

---

# ÚZEMNÍ STUDIE LUDKOVICE, LOKALITA BI 7

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE



---

**OBSAH ..... 2**

**A/ NÁVRH ..... 3**

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
8. Druh a účel umísťovaných staveb
9. Stanovení pořadí změn v území
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

**B/ ODŮVODNĚNÍ ..... 12**

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vlastníků dopravní a technické infrastruktury
8. Dokladová část I – stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů – jako samostatná příloha
9. Dokladová část II – přehled vlastníