



## ÚZEMNÍ STUDIE „ČELECHOVICE NA HANÉ – HRANIČKY“

## IDENTIFIKACE

lokality:	Čelechovice na Hané, lokalita Hraničky k. ú. Čelechovice na Hané
objednatel:	Obec Čelechovice na Hané Hlavní 9 798 16 Čelechovice na Hané
pořizovatel:	Magistrát města Prostějova Odbor územního plánování a památkové péče nám T. G. Masaryka 130/14 796 01 Prostějov Ing. arch. Jan Mlčoch, vedoucí odboru
zpracovatel:	knesl kynčl architekti s.r.o. Šumavská 416/15 602 00 Brno
garant:	doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. autorizovaný architekt ČKA 02 672
zpracovatelský tým:	Ing. arch. Jiří Knesl doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. Ing. arch. Jan Špirit Ing. arch. Katarína Vankušová Ing. arch. Bohuš Zoubek
datum:	listopad 2016
stupeň:	územní studie

## OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

### A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

#### A.1. ÚVOD

#### A.2. NAVRŽENÁ REGULACE

A.2.1. Funkční využití území

A.2.2. Prostorové uspořádání území

A.2.3. Další podmínky

#### ► VÝKRESOVÁ ČÁST

A.01 Regulace

1 : 2 000

---

## ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

### B. KOMPLEXNÍ NÁVRH

#### B.1. ÚVOD

B.1.1. Účel a cíle územní studie

B.1.3. Vymezení řešeného území

B.1.2. Použité podklady

#### B.2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

B.2.1. Širší vztahy a současné využití území

B.2.2. Majetkoprávní vztahy

#### B.3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

B.3.1. Vztah k územnímu plánu

B.3.2. Koncepce funkčního využití

B.3.3. Koncepce struktury zástavby

B.3.4. Koncepce veřejné infrastruktury

#### B.4. ZÁVĚR

#### ► VÝKRESOVÁ ČÁST

B.01 Širší vztahy

1 : 10 000

B.02 Problémový výkres

1 : 2 000

B.03 Majetkoprávní vztahy

1 : 2 000

B.04 Urbanistický návrh – varianta A, etapa 1

1 : 2 000

B.05 Urbanistický návrh – varianta A, etapa 2

1 : 2 000

B.06 Urbanistický návrh – varianta B, etapa 1

1 : 2 000

B.07 Urbanistický návrh – varianta B, etapa 2

1 : 2 000

## A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

### A.1. ÚVOD

Územní studie bude sloužit jednak jako **podklad pro rozhodování o změnách v území** a jednak jako **podklad pro změnu územního plánu**.

Řešení územní studie, který obsahuje zpřesnění podmínek pro rozhodování v dotčeném území je včetně výkresové části uveden v této kapitole (kap. A). V následující části (kap. B) je připojeno odůvodnění zvoleného řešení, které prostřednictvím konkrétního urbanistického řešení podrobně prověřuje navrženou regulaci.

### A.2. NAVRŽENÁ REGULACE

Podmínky pro rozhodování o změnách v území (využití území, prostorové uspořádání území a další podmínky) jsou zobrazeny na výkrese **A.01 Regulace**.

#### A.2.1. Funkční využití území

V řešeném území jsou vymezeny následující typy pozemků:

##### a) pozemky bydlení v rodinných domech

– jsou určeny pro rodinné domy (včetně souvisejících objektů domovního vybavení, parkování osobních vozidel a zahradních a rekreačních staveb) dle potřeby s možností integrace občanského vybavení či nevýrobních služeb; je možné zde umístit potřebnou dopravní či technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.

##### b) pozemky veřejných prostranství

– jsou určeny pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých pozemků a související využití (např. doprovodná zeleň, městský mobiliář).

##### c) pozemky veřejné zeleně

– jsou určeny pro veřejná prostranství s charakterem veřejné zeleně sloužící pro relaxaci obyvatel; je možné zde umístit veřejně přístupná hřiště, městský mobiliář a potřebnou dopravní či technickou infrastrukturu.

##### d) pozemky zeleně podél cest

– jsou určeny zejména pro zeleň podél cest a po hranicích pozemků, pro protierozní opatření a stromořadí.

#### A.2.2. Prostorové uspořádání území

V řešeném území jsou navrženy následující typy prostorové regulace:

##### a) stavební čára – určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství.

Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod. Ostatní budovy mohou být „za“ stavební čarou (ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku) umístěny libovolně. Hlavní budovy na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu. Odstup stavební čáry od hranice sousedního pozemku je určen kótami ve výkrese Regulace (A.01).

##### b) stavební hranice – je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod. Budovy mohou být „za“ stavební hranicí (ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku) umístěny libovolně. Hlavní budovy na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu. Odstup stavební hranice od hranice sousedního pozemku je určen kótami ve výkrese Regulace (A.01).

c) **minimální šířka pozemků veřejného prostranství a pozemků zeleně podél cest** je určena kótami ve výkrese Regulace (A.01).

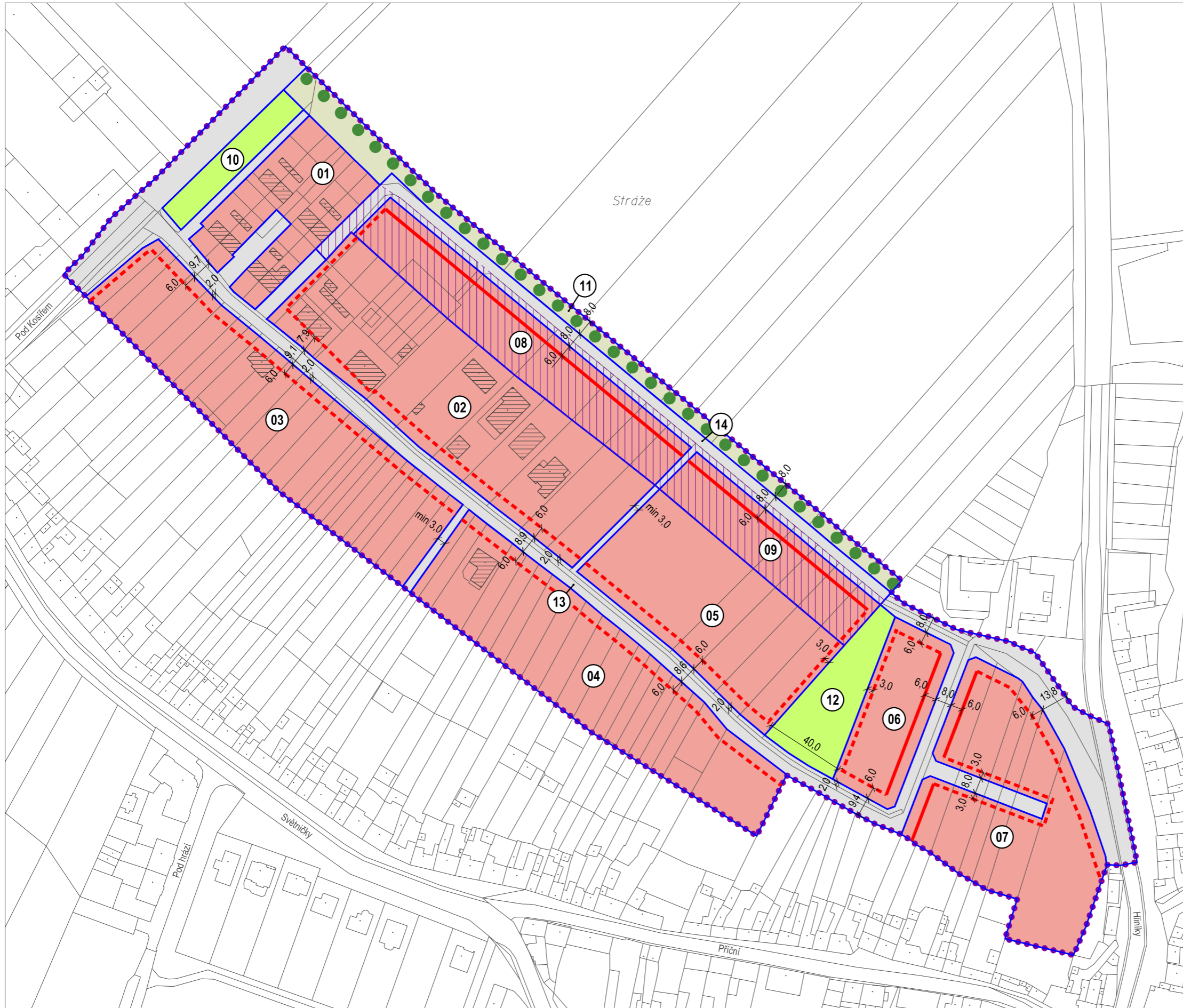
d) **maximální výška zástavby** se odvozuje od stanoveného typu zástavby, tj. od rodinných domů. Jejich prostorová charakteristika je uvedena v § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2016 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

