stavby (pozemní komunikace) včetně umístění všech souvisejících staveb za podmínky, že neznemožní provedení převažujícího účelu pro jaký je koridor vymezen a úpravy budou prováděny v rámci stávajících ploch vyhrazených pro dopravu, popř. pro veřejné prostranství<br>→ účelové komunikace, cyklostezky a pěší komunikace<br>→ odvodňovací příkopy<br>**3. nepřípustné využití:**<br>→ povolování staveb a činnosti neslučitelných s hlavním a přípustným využitím<br>→ povolování staveb a činnosti v ploše koridoru, které by znemožnily hlavní využití<br>**4. podmíněně přípustné využití:**<br>→ podmínky pro rozhodování o stavbách v koridorech T-Z9, a T-Z19 upřesňuje kap. I.A.12.<br>→ po upřesnění a stabilizaci liniové stavby včetně souvisejících zařízení a na základě rozhodnutí o umístění stavby, část koridoru, která nebude dotčena vlastní stavbou, bude plnit stávající funkci<br>→ po realizaci liniových vedení inženýrských sítí, které vedou pod zemí, bude plocha nad vedením začleněna:<br>• do plochy se stejným využitím jako mají plochy, které koridor rozčlenil (pouze v případech kdy koridor stávající plochu, popř. plochu zastavitelnou člení na dvě nebo více části se stejným hlavním využitím) – např. zahrady.<br>• do veřejného prostranství s možnosti úprav přípustných dle platných právních předpisů a ČSN vztahujících se k navrhování a provádění technické infrastruktury (nízká zeleň, zpevněné a zatravněné plochy, parkoviště, silniční vozovky, chodníky, apod.)<br>• do původní kultury - orná půda, pastvina (v případech vedení koridoru v zemědělské půdě), případně do ploch lesa a ostatních<br>→ využití části ploch koridoru, které nebudou dotčeny stavbou, pro kterou je koridor vymezen, upřesní pro koridor T-Z19 územní studie US3 a pro koridor T-Z9 územní studie US1<br>**5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**<br>→ nestanovují se | |

**Podmínky využití ploch a koridorů smíšeného využití bez rozlišení SK dle Územního plánu Kyjovice:**

| Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití | | |
|---|---|---|
| Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití | | |
| | Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití | |
| | | Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití |

| Koridory smíšené bez rozlišení **SK** | | |
|---|---|---|
| | **Význam využití ploch – částečně zastavitelné plochy** [27] | Koridory smíšené bez rozlišení |
| **SK-Z1 – SK-Z4**<br>**SK-Z6 – SK-Z11** | **Podmínky pro využití ploch:**<br>**1. převažující účel využití (hlavní využití)**<br>→ smíšené koridory bez rozlišení<br>**2. přípustné využití:**<br>→ společné vedení liniových staveb dopravní a technické infrastruktury<br>→ v části koridoru, který vede zastavěným a zastavitelným územím:<br>• plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace, účelové cesty)<br>• plochy statické dopravy (parkoviště pro os. automobily)<br>• plochy pro pěší a cyklistickou dopravu<br>• ostatní dopravní plochy-manipulační plochy, obratiště, zálivy apod.<br>• veřejná prostranství včetně ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem apod.<br>• umístění všech souvisejících staveb nezbytných k řádnému plnění hlavního účelu (křižovatky, mosty, opěrné zdi, odvodnění zpevněných ploch, apod.)<br>• technická infrastruktura v nezbytně nutném rozsahu k zajištění provozu ploch, případně provedení nezbytně nutných přeložek liniových vedení (včetně zařízení na liniových vedeních)<br>→ v části koridoru, který vede nezastavěným územím:<br>• plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace, účelové cesty)<br>• plochy pro pěší a cyklistickou dopravu pokud to charakter stavby a podmínky umožní<br>• ostatní dopravní plochy – výhybny, zálivy, obratiště, apod.)<br>• umístění všech souvisejících staveb nezbytných k řádnému plnění hlavního účelu (křižovatky, mosty, opěrné zdi, odvodnění zpevněných ploch, apod.)<br>• technická infrastruktura v nezbytně nutném rozsahu k zajištění provozu ploch, případně provedení nezbytně nutných přeložek liniových vedení (včetně zařízení na liniových vedeních)<br>• volné plochy po provedení staveb osázet vhodnou zelení<br>• plochy zemědělské<br>uvedené přípustné využití vymezuje možnosti různých kombinací využití, neznamená to, že v každém vymezeném koridoru budou umístěny všechny uvedené stavby. Konkrétní využití plochy koridoru upřesní dle místních podmínek podrobná dokumentace, u koridoru SK-Z7, SK-Z2 (pouze část) a SK-Z6 územní studie.<br>**3. nepřípustné využití:**<br>→ stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím<br>→ stavby a činnosti v ploše koridoru, které by znemožnily realizaci vymezených staveb (pro dopravní a technickou infrastrukturu)<br>**4. podmíněně přípustné využití:**<br>→ podmínky pro rozhodování o stavbách v koridorech SK-Z2, SK-Z7 a SK-Z6 upřesňuje kap. I.A.12.<br>→ po stabilizaci dopravní stavby a technické infrastruktury, část koridoru, která nebude dotčena stavbami, bude plnit i nadále stávající funkci<br>→ zbytkové plochy, které vzniknou po realizaci liniových staveb uvnitř vymezeného koridoru lze:<br>• v zastavěném území a zastavitelných plochách začlenit mezi veřejná prostranství s možnosti úprav přípustných dle platných právních předpisů a ČSN (nízká zeleň, zpevněné a zatravněné plochy, parkoviště, pojízdné vozovky, apod.)<br>• mimo zastavěné území – vrátit ploše původní účel (zemědělská plocha, krajinná zeleň, apod.)<br>→ využití části ploch koridoru, které nebudou dotčeny stavbami, pro které je koridor vymezen, upřesní pro koridor SK-Z6 územní studie US3 a pro koridor SK-Z7 a SK-Z2 (jen dotčenou část) územní studie US1<br>**5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:**<br>→ nestanovují se | |

## f) PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Kyjovice byly založeny během středověké kolonizace jako krátká lánová lineární ves - návesní silnicovka. Nejstarší zástavba se rozvíjela podél silnice spojující Kyjovice s Pustou Polomí a Zbyslavicemi v jejíž blízkosti stojí také zámek. Až ve dvacátém století se zástavba výrazněji rozšířila severním směrem podél silnice na Horní Lhotu.
Dochovaný způsob zastavění obce je bezesporu kulturní hodnotou území. Typická pro tuto oblast opavska je poměrně kompaktní zástavba situovaná podél hlavní silnice. Takový charakter zástavby je patrný na historických mapách a dochoval se až do dnešních dnů zejména v centrální části obce podél silnice spojující Kyjovice s Pustou Polomí a Zbyslavicemi.
Jedním z největších ohrožení, která plynou pro charakter obce z budoucího rozvoje, je snaha vymezovat příliš malé pozemky pro nové rodinné domy. Platný územní plán počítá s výměrou stavebních pozemků v rozmezí 800-1300 $m^2$ na 1 RD. Tyto hodnoty vycházejí z průměrné velikosti stavebních pozemků v obci a je nutné je zachovat, případně zvýšit, aby docházelo k nekoncepční výstavbě na malých pozemcích, která by narušovala ráz krajiny a stávající charakter zástavby. V rámci území studie je proto navrženo rozmezí výměry stavebních pozemků 1000-1500 $m^2$ na 1 RD.
V územní studii je navrženo celkem 13 stavebních pozemků o celkové výměře 1,52 ha, což dává průměrnou výměru cca 1170 $m^2$ na jeden pozemek.
S velikostí pozemku souvisí také intenzita využití pozemků. V územním plánu je stanovena na hodnotu 0,30. Cílem je stav, kdy je větší část pozemku stále zelenou zahradou a zastavěna je pouze jeho menší část. Intenzita využití pozemků je chápána jako poměr ploch zastavěných budovami včetně ploch zpevněných (altánů, teras, staveb bazénů, příjezdových cest, chodníků, parkovacích stání, apod.) a plochy celého pozemku.
V územní studii je stanovena uliční čára - volná ve vzdálenosti 5 m od hranice stavebních pozemků s veřejnými prostranstvími. To znamená, že rodinné domy nesmí být realizovány blíže než 5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím, ale mohou být postaveny dále od ní. Domy nemusí udržovat jednotnou linii zástavby. Charakter stávající zástavby je totiž značně rozmanitý a nelze z něj odvodit jednoznačná pravidla pro umisťování nových rodinných domů.
Důležitým prvkem v zástavbě je také oplocení oddělující jednotlivé stavební pozemky. Oplocení musí zachovávat pohledové propojení území. Nevhodné jsou ploty příliš vysoké a neprůhledné včetně vysokých živých plotů. Vhodnější jsou ploty z materiálů blízkých přírodě, tvarově i výškově odpovídající charakteru venkovského sídla - dřevěné, nebo drátěné pletivo, případně nízká keřovitá zeleň.

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch bydlení individuálního BI dle Územního plánu Kyjovice:**

→ charakter a struktura zástavby:
- zástavba bude tvořena izolovanými domky případně dvojdomky

→ rozmezí výměry stavebních pozemků se stanovuje – 800-1300m2

→ výšková hladina zástavby se stanovuje II.NP - chápe se tímto max. výška staveb do 11m nad upraveným terénem, max. výška stavby se chápe včetně všech konstrukcí (tzn. včetně střechy) od terénu a vztahuje se i na zařízení elektronických komunikací, větrných elektráren, aj. technologických objektů. Ustanovení se nevztahuje na stavby pro rozvody elektrické energie

(sloupy vzdušného vedení).
→ intenzita využití pozemků IVP = 0,30

## g) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

K dopravní obsluze zastavitelné plochy Z9 bude sloužit místní komunikace vedoucí severně od této plochy. Šířka vozovky místní komunikace je cca 4 m. Jedná se o jednopruhovou obousměrnou komunikaci. Místní komunikaci lze pokládat za zklidněnou komunikaci se smíšeným provozem sloužící společně motorové dopravě a pěšímu a cyklistickému provozu s omezenou rychlostí. Komunikace má asfaltový povrch a je v horším stavu. Komunikace není odvodněna, dešťové vody stékají na okolní zatravněné pozemky. Chodníky podél komunikace nejsou vybudovány.
Parametry stávající komunikace jsou dostatečné pro navržený rozvoj zástavby. Bylo by ale vhodné ji rozšířit alespoň na šířku vozovky 4,5 m, která umožňuje provoz ve dvou pruzích. U nově navržené komunikace je navržena šířka vozovky 5 m. Podle požadavků stavebního zákona a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v režimu obytné zóny se smíšeným provozem motorové dopravy a pěších s maximální rychlosti 20 km/hod lze navrhnout pouze komunikace s příjezdem od obslužné komunikace s maximální délkou 250 – 300 m.
Vyznačené rozhledové trojúhelníky jsou zkonstruovány pro přednost zprava a křižovatky s osazenou dopravní značkou "stůj, dej přednost v jízdě".
U koncového úseku navržené komunikace je navrženo obratiště pro nákladní vozidla v parametrech, které umožní provoz nákladních vozů pro odvoz odpadu i hasičské techniky.
Parkovací stání nejsou navržena, mohou být budována podélně s navrženou komunikací v ploše Z9. Vhodné by bylo pro každé 3 RD jedno parkovací místo pro návštěvy.
Z východní části plochy Z9 je navržen chodník o šířce 1,5 m, který propojí obratiště navržené místní komunikace se stávající místní komunikaci vedoucí severně od této plochy. Výstavba samostatného chodníku podél navržené místní komunikace není nutná.
V rozmezí 350 - 550 m od řešeného území se nacházejí tři zastávky autobusové hromadné dopravy - Kyjovice, hasičská zbrojnice, Kyjovice, U lípy a Kyjovice, transformátor. Zastávky jsou ze zastavitelné plochy Z9 dostupné po stávajících místních komunikacích a silnicích.

## h) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
Kyjovice jsou zásobovány pitnou vodou z OOV. Z Pusté Polomi je veden gravitační přívodní řad do zemního vodojemu Kyjovice (100 m3, hlad. 420 - 417m n. m.) ležícího západně od zástavby. Z vodojemu je gravitačně voda přiváděna do rozvodné sítě v obci.
Nejbližší vodovodní řad využitelný k zásobování zastavitelné plochy Z9 je veden podél místní komunikace vedoucí severně od plochy Z9. Tento vodovod má průměr 90 mm a je dostačující pro zásobování řešeného území. Navrženo je prodloužení vodovodu podél navržené místní komunikace.

Celková potřeba vody – 13 bytů, cca 33 obyvatel (Při výpočtu potřeby vody byla použita specifická

potřeba vody ve výši 125 litrů na osobu a den.):
$Q_{prům}$: 33 x 0,125 = 4,13 $m^3$/den
$Q_{max}$: 4,13 x 1,4 = 5,8 $m^3$/den

LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

V Kyjovicích je vybudován poměrně rozsáhlý systém jednotné kanalizace. Na stávající kanalizační systém je napojeno téměř 100 % obyvatel obce. Těsně pod obcí je kanalizace vyústěna do potoku Polančice. Čištění odpadních vod v obci je zajištěno převážně v septicích či žumpách, které mají přepady zaústěny do kanalizace, respektive přímo do povrchových vodotečí případně trativodu, kterými odpadní vody odtékají spolu s ostatními především do Polančice. V územním plánu je navržena plocha pro výstavbu ČOV.

Stávající stoky jednotné kanalizace DN 250 jsou vedeny podél místní komunikace vedoucí severně od zastavitelné plochy Z9. Navržena je nová stoka jednotné kanalizace vedoucí v jižní části navržené místní komunikace. Stoka bude svedena k čerpací stanici odpadních vod, ze které budou znečištěné vody čerpány úsekem výtlačné kanalizace do stávající jednotné kanalizace severně od plochy Z9. Alternativně by bylo možné odvod odpadních vod řešit gravitačně průchodem kanalizační stoky přes pozemky p.č. 1123, 159 a 163 do stávající kanalizace vedené podél silnice II/465.

Rodinné domy v řešeném území budou řešit čištění splaškových vod individuálně v domovních ČOV se vsaky přímo na pozemcích (pro přečištěnou splaškovou i dešťovou vodu). Výměry jednotlivých stavebních pozemků jsou dostatečně velké k umístění potřebných vsaků.

Odvádění dešťových vod z navržené místní komunikace bude řešeno přednostně odvodem do jednotné kanalizace. Alternativně by mohly být srážkové vody z místní komunikace navržené v zastavitelné ploše Z9 likvidovány dešťovou kanalizací se vsakovacími šachticemi. Kanalizace je v tomto případě tvořena drenážními trubkami. Dno šachet je prohloubeno do vsakovacích vrstev. Vsakovací šachty jsou z betonových skruží, které jsou položeny na geotextilii a obsypány vrstvou kameniva frakce 32-63mm a zbytek štěrkem frakce 32mm. Zaústění drenáže do šachet je v různých úrovních tak, aby byly tvořeny akumulační prostory pro zachycení vod pro zásak. Šachty jsou opatřeny kruhovými litinovými poklopy průměru 0,6m tak, aby bylo možno provádět revizi drenáže a jejich proplach. Pro případ ropných havárií se doporučuje provést uliční vpusti se sorpcí.

Přebytky dešťových vod je možné zaústit buď do stávající jednotné kanalizace nebo vybudovat vsakovací nádrž ve vhodné ploše veřejné zeleně.

Konkrétní způsob odvádění a likvidace dešťových vod je třeba řešit na základě výsledků hydrogeologického průzkumu.

Přívalové vody ze zemědělských pozemků řešené území neohrožují, protože je z větší části obklopeno zástavbou a zahradami. Pokud by přece jen došlo k proniknutí přívalových vod ze západně ležících zemědělských pozemků, tak k jejich zachycení bude sloužit veřejné prostranství s místní komunikací a k odvodu navržená jednotná kanalizace.

Celkové množství splaškových odpadních vod – 13 bytů, cca 33 obyvatel:
$Q_{prům}$: 33 x 0,125 = 4,13 $m^3$/den
$Q_{max}$: 4,13 x 1,4 = 5,8 $m^3$/den

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Kyjovice jsou zásobovány elektrickou energii odbočkou z vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV čís. 293. Z nadzemního vedení 22 kV jsou napojené jednotlivé distribuční transformační stanice v obci. Nejblíže zastavitelné plochy Z9 je situována DTS 1664 Kyjovice –Ovčín, která může být využita k zásobování navržených stavebních pozemků el. energií. Současná kapacita trafostanice je dostačující. Pokud by potřebný výkon navrhované zástavby překročil kapacitu současné trafostanice, tak bude nutné její kapacitu zvýšit nebo realizovat novou trafostanici.
Nová vedení NN jsou navržena jako kabelová podzemní a jsou vedena podél navržené místní komunikace.

Celková potřeba elektrické energie:
Při výpočtech el. výkonů se používá specifická potřeba 2 kW/1 byt pro bytovou jednotku, 14 kW/1 byt pro el. vytápěnou bytovou jednotku. Vytápění elektrickou energií se předpokládá v rozsahu cca 5%.

bytový fond .....13 bj. x 2,0 kW = 26 kW
bytový fond el. vytápěný ..... 1 bj. x 14,0 kW = 14 kW
celkem = 40 kW

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec je zásobována plynem z vysokotlaké regulační stanice „Horní Lhota obec“ o výkonu 2600 m3/h , která se nachází vobci Horní Lhota. Místní síť v Kyjovicích je napojena na STL plynovod, který vede z regulační stanice souběžně se silnicí II/465 (Kyjovice – Těškovice).
Stávající plynovod využitelný k zásobování plochy Z9 probíhá podél místní komunikace vedoucí severně od plochy Z9. Plynovod je profilu 40 mm, což je vzhledem k malému počtu navržených stavebních pozemků dostatečné. Středotlaký rozvod plynu je i při menších profilech velmi pružný a dovoluje při zachování navržených dimenzí provádět značné změny v jeho kapacitním vytížení. Nedá se totiž předpokládat, že by všechny nové rodinné domy byly napojeny na plyn. K vytápění je možné využít např. tepelná čerpadla, nízkoenergetické nebo pasivní domy využívají k vytápění pouze el. energii.
Navržený plynovod STL o dimenzi 40 mm je veden podél navržené místní komunikace.

Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem 1,75 $m^3$/h, při ročním odběru 3650 $m^3$/rok. S vytápěním plynem je uvažováno u cca 50% rodinných domů.

Celková potřeba plynu $Q_h$ = 7 bytů x 1,75 $m^3$/h = 12,25 $m^3$/hod
$Q_{roční}$ = 7 bytů x 3650 $m^3$/rok = 25 550 $m^3$/rok

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení je realizováno podél místní komunikace vedoucí severně od zastavitelné plochy Z9. Lampy VO využívají stožáry vedení el. energie NN, na kterých jsou osazeny. Nová místní komunikace navržená v ploše Z9 bude osazena kabelovými rozvody veřejného osvětlení uloženými v zemi a potřebným počtem lamp VO.

TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

Podél stávajících silnic a místních komunikací jsou vedeny podzemní komunikační vedení přenosové a přístupové veřejné komunikační sítě. Rozvoj telekomunikačních rozvodů není navržen, může probíhat dle aktuálních potřeb.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Shromažďování komunálních odpadů v obci probíhá individuálně. Toto řešení zůstane zachováno, u všech stavebních pozemků se předpokládá vlastní nádoba na odpad. V případě požadavku na umístění kontejnerů na separovaný odpad, je možno využít plochy veřejných prostranství u obratiště na navržené místní komunikaci.

## i) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie US1 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Výsledné řešení studie představuje optimální, účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

## j) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ SÍTÍ

Bude doplněno po projednání územní studie s dotčenými orgány a správci sítí.