

ÚZEMNÍ STUDIE

vypracovaná ve smyslu § 30 odst. 2 stavebního zákona

Lokalita „Polní I.C“, k. ú. Dolní Lutyně

DOLNÍ LUTYNĚ – STUDIE ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ



PROJEKT 25 RD V DOLNÍ LUTYNI



Pořizovatel: Městský úřad Bohumín, odbor rozvoje a investic

Vypracoval: Ing. Zbyhněv Owczarzy

Hlavní projektant: Ing. Bronislav Wijacki, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
ČKAIT 1101287

Březen 2022

DOLNÍ LUTYNĚ - STUDIE ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ

LOKALITA RODINNÝCH DOMŮ - ÚZEMNÍ STUDIE

Objednatel: Bc. Michaela Černá, MSc. Ba (Hons)

Obec: Dolní Lutyně

Katastrální území: Dolní Lutyně

Lokalita dle ÚP: SO – Z81C

Pozemky dotčené řešením územní studie: p.č. 2363/1, 2363/16, 2363/17, 2363/18, 2363/46, 2363/47, 2364/1

Použité podklady:

1. Územní plán Dolní Lutyně, vydaný usnesením Zastupitelstva obce Dolní Lutyně ze dne 31. 3. 2010 pod č. 124/22, který nabyl účinnosti dne 23. 4. 2010, ve znění změn č. 1, 2 a 3, změna č. 3 nabyla účinnosti dne 5. 1. 2022,
2. Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Bohumín, úplná aktualizace zpracována ke dni 31. 3. 2021,
3. Zadání územní studie sestavené ve smyslu § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

O b s a h d o k u m e n t a c e :

A. Úvodní základní údaje

B. Průvodní zpráva

C. Výkresová dokumentace

C1. ÚP hlavní výkres – lokalita Z81C

C2. Situace celková, zákres do fotografie

C3. Stávající stav – snímek katastrální mapy

C4. Situace - návrh lokality (nová parcelace)

C5. Situace širších vztahů - návrh

C6. Hlavní výkres (komplexní návrh)

C7. Celková situace - stávající plynovod (protokol o zajištění kapacity)

C8. Celková situace - stávající kanalizace, vodovod (stanovisko ke stavebnímu záměru)

C9. Celková situace - projektovaný kabelový rozvod NN (smlouva o smlouvě budoucí o připojení k distribuční soustavě)

C10. Výkres dopravní infrastruktury - účelová veřejně přístupná komunikace

PŘÍLOHA 1 – Hydrogeologický posudek

A. ÚVODNÍ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) Označení stavby

Název: Dolní Lutyně - studie zastavitelnosti území - Lokalita rodinných domů – SO

Místo: Obec Dolní Lutyně, lokalita Z81C

b) Stavebník

Zadavatel: Bc. Michaela Černá, MSc. Ba (Hons)

c) Projektant

Ing. Bronislav Wijacki

B. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Obsah:

B1. Charakteristika území a vymezení řešeného území

B2. Odůvodnění územní studie

B3. Vyhodnocení zadání územní studie

B4. Základní charakteristika užívání území

B5. Orientační údaje

B6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

B1. Charakteristika území a vymezení řešeného území

a) Umístění stavby

Obec: Dolní Lutyně

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: 629731 Dolní Lutyně

Lokalita: Z81C

b) Vymezení řešeného území a jeho poloha

Obec se nachází v severovýchodní části České republiky v Moravskoslezském kraji na dvou katastrálních územích - Dolní Lutyně a Věřňovice. Severní část obce leží na hranici s Polskou republikou v údolní nivě řeky Olše. Je tvořena souvislými plochami zemědělské půdy vysoké bonity, je protkána hustou sítí odvodňovacích kanálů. Jižní část obce leží ve zvlněné krajině. Obec měla vždy převážně zemědělský charakter a dodnes většina obyvatel za prací dojíždí do okolních měst a obcí.

Největším vodním tokem je řeka Olše, která protéká severní částí obce, meandruje zde a vytváří ideální podmínky pro některé druhy rostlin a živočichů. Tato oblast v okolí Věřňovic je dnes zvláště chráněné území. Do Olše se vlévá Lutyňka, která pramení v jižní části obce, dále protéká obcí a odvádí především povrchové vody. Z větších vodních ploch se na území obce nachází ještě Pískovna, která je využívána pro těžbu štěrkopísku, rybník Farský a několik dalších menších rybníků.

Zástavba je v severní části soustředěna do souvislých celků - Věřňovice, Nerad. V jižní části je zástavba rozptýlená.

B2. Odůvodnění územní studie

a) Údaje o pořízení územní studie:

Pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území je uloženo platným Územním plánem Dolní Lutyně.

Na základě požadavku investora na zpracování Územní studie lokality Z81C byla vypracována studie dané lokality, ve které je navržena obytná zástavba. Nové dělení parcel je přizpůsobeno stávajícímu členění na základě požadavku investora a podmínek daných ÚP obce. Jako podklady pro zpracování studie byl Územní plán Obce Dolní Lutyně a katastrální mapa.

b) Soulad s územně plánovací dokumentací:

Navrhovaná lokalita byla řešena v souladu s platnou ÚPD – Územní plán Obce Dolní Lutyně z r. 2010. V této dokumentaci je navržena rozvojová plocha v jižní části Obce Dolní Lutyně, vyznačena jako plochy smíšené obytné (SO), je proto určena především pro výstavbu rodinných domů.

c) Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů:

Studie vychází z platného Územního plánu obce Dolní Lutyně, ke kterému se vyjadřovaly a dávaly připomínky dotčené orgány státní správy a správci inženýrských sítí. Studie zapracovala veškeré podmínky a požadavky ÚP obce Dolní Lutyně vč. jejich návrhových částí.

d) Kompletní zdůvodnění navrhovaného řešení:

Vzhledem k tomu, že jsou v Dolní Lutyni v současnosti téměř vyčerpány vhodné plochy pro výstavbu nových bytových jednotek, a stávající bytový fond není dostupný pro nové zájemce, bude stabilizace (případně další nárůst nového obyvatelstva) závislá právě na nové výstavbě objektů pro bydlení. Proto byla tato lokalita vymezena Územním plánem pro obytnou výstavbu a v řešeném území je navržena zástavba rodinných domů se začleněním zeleně a napojením na infrastrukturu obce.

Je navržena nová parcelace pozemků včetně související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Studie začleňuje novou rozvojovou lokalitu do stávající zástavby, předpokládá se, že nová zástavba bude mít charakter stávající zástavby, tj. izolované rodinné domy s vlastními zahradami. Stanovení požadavků na technické řešení a vzhled budoucích rodinných domů není předmětem řešení v této studii.

B3. Vyhodnocení zadání územní studie

a) Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Navrhovaná lokalita Z81C je napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce Dolní Lutyně.

V průběhu zpracování územní studie byla ověřena kapacita stávajících sítí technické infrastruktury i event. požadavky na přeložky sítí s cílem ověřit realizovatelnost celého záměru. Návrh řešení byl projednán a zkoordinován s vlastníky resp. provozovateli technické infrastruktury.

Doprava

- Navrhovaná obousměrná komunikace v š. 6 m je v severní části uvažované lokality napojena na stávající místní komunikaci - ul. Jetelová a v jižní části lokality na místní komunikaci – ul. Polní. Tato nově vytvořená komunikace (š. 6 m) je severojižně průjezdná a napojuje tak plánované stavební parcely na ulici Rychvaldská, která tvoří páteřní komunikaci jižní části

obce Dolní Lutyně a spojuje střed obce se sousední obcí Rychvald směrem na jih a městem Bohumín směrem na západ. Opačným směrem vede tato silnice přes střed obce dále do ostatních částí obce Dolní Lutyně (Nerad a Věřňovice) a směrem do měst Orlová a Karviná.

Splašková kanalizace

- Odkanalizování území bude řešeno oddělenou kanalizací. Splaškové odpadní vody budou jednotlivými přípojkami svedeny do nového kanalizačního řadu, který bude navazovat na stávající kanalizační řad procházející uvedenou lokalitou v její severní části. Stávající i nově vybudovaná kanalizace je v majetku SmVaK, a.s.

Dešťová kanalizace

- Dešťové vody z navržené obslužné účelové komunikace budou svedeny postranními rigoly do nově vybudované dešťové kanalizace se zaústěním do levobřežního přítoku Lutyňky. Variantně lze utrácení dešťových vod řešit formou vsaku s využitím retence. Konečné řešení, které bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy, bude koncipováno tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v území.

Vodovod

- Stávající vodovod pro veřejnou potřebu je v majetku SmVaK, a.s. a nachází se v bezprostředním sousedství uvažované lokality. Na tuto vodovodní síť bude lokalita napojena.

Plynovod

- Studie nepočítá s napojením nové rozvojové lokality na plynovod. Lokalitu je možné napojit na plynovodní síť v majetku GasNet, s.r.o., jež je umístěna na hranici lokality. Konečné řešení bude předmětem dalšího stupně projektové přípravy.

Elektrická energie

- V sousedství lokality Z81C je stávající trafostanice, která je napojena na vedení VN 22 kV. Z této trafostanice bude zásobena dotčená lokalita navrhovaným podzemním vedením rozvodů NN.

Nakládání s odpady

- Bude respektována stávající koncepce nakládání s odpady v obci, likvidace tuhých komunálních odpadů i separovaného odpadu bude řešena na plochách jednotlivých rodinných domů v souladu s aktuálním systémem odpadového hospodářství v obci.

b) Geologická, geomorfologická a hydrogeologická charakteristika:

Podle odvozené mapy radonového rizika se řešené území nachází v oblasti, kde podle naměřených hodnot a doporučené metodiky pro měření a hodnocení radonového indexu pozemku ve smyslu zákona č. 263/2016 Sb. a vyhlášky č. 422/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byl stanoven radonový index pozemku střední. Plynopropustnost na základě subjektivního odporu sání je klasifikována jako nízká. Podrobné posouzení radonové rizikovosti v jednotlivých plochách vyžaduje přímá měření objemové aktivity radonu v detailním měřítku a pro jednotlivé nově vybudované stavby. V řešeném území obce Dolní Lutyně se nenacházejí žádná poddolovaná území. V řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor, nebo ložiskové území nerostných surovin, nejbližší lokalitou je Pískovna severním směrem, kde se těží štěrkopísky, což je zahrnuto v územním plánu obce Dolní Lutyně. Navržené řešení nebude mít žádný vliv na horninové prostředí ani na geologii území.

c) **Protipovodňová ochrana, protierozní opatření:**

Dotčená lokalita se nenachází v zátopového území.

d) **Pozemky určené pro výstavbu:**

Lokalita Z81C se nachází na pozemcích v katastrálním území obce Dolní Lutyně, většina pozemků se nachází na orné půdě, část pozemků je evidována jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Pozemky jsou nezastavěné a orná půda není hospodářsky využívána k pěstování plodin. Stavební pozemky dotčené studií: p.č. 2363/1, 2363/16, 2363/17, 2363/18, 2363/46, 2363/47, všechny – ZPF – orná půda a 2364/1 – ostatní plocha – ostatní komunikace. Všechny dotčené pozemky jsou ve vlastnictví investora.

e) **Veřejná prostranství:**

Územní studie počítá s využitím části rozvojové lokality jako veřejného prostranství.

S ohledem na plošný rozsah řešené zastavitelné plochy Z81C (cca 3 ha), by měla být vymezena plocha veřejného prostranství - bez pozemních komunikací - v rozsahu minimálně 1.500 m².

K tomuto účelu budou využity pozemky parc. č. 2363/47 a 2363/16 i navazující pozemek parc. č. 2364/1 v k. ú. Dolní Lutyně (taktéž ve vlastnictví investora). Tyto pozemky mají celkovou výměru 3.237 m², což výše požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, více než dvojnásobně splňuje.

Konkrétní využití ploch veřejného prostranství vyplyne z dalších fází projektové přípravy a po dohodě s obcí. Nezpevněné plochy se stávající nízkou i vzrostlou zelení mohou být vhodně doplněny mobiliářem - lavičkami, dětskými hracími prvky apod.

B4. Základní charakteristika užívání území

Účel užívání:

V rámci ÚP Dolní Lutyně je navržena rozvojová plocha v jižní části obce, tato lokalita je označena jako plochy smíšené obytné (SO), je proto určena především pro výstavbu rodinných domů - Z81C - zastavitelná plocha.

V platném Územním plánu Dolní Lutyně jsou podrobné podmínky pro využití ploch smíšených obytných SO definovány takto:

Hlavní využití

- stavby rodinných domů.

Přípustné využití

- stavby rodinných domů,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby občanského vybavení, např. stavby pro vzdělávání a výchovu, stavby pro sociální služby, stavby pro zdravotní služby, stavby pro kulturu, stavby pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro tělovýchovu, stavby pro sport, stavby pro ubytování, stavby pro stravování, stavby pro nerušící služby
- stavby a zařízení veřejných prostranství,
- stavby místních a účelových komunikací, chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek,
- stavby parkovacích a manipulačních ploch,

- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek,
- stavby pro drobnou výrobu, výrobní a opravárenské služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavby pro drobné domácí hospodářství,
- stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. stavby pro skladování sena, slámy, zemědělských produktů a krmiv, stavby včelínů),
- stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, bazény, apod.),
- stavby a úpravy na vodních tocích, stavby vodních nádrží.

Podmíněně přípustné využití

- výstavba na vymezených zastavitelných plochách situovaných v blízkosti silnice I/67 a železniční trati je podmíněna splněním hygienických limitů z vlivů provozu dopravy - netýká se zájmové lokality.

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro těžký průmysl, lehký průmysl a těžbu nerostů, skladové areály a zemědělské stavby pro živočišnou výrobu,
- zřizování zahrádkových osad,
- stavby čerpacích stanic PHM,
- a další využití, které je v rozporu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- max. podlažnost 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- koeficient zastavění pozemku (KZP) - max. 0,40.

Zpracovaná studie zachovává jmenované podmínky využití zastavitelných ploch smíšených obytných vyplývající z územního plánu. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu budou respektovány zejména při umístování každého jednotlivého rodinného domu na nově vymezených stavebních pozemcích.

Podrobnější podmínky pro výstavbu, např. vymezení stavebních čar, studie nenavrhuje.

Etapizace výstavby

Využití území pro výstavbu RD je navrženo v jedné etapě:

25 RD včetně nové infrastruktury (dopravní, inž.sítě)

Jedná se o výstavbu samostatně stojících RD napojených na nově vybudovanou infrastrukturu :

- pojízdná obousměrná komunikace š. 6 m
- kanalizační řad napojený na současnou kanalizaci umístěnou na předmětných pozemcích
- nový vodovodní řad napojený na stávající v bezprostředním sousedství lokality
- kabelový rozvod NN ze stávající trafostanice
- rozvody a stožáry VO

B5. Orientační údaje

Základní údaje o kapacitě stavby

Kapacitní údaje:

Celková plocha lokality – 30.059 m²

Plochy veřejných prostranství 4455 m² (potřeba dle vyhl. 501/2006 Sb. – 1.500 m²):
p.č.2363/71, 2363/16, 2363/47, 2364/1 - volnočasové aktivity, sportovní vyžití, dětský koutek,
komunitní vybavení, výběhy pro psy apod.
Navrhovaná zástavba – 25 rodinných domů

Navrhovaná infrastruktura:

Komunikace pojízdná š. 6 m – 3400 m²
Kanalizace splašková – 530 bm
Kanalizace dešťová – 620 bm
Prodloužení vodovodního řadu – 545 bm
Kabelový rozvod NN – 568 bm
Rozvody a stožáry VO – 568 bm

Celková bilance nároků na infrastrukturu:

Navrhovaný počet RD – 25

Potřeba vody, splašková kanalizace 1 osoba – 138 l/den RD – 4 osoby – $Q_d = 0,552 \text{ m}^3/\text{den} = 0,0063 \text{ l/s}$
 $Q_{\max} = Q_d \cdot 1,5 = 0,00945 \text{ l/s}$ $Q_{\text{roční}} = 201,48 \text{ m}^3/\text{rok}$ 25 RD – $Q_d = 13,8 \text{ m}^3/\text{den} = 0,158 \text{ l/s}$ $Q_{\max} = 0,24 \text{ l/s}$ $Q_{\text{roční}} = 5.037,00 \text{ m}^3/\text{rok}$

Dešťové vody $Q_{\text{dešť}} = A \cdot i \cdot c$ (A – odvodňovaná plocha, i – intenzita deště, c – odtokový koeficient) RD – $200 \text{ m}^2 \cdot 0,03 \text{ l/s/m}^2 \cdot 1,0 = 6,0 \text{ l/s}$ 25 RD – $25 \cdot 6,0 = 150 \text{ l/s}$ komunikace (pojízdné) – $6.123 \text{ m}^2 \cdot 0,03 \text{ l/s/m}^2 \cdot 1,0 = 184,0 \text{ l/s}$ Celkové $Q_{\text{dešť}} = 150 + 184,0 = 334,0 \text{ l/s}$

Potřeba elektrické energie RD – $P_i = 25 \text{ kW}$, koef.současnosti = 0,6 $P_p = 25 \cdot 0,6 = 15 \text{ kW}$ roční odběr – $6 - 10.000 \text{ kWh}$ 25 RD – koef.současnosti 0,4 $25 \cdot 15 \text{ kW} \cdot 0,4 = 150 \text{ kW} = 250.000 \text{ kWh/rok}$

Požadavky na kapacity komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě.

Vzhledem k charakteru navrhované zástavby nebyly navrženy zemní kabelové telekomunikační rozvody, potřeba telefonního a internetového připojení bude řešena bezdrátovou technologií prostřednictvím komerčních sítí dle požadavku jednotlivých uživatelů.

B6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

Zdůvodnění navrženého řešení z hlediska dodržení příslušných obecných požadavků na výstavbu

Při návrhu byly použity tyto zásadní předpisy, vyhlášky a ČSN:

Vyhláška č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhl. č. 501/2006 Sb.

Vyhláška č. 398/2009 Sb. O obecně technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb

Hlavní projektant: Ing. Bronislav Wijacki – ČKAIT 1101287

Vypracoval: Ing. Zbyhněv Owczarzy

V Havířově březen 2022 (finální verze)