#### A.2.3. Další podmínky

Pro využití území se dále stanovují tyto podmínky:

a) **etapizace** – ve vyznačeném území (na pozemcích 08, 09 a na části pozemku 14) je rozhodování podle této územní studie podmíněno změnou územního plánu. Do té doby se využití těchto pozemků řídí pouze platným územním plánem (podle podmínek využití ploch NS1 a NZ1).

b) **stromořadí** – určuje závazné umístění stromořadí na vyznačených pozemcích nebo jejich částech.



## LEGENDA

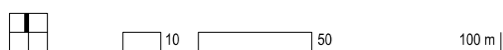
- POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
  - POZEMKY VEŘEJNÉ ZELENĚ
  - POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
  - POZEMKY ZELENĚ PODĚL CEST
  - 00 OZNAČENÍ POZEMKU
  - STAVEBNÍ ČÁRA
 

Určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství.  
Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná čára pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod.  
Ostatní budovy mohou být „za“ stavební čárou (ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku) umístěny libovolně.  
Hlavní budovy na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu.
  - STAVEBNÍ HRANICE
 

Je stanovena jako nepřekročitelná čára pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod.  
Budovy mohou být „za“ stavební čárou (ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku) umístěny libovolně.  
Hlavní budovy na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu.
  - ETAPIZACE
 

Ve vyznačeném území (na pozemcích 08, 09 a na části pozemku 14) je rozhodování podle této územní studie podmíněno změnou územního plánu. Do té doby se využití těchto pozemků řídí pouze platným územním plánem (podle podmínek využití ploch NS1 a NZ1).
  - STROMOŘADÍ
 

Určuje závazné umístění stromořadí na vyznačených pozemcích nebo jejich částech.
  - KÓTA VZDÁLENOSTI PROSTOROVÉ REGULACE
  - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
  - STÁVAJÍCÍ BUDOVY (INFORMATIVNÍ)
- KOMENTÁŘ A DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ JSOU UVEDENY V TEXTOVÉ ČÁSTI V KAPITOLE „A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ“.
- MAPOVÝ PODKLAD:  
DIGITÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA (ČÚZK, 9/2016)



## ODŮVODNĚNÍ ZVOLENÉHO ŘEŠENÍ

**B. KOMPLEXNÍ NÁVRH****B.1. ÚVOD****B.1.1. Účel a cíle územní studie**

Účelem územní studie obecně je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů v daném území.

Územní studie Čelechovice na Hané – Hraničky (dále pouze „územní studie“) se zpracovává v souladu s požadavkem Územního plánu Čelechovice na Hané, kde jsou vymezeny plochy Zb1a a Zb1b, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Cílem územní studie je navržení podrobnějšího využití řešeného území, tj. prověření a případně navržení nového uspořádání pozemků a navržení jejich funkčních a prostorových podmínek pro umístění staveb či zařízení.

**B.1.2. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází v k.ú. Čelechovice na Hané, při severní hranici zástavby mezi ulicemi Pod Kosířem a Hliníky. Zahrnuje zejména zastavitelné plochy Zb1a, Zb1b, Zd1 a Zd2 a plochu změn v krajině Kz1 vymezené v Územním plánu Čelechovice na Hané.

Do řešeného území bylo v potřebném rozsahu včleněno také sousedící území, které reflektuje prostorové a funkční návaznosti. Konkrétně byly přičleněny zejména navazující stabilizované plochy (nebo jejich části) smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury nebo plochy zemědělské (pruh území podél navrhované plochy Zd1 na severu). Viz také kap. B.3.1.

Výměra řešeného území je cca 8,4 ha, jeho hranice je zobrazena na všech výkresech.

**B.1.3. Použité podklady**

Při zpracování územní studie byly využity zejména tyto podklady:

- Zadání územní studie Čelechovice na Hané - Hraničky (OÚPPP Magistrát města Prostějova, 2016);
- Územní plán Čelechovice na Hané (LÖW & spol., s.r.o., 2014);
- Územně analytické podklady SO ORP Prostějov 2014 (Magistrát města Prostějova, 2014);
- Digitální katastrální mapa (ČÚZK, 09/2016);
- Ortofotomapa (ČÚZK, služba WMS, snímkováno 7. 6. 2014).

**B.2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ****B.2.1. Širší vztahy a současné využití území**

Řešené území leží na severním okraji zástavby Čelechovic v území ohraničeném ze dvou stran ulicemi Hlinky a Pod Kosířem. Území se paralelně táhne severně od zástavby ulic Světničky a Cukrovarské. Největší část řešeného území je tvořena pozemky ZPF, západní část tvoří již zastavěné území rodinnými domy. Jižní část je tvořena zadními částmi pozemků zástavby ulice Světničky. V podélném směru je řešené území cca 550 m dlouhé a příčném až cca 150 m široké.

Území je v dobré dostupnosti od centra obce situovaného podél Hlavní ulice. Jeho napojení na strukturu obce bude navazovat na existující silniční síť, tj. na západě na ulici Pod Kosířem a na východě na ulici Hlinky. Územní plán předpokládá pěší propojení této lokality průchodem starou zástavbou kolmo na ulici Světničky k autobusové zastávce Čelechovice na Hané, Světničky.

V řešeném území se kromě stabilizované zástavby rodinných domů při ulici Pod Kosířem (respektive podél jejího východního výběžku) nachází zejména pozemky ZPF využívané v současné době jako orná půda. Při západní straně ulice Hlinky jsou ve svahu patry staré sklepy. Využití území není zatíženo žádnými limity.

Řešené území je v širších souvislostech znázorněno na výkrese B.01 (Širší vztahy). Problémy, kterými je nutné se při rozvoji území zabývat, jsou uvedeny na Problémovém výkrese (B.02).

**B.2.2. Majetkoprávní vztahy**

Majetkoprávní vztahy jsou zobrazeny na výkrese B.03 (Majetkoprávní vztahy).

Seznam vlastníků pozemků v řešeném území (fyzických osob dle číselného označení v grafické části) je obsažen v následující tabulce, část pozemků je v majetku Obce Čelechovice na Hané a Olomouckého kraje.

Ozn.	Vlastník – fyzická osoba
01	Kulich Milan
02	Batelková Anna
03	Kovalčík Jiří Ing.
04	Žolcerová Jozefína
05	Krysmánek Alfred
06	SJM Grimme Jaroslav a Grimmová Věra
07	Tomek Josef & Tomková Marie
08	SJM Augustin Zdeněk a Augustinová Jana
09	Makovec Jan Ing. & Prášil Jan Ing. & Stanek Jozef Ing. & Zavadil Karel Ing.
10	Konečná Bronislava
11	Hrazdil Oldřich
12	Dostál Oldřich & Greplová Tereza & SJM Kašpar Jaromír a Kašparová Jiřina & Klusáček Pavel Bc. & SJM Novák Robert a Nováková Olga & Soukup Tomáš & Soukupová Zuzana Ing. & Švecová Iveta
13	Greplová Tereza
14	Lišková Marcela
15	SJM Marcin Miloslav PaedDr. a Marcinová Jarmila Mgr.
16	Zelová Veronika Bc.
17	Motka Jiří
18	SJM Křupka Martin a Křupková Lenka
19	Zimová Petra
20	Horáková Blanka & Viktorin Stanislav
21	Prokeš Ctirad Ing.
22	Dostál František & Dostál Jan
23	Novák Jiří & Pavlíková Jitka Mgr. & Soukup Miroslav & Soukup Radoslav & Vyhliďalová Hana PhDr.
24	Hošek Radomil
25	Muzikant Vladimír
26	SJM Kotrle Ivo Ing. a Kotrlová Monika
27	Lakomá Marie
28	Brablecová Marie
29	Lének Jaroslav
30	Švancar David
31	Víchová Růžena
32	Suchánek Marcel & Suchánková Kateřina
33	Matyášová Renata Mgr. & Zedníková Žaneta Mgr.
34	SJM Benda Zdeněk a Bendová Jaroslava
35	SJM Kindler Josef a Kindlerová Ladislava
36	SJM Zelenský Alexandr Ing. a Zelenská Jarmila
37	Sekanina František Ing.
38	Makovec Jan Ing. & Prášil Jan Ing. & Stanek Jozef Ing. & Zavadil Karel Ing.

Ozn.	Vlastník – fyzická osoba
39	Novák Milan
40	Muzikant Vladimír & Muzikantová Dagmar
41	Krysmánek Alfred & Menšík Miroslav
42	Černý Josef & Černý Josef & Černý Milan
43	Provaz Dalibor
44	Pospíšilová Eva
45	SJM Pernes Miroslav a Pernesová Zdenka
46	Dragan Jiří Ing.
47	SJM Doubravský Petr a Doubravská Jaroslava & Hlávka Prokop
48	Minář Ladislav
49	Jurášová Petra
50	Penc Michal
51	Richter Martin
52	Novotná Ilona
53	Málková Kamila & Motyčková Jana & Polýnková Svatava
54	SJM Korenný Jiří a Korenná Lucie
55	Nováková Milada
56	Navrátilová Renáta Ing.
57	Suchánek Marcel & Suchánková Kateřina
58	Dostálová Jaroslava
59	Pokorná Michaela & Poláčková Bohumila
60	SJM Pávek Aleš a Kubáčková Eva Ing.
61	Václavíčková Zuzana
62	Dostál Jiří
63	Řepka Miloslav
64	SJM Tomášek Jaroslav a Tomášková Ivana
65	Kaňák Stanislav
66	Novák Ivan
67	Janeček Roman
68	SJM Ženožička Pavel a Ženožičková Eva
69	Karásková Ilona
70	Rozeňalová Zdeňka
71	Sojčák Lubomír
72	Helia Martin & Helia Vít & Heliová Yvona
73	Smutný Milan
74	Nováková Marie
75	Kaštil František
76	Polednová Renata Ing.

### B.3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

#### B.3.1. Vztah k územnímu plánu

Územní studie se zpracovává v souladu s požadavkem Územního plánu Čelechovice na Hané. V ÚP je podle kapitoly F územního plánu podmínkou změny využití ploch Zb1a a Zb1b zpracována územní studie.

Dle Územního plánu tvoří řešené území územní studie tyto plochy:

- zastavitelné plochy ozn. Zb1a a Zb1b – plochy smíšené obytné – venkovské (SV);
- zastavitelné plochy ozn. Zd2 a Zd31 – plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS);
- plocha změny v krajině ozn. Kz1 – plocha krajinné zeleně (NS1);
- stabilizované plochy smíšené obytné – venkovské (SV);
- stabilizované plochy dopravní infrastruktury (DS);
- stabilizované plochy orné půdy (NZ1);
- stabilizované plochy drobné držby (NZ2).

Funkční využití navržené v územní studii je v souladu s územním plánem vyjma části, kterou územní plán vymezuje jako plochy NS1 (plocha změny Kz1) a NZ1 (stabilizovaná plocha). V této části území (na výkrese A.01 Regulace vyznačeno šrafou „etapizace“) je řešení územní studie podkladem pro změnu územního plánu a do doby nabytí účinnosti změny ÚP podle něj nelze rozhodovat o změnách v území.

Prostorová regulace ÚP definuje intenzitu využití stavebních ploch tak, že lze zastavět max. 30 % ploch smíšených obytných – venkovských (SV). Řešení územní studie tuto regulaci nezpochybňuje a ponechává ji na hodnotě a v měřítku územního plánu. Pro navržené využití (zástavba rodinných domů) je tato hodnota bez problémů splnitelná.

Výška zástavby vychází v územním plánu ze stávající zástavby, která nepřevyšuje 2 nadzemní podlaží i u staveb občanského vybavení. Pro výšku rodinných domů v plochách smíšených obytných je v územním plánu stanovena hladina 1 až 2 nadzemní podlaží. Novostavby ve stabilizovaných plochách se přizpůsobí výškou i charakterem okolní tradiční zástavbě. Občanské vybavení má mít maximálně 2 NP a zástavba smíšená výrobní má maximální výšku 1 NP, a maximálně 8 m nad terénem. Řešení územní studie navrhuje v území zástavbu rodinnými domy, tzn. jejich výška je dána charakteristikou uvedenou v § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2016 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

#### Navržené změny oproti řešení ÚP

Návrh územní studie je s řešením platného územního plánu v rozporu v těchto místech:

- V územní studii bylo území zastavitelné plochy Kz1 (plocha krajinné zeleně NS1) navrženo jako plocha bydlení v rodinných domech, a to z důvodu ucelení tvaru zástavby a zajištění jasného a přehledného přechodu zástavby do krajiny. Protierozní ochrana území je zajištěna vymezením pásu pozemků při severní straně řešeného území, který bude osázen stromořadím a opatřen protierozním průlehem. Rekreační funkce veřejného prostranství pro každodenní rekreaci obyvatel této rezidenční oblasti je zajištěna vymezením pozemku veřejného prostranství o výměře cca 0,2 ha.
- Stabilizovaná plocha NZ1 situovaná vedle domu č.p. 283 byla v územní studii navržena jako součást pozemku veřejných prostranství zajišťujícího dopravní a technickou obsluhu přilehlých pozemků. Dotčený pozemek p.č. 2501/1, který je ve vlastnictví obce, byl vymezen v rámci pozemkových úprav a jeho využití dle KN odpovídá návrhu územní studie (druh pozemku „ostatní plocha“, způsob využití „ostatní komunikace“). Proto se v územní studii navržené jeví jako logické.

#### B.3.2. Koncepce funkčního využití

Územní studie řeší podrobnější funkční využití a prostorové uspořádání řešeného území na severní hraně zástavby obce. Řešené území je navrženo zejména k zástavbě rodinnými domy, k výstavbě komunikací obsluhující předmětné pozemky a k realizaci veřejného prostranství se vzrostlou zelení a související vybaveností, které zabezpečí nároky místních obyvatel z hlediska jejich každodenní rekreace.

Pozemky rodinných domů navazují na již zastavěné pozemky na západní straně řešeného území. Vedení komunikací vychází ze stávajícího stavu cestní sítě obce a využívá pozemky ve veřejném vlastnictví. Řešené území je obsluhováno ze západní strany spojením z ulice Pod Kosířem a z východní strany spojením s ulicí Hlinky. Uvnitř řešeného území tvoří komunikační síť dvě paralelně jdoucí komunikace vzdálené od sebe cca 100 m. Tím vytvářejí stavební blok vhodně široký pro oboustrannou obytnou zástavbu.

Z důvodu zajištění požadovaných veřejných prostranství ve vazbě na vymezené zastavitelné plochy pro bydlení dle požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů je vymezen pozemek veřejné zeleně na východě území. Jako stabilizovaný pozemek veřejné zeleně je vymezeno území podél silnice III/44926 (na západním konci řešeného území), které je v majetku Obce Čelechovice.

Na severním okraji řešeného území na hraně zástavby a krajiny je vymezen zelený pás se stromořadím, který má plnit jednak funkci estetického předělu mezi sídlem a krajinou a jednak funkci protierozního průlehu (tedy také ochrany zástavby před následky přívalových dešťů na výše položených zemědělsky obdělávaných pozemcích).

#### B.3.3. Koncepce struktury zástavby

Koncepce struktury zástavby vychází z převládajícího typu navržených pozemků, tj. pozemků bydlení v rodinných domech. Účelem je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by navodily uspořádanou rodinnou zástavbu podél dostatečně širokých veřejných prostranství. Jejich šířka vychází z daných podmínek a z požadovaných parametrů uvedených v právních předpisech (viz § 22 vyhláška č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Požadavek na stavební čáry (kdy má být průčelí hlavní stavby umístěno na tuto linii) bylo zvoleno s cílem vytvořit prostorově kvalitní zástavbu.

Stavební hranice a čáry jsou stanoveny tak, aby byly zajištěny dostatečné minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací a vhodné podmínky pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území. Cílem návrhu je vytvořit tradiční ulici, která je z obou stran lemována průčelími domů tvořících jednu linii. Stavební čára, která předpokládá umístění hlavního průčelí staveb v jedné linii, byla umístěna na severu území směrem do krajiny a v krátkém úseku spojky na východě řešeného území. Stavební čára byla navržena obvykle ve vzdálenosti 6 m od hrany veřejného prostranství. V ostatních částech území byly kolem veřejných prostranství vymezeny pouze stavební hranice umožňující i odsunutí zástavby dále od veřejných prostranství. Jedná se o místa, která jejichž zástavba je již ve velké míře realizována a regulace stavební čarou by již neměl efekt.

Struktura zástavby rodinnými domy byla v územní studii navržena ve dvou variantách. Jednak je řešena s využitím samostatně stojících domů, jejichž výstavba je nejvíce žádaná (var. A), a jednak s významným využitím tzv. dvojdomů, které „šetří“ plochu pozemků (var. B). Vzhledem k poměrně úzké parcelaci a nutnosti scelování pozemků, je toto řešení v daném území velmi vhodné. S ohledem na část území, kde je navržené řešení v rozporu s platným územním plánem a kde potřeba pořídit jeho změnu, jsou pro každou variantu zpracovány dvě etapy – etapa označená číslem „1“ je vždy v souladu s ÚP, v etapě označené číslem „2“ je pro zástavbu navrženo i území, kde to platný ÚP neumožňuje. Výkres urbanistického návrhu je tedy zpracován ve čtyřech provedeních:

- varianta A (samostatně stojící domy) se dvěma etapami A1 a A2 (výkresy B.04, B.05);
- varianta B (dvojdomy) se dvěma etapami B1 a B2 (výkresy B.06, B.07).

### B.3.4. Koncepce veřejné infrastruktury

Uspořádání veřejných prostranství je navrženo s ohledem na hospodárné využití pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Veřejná prostranství sloužící pro obsluhu zástavby jsou navržena tak, aby splnila požadavek na umístění obousměrné komunikace obsluhující pozemky rodinných domů dle §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tj. s šířkou minimálně 8 m. Z tohoto důvodu jsou pozemky veřejných prostranství navrženy i na částech stávajících soukromých pozemků (kvalita veřejného prostranství je zájmem nejen obce ale i vlastníků k nim přilehlých pozemků). V ulici Pod Kosířem je tak navrženo rozšíření stávajícího veřejného prostranství o 2 m nad na úkor přilehlých soukromých pozemků (střídavě na severní a jižní straně ulice podle prostorových podmínek a stávající zástavby) obdobně, jako je tomu u již zrealizovaných rodinných domů, např. č.p. 339.

Pro zajištění pěší prostupnosti území jsou navrženy dva pěší průchody přes obytné bloky s minimální šířkou 3 m. Jedná se o:

- propojení směřující od ulice Pod Kosířem k ulici Světničky k zastávce autobusu, které je převzato z platného ÚP (využívá pozemek ve vlastnictví obce); v ÚP je vymezeno jako plocha Zd31.
- propojení od ulice Pod Kosířem směrem k severu, k nově navržené ulici procházející po hraně uvažované zástavby, které dělí velmi dlouhý obytný blok přibližně na polovinu a umožňuje obyvatelům severněji situované ulice využívat výše uvedené pěší propojení k ulici Světničky.

Území bude obslouženo sítěmi technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektrické vedení NN, plynovod STL, elektronické komunikace, apod.). umístěnými v koridorech pozemků veřejných prostranství. Všechny sítě jsou dostupné a s dostatečnou kapacitou, základní koncepce obsluhy území technickou infrastrukturou je součástí platného ÚP.

Území bude v maximální míře odvodněno oddílnou kanalizací, splašková kanalizace bude zaústěna do existující splaškové kanalizace v obci ukončené na ČOV Prostějov. Z jihovýchodní části bude nutné odpadní vody přečerpávat do kanalizace v ulici Hlinky. Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány zasakováním přímo na jednotlivých stavebních pozemcích, pozemní komunikace a přilehlá prostranství budou řešeny tak, aby v maximální míře umožňovaly vsakování dešťových vod (např. komunikace ze zámkové dlažby, odstavná stání z distanční zámkové dlažby).

### B.4. ZÁVĚR

V územní studii bylo prověřeno využití předmětné lokality především ve prospěch zástavby rodinných domů. Přitom byly vymezeny dostatečně široké koridory veřejných prostranství sloužící pro jeho obsluhu a také pozemek veřejné zeleně (veřejného prostranství s převahou veřejné zeleně) jako zázemí obytné zástavby. Počítáno je také s řešením protierozní ochrany na hraně uvažované zástavby a přilehlých pozemků orné půdy.

Zároveň s tím byly nastaveny hlavní prostorové zásady pro umístění okolní zástavby – stavební čáry a stavební hranice, které vytváří vhodné podmínky pro vznik kvalitní urbanistické struktury – obestavení nových ulic zástavbou umístěnou na jedné stavební čáře i pro vznik dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

Návrh územní studie vychází z dosud platného územního plánu, ale v části řešení se od něj liší a je tak podkladem pro jeho změnu. Ta může spočívat v úpravě vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (hlavně v rozšíření ploch smíšených obytných – venkovských a ploch dopravní infrastruktury) tak, aby mohlo být území hospodárně využito pro obytnou zástavbu.

Územní studie prověřila využití území pro zástavbu ve více variantách, které se liší intenzitou zástavby (samostatně stojící domy nebo dvojdomy). Stanovená regulace ale typ zástavby podrobněji nespécifikuje a umožňuje tak různá řešení podle konkrétních podmínek a zájmů jednotlivých stavebníků a majitelů pozemků.

Resumé územní studie, které obsahuje návrh podmínek pro rozhodování v řešeném území, je včetně výkresové části uvedeno v kapitole A. této dokumentace.



LEGENDA

-  HRANICE REŠENÉHO ÚZEMÍ
-  DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST
-  VODNÍ TOK
-  ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
-  VLAKOVÁ STANICE
-  SILNICE II. TŘÍDY
-  SILNICE III. TŘÍDY
-  ZASTÁVKA BUS
-  VRSTEVNICE PO 2 METRECH
-  HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

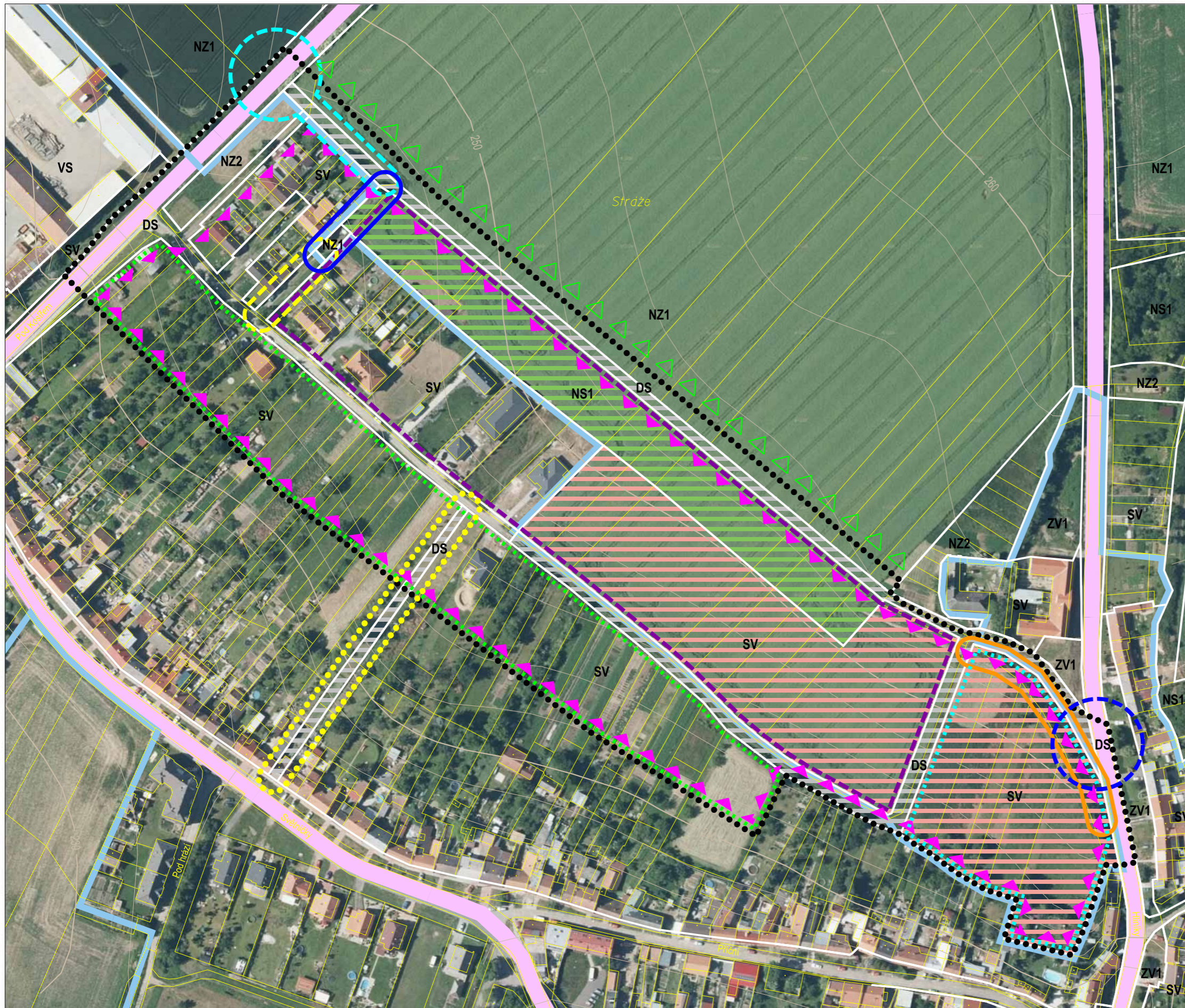
-  RADNICE
-  KOSTEL
-  KAPLE
-  MATEŘSKÁ ŠKOLA
-  ZÁKLADNÍ ŠKOLA
-  LÉKÁRNA
-  POTRAVINY
-  SPORTOVNÍ AREÁL

MAPOVÝ PODKLAD:

ORTOFOTOMAPA, SNÍMKOVÁNO 7. 6. 2014 (ČÚZK, WMS, 2016)



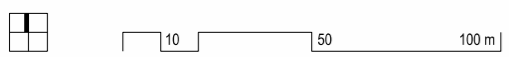
**B.01 ŠIRŠÍ VZTAHY**



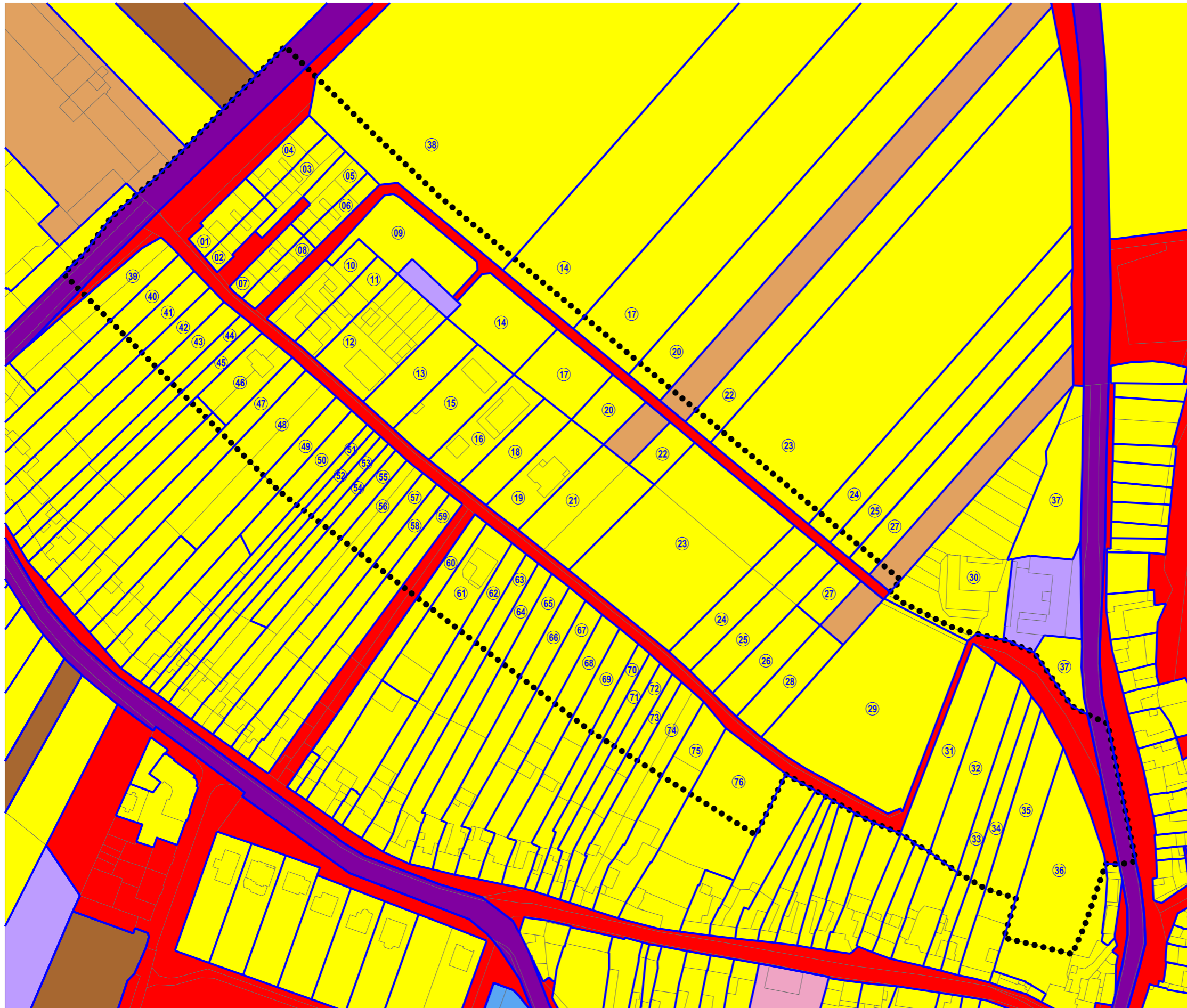
LEGENDA

- XX HRANICE A KÓDY STABILIZOVANÝCH PLOCH DLE ÚP
- SV PLOCHY ZMĚN – PLOCHY SMÍŠENÉ – OBYTNÉ VENKOVSKÉ DLE ÚP
- NS1 PLOCHY ZMĚN – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ DLE ÚP
- DS PLOCHY ZMĚN – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DLE ÚP
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ DLE ÚP
- SILNICE III. TŘÍDY
- ROZSÁHLÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ BEZ NAVRŽENÉHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PRO REKREACI OBYVATEL (PARČÍK)
- PŘÍLIŠ DLOUHÝ BLOK SOUKROMÝCH POZEMKŮ (DĚLKA CCA 400 m), POTŘEBA ZAJISTIT PROSTUPNOST ÚZEMÍ
- ÚZKÝ KORIDOR STÁVAJÍCÍHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (CCA 7 m), NENÍ DOSTATEČNÝ PRO OBOSUMĚRNOU KOMUNIKACI OBSLUHJÍCÍ RD
- VE SVAHU SE NACHÁZÍ HISTORICKÉ SKLEPY, POTŘEBA ZJISTIT JEJICH ROZSAH A PŘI ZÁSTAVBĚ JE RESPEKTOVAT
- DOPRAVNĚ NEVYHOVUJÍCÍ KŘÍŽOVATKA, PRO KVALITNÍ NÁPOJENÍ LOKALITY BUDE NUTNÁ JEJÍ PŘESTAVBA
- V ÚP JE NAVRŽENO PĚŠÍ PROPOJENÍ Z UL. POD KOSÍŘEM K ULICI SVĚTNIČKY SMĚREM K ZASTÁVCE AUTOBUSU
- DLE ÚP NELZE REALIZOVAT PROPOJENÍ K ULICI POD KOSÍŘEM, PODMÍNKY PLOCH NS1 A NZ1 NEUMOŽŇUJÍ REALIZACI KOMUNIKACE
- V ÚP UVAŽOVANÁ KOMUNIKACE NEOBSLUHUJE ŽÁDNOU ZÁSTAVBU, POTŘEBA NOVÉ KŘÍŽOVATKY SE SILNICÍ III. TŘÍDY
- ▲▲▲ POTŘEBA ŘEŠIT PROTIEROZNÍ OCHRANU
- PRO VÝSTAVBU RD BUDE NUTNÁ DOHODA VÍCE VLASTNÍKŮ (POZEMKY JSOU ČASTO VELMI ÚZKÉ)
- POTŘEBA ŘEŠIT OBSLUHU POZEMKŮ PRO JEJICH HOSPODÁRNÉ VYUŽITÍ
- VRSTEVNICE PO 2 METRECH
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

MAPOVÝ PODKLAD:  
 DIGITÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA (ČÚZK, 9/2016)  
 ORTOFOTOMAPA, SNÍMKOVÁNO 7. 6. 2014 (ČÚZK, WMS, 2016)



**B.02 PROBLÉMOVÝ VÝKRES**



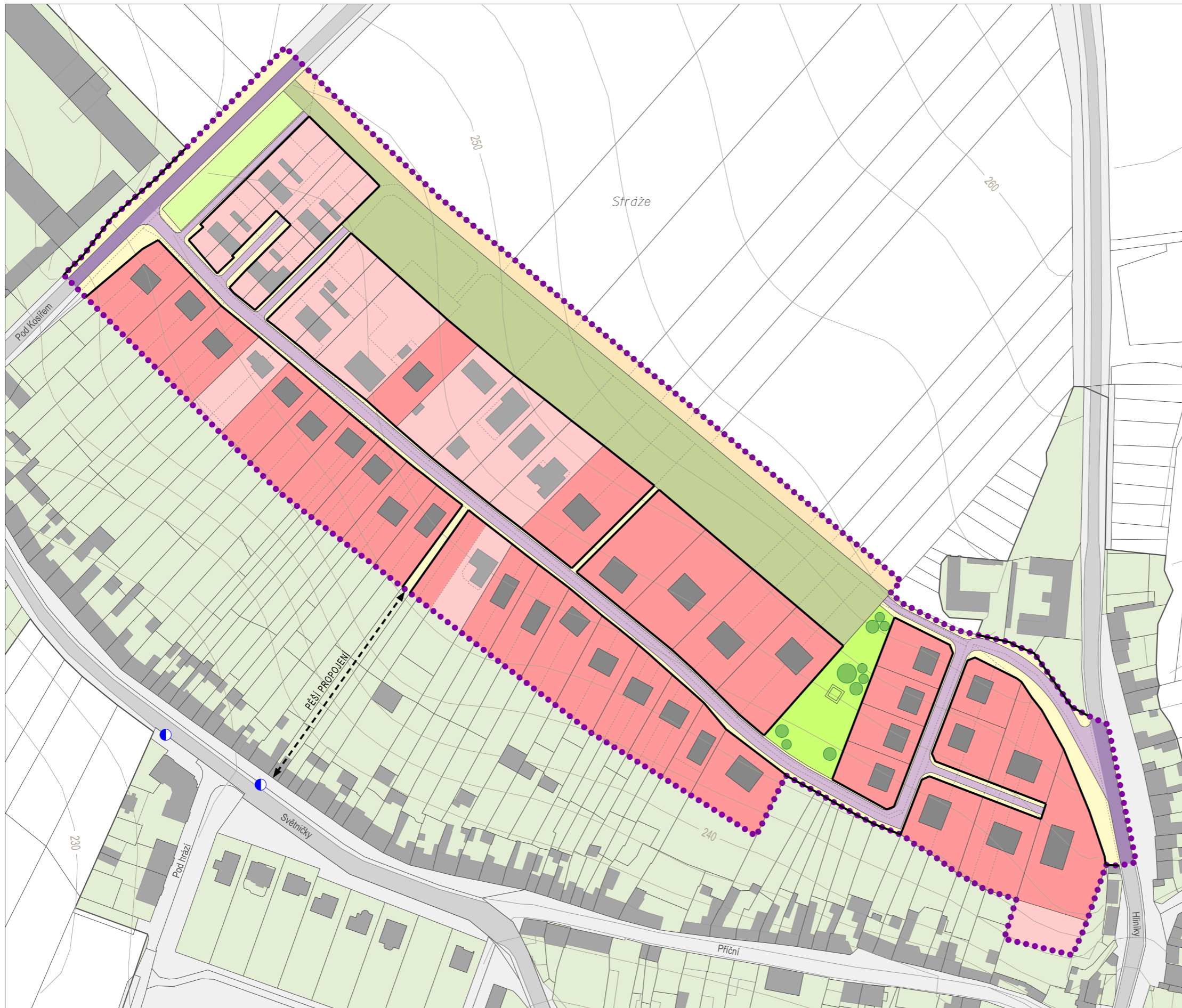
LEGENDA

- OBEC ČELECHOVICE NA HANÉ
- FYZICKÁ OSOBA
- OLOMOUCKÝ KRAJ
- ČR – STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
- SEMO, a.s.
- ECO FINANCE GROUP, s.r.o.
- ARMEX OIL, s.r.o.
- HUSTRADE, s.r.o.
- HRANICE VLASTNICTVÍ
- 00 OZNAČENÍ VLASTNÍKA – VIZ TEXTOVÁ ČÁST
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

MAPOVÝ PODKLAD:  
DIGITÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA (ČÚZK, 9/2016)

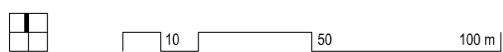


**B.03 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY**

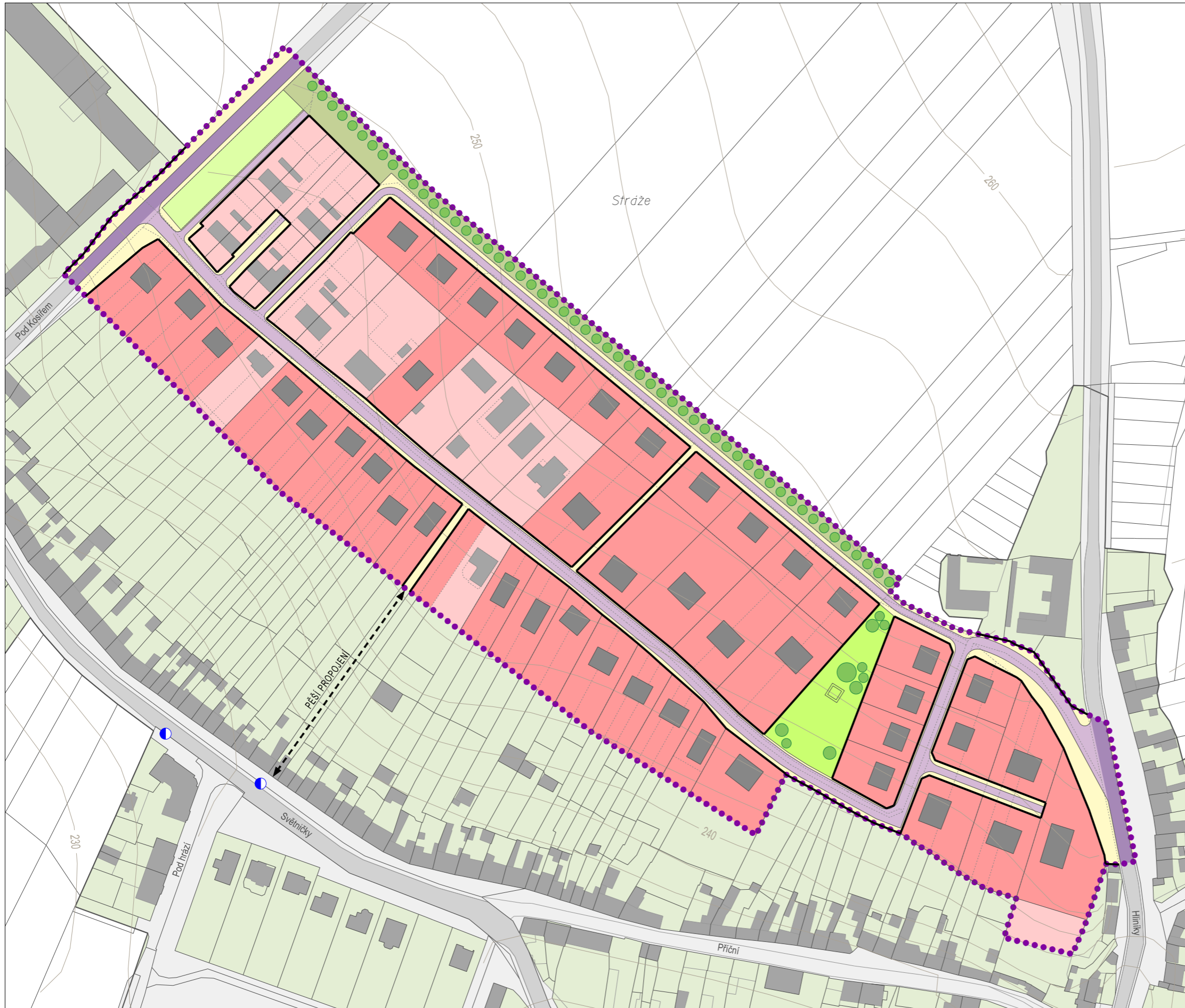


LEGENDA

- BUDOVOVY – STAV
- BUDOVOVY – NÁVRH
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – STAV
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – NÁVRH
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – STAV
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – NÁVRH
- KRAJINNÁ ZELEŇ – NÁVRH
- ORNÁ PŮDA – STAV
- SILNICE III. TŘÍDY
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE (HRANICE ZÁSTAVBY A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- NAVRŽENÁ PARCELACE (VNITŘNÍ DĚLENÍ)
- PĚŠÍ PROPOJENÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
- STROMY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PRIVÁTNÍ ZASTAVĚNÉ POZEMKY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- SILNICE III. TŘÍDY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTÁVKA AUTOBUSU
- HRANICE POZEMKŮ KN – V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKŮ KN – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VRSTEVNICE PO 2 METRECH

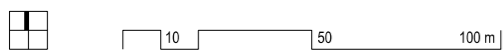


**B.04 URBANISTICKÝ NÁVRH – VARIANTA A, ETAPA 1**

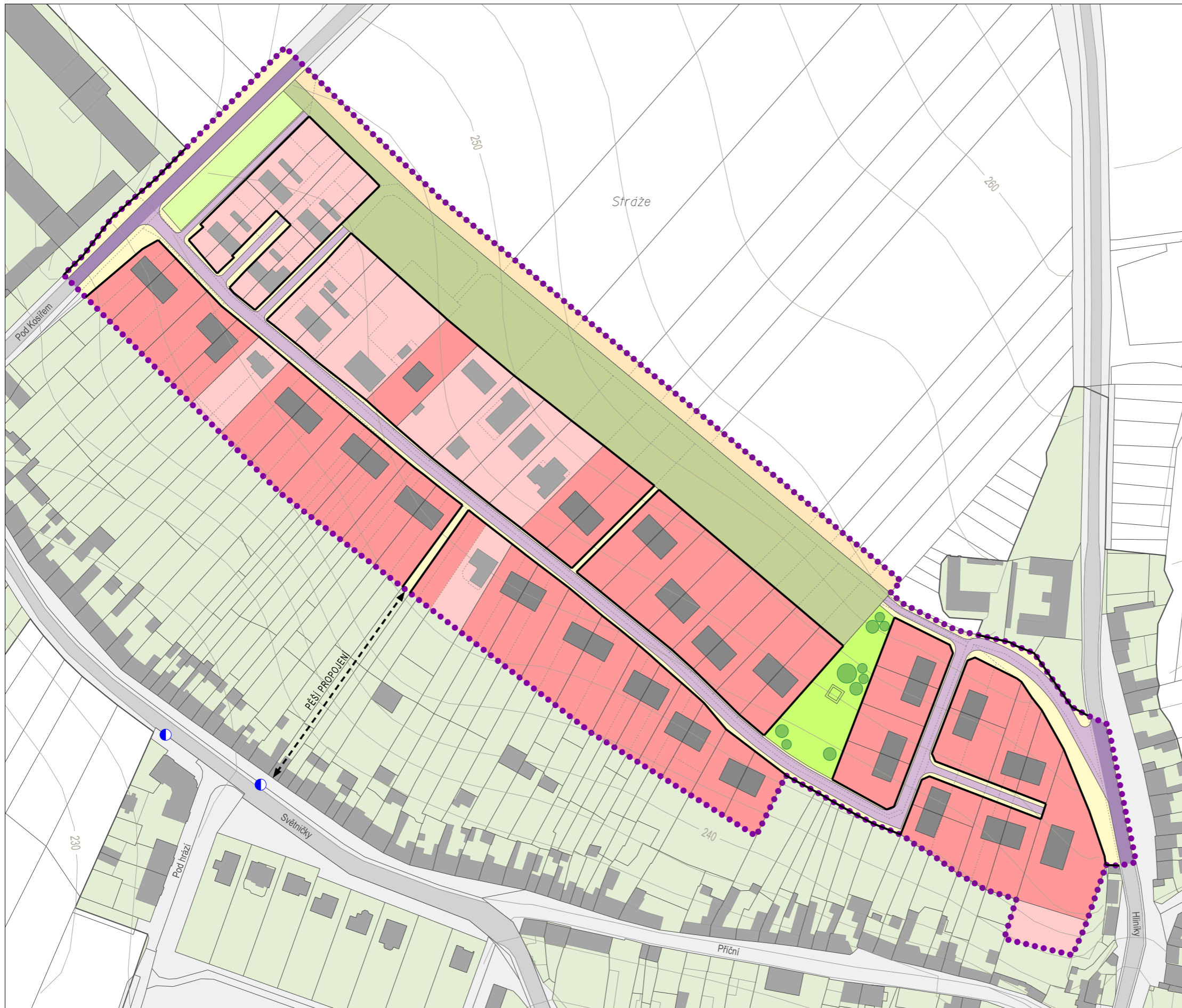


LEGENDA

- BUDOVOVY – STAV
- BUDOVOVY – NÁVRH
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – STAV
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – NÁVRH
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – STAV
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – NÁVRH
- KRAJINNÁ ZELEŇ – NÁVRH
- SILNICE III. TŘÍDY
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE (HRANICE ZÁSTAVBY A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- NAVRŽENÁ PARCELACE (VNITŘNÍ DĚLENÍ)
- PĚŠÍ PROPOJENÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
- STROMY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PRIVÁTNÍ ZASTAVĚNÉ POZEMKY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- SILNICE III. TŘÍDY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTÁVKA AUTOBUSU
- HRANICE POZEMKŮ KN – V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKŮ KN – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VRSTEVNICE PO 2 METRECH

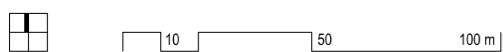


B.05 URBANISTICKÝ NÁVRH – VARIANTA A, ETAPA 2

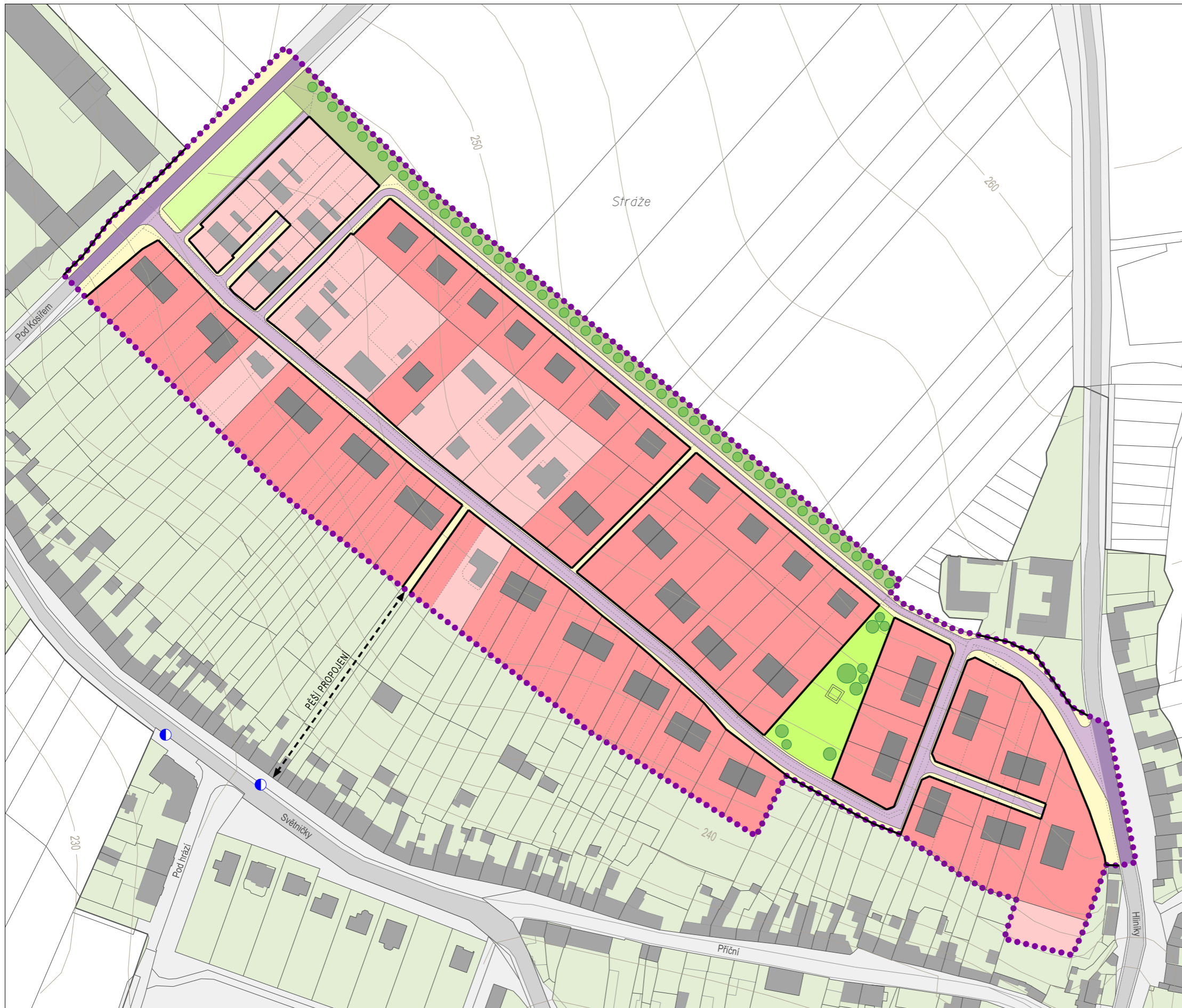


LEGENDA

- BUDOVY – STAV
- BUDOVY – NÁVRH
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – STAV
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – NÁVRH
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – STAV
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – NÁVRH
- KRAJINNÁ ZELEŇ – NÁVRH
- ORNÁ PŮDA – STAV
- SILNICE III. TŘÍDY
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE (HRANICE ZÁSTAVBY A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- NAVRŽENÁ PARCELACE (VNITŘNÍ DĚLENÍ)
- PĚŠÍ PROPOJENÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
- STROMY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PRIVÁTNÍ ZASTAVĚNÉ POZEMKY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- SILNICE III. TŘÍDY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTÁVKA AUTOBUSU
- HRANICE POZEMKŮ KN – V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKŮ KN – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VRSTEVNICE PO 2 METRECH

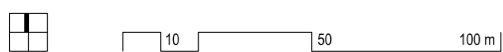


**B.06 URBANISTICKÝ NÁVRH – VARIANTA B, ETAPA 1**



LEGENDA

- BUDOVOVY – STAV
- BUDOVOVY – NÁVRH
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – STAV
- ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ – NÁVRH
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – STAV
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (ZELEŇ) – NÁVRH
- KRAJINNÁ ZELEŇ – NÁVRH
- SILNICE III. TŘÍDY
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- OSTATNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÁ PARCELACE (HRANICE ZÁSTAVBY A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- NAVRŽENÁ PARCELACE (VNITŘNÍ DĚLENÍ)
- PĚŠÍ PROPOJENÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
- STROMY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PRIVÁTNÍ ZASTAVĚNÉ POZEMKY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- SILNICE III. TŘÍDY – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTÁVKA AUTOBUSU
- HRANICE POZEMKŮ KN – V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKŮ KN – MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- VRSTEVNICE PO 2 METRECH



**B.07 URBANISTICKÝ NÁVRH – VARIANTA B, ETAPA 2**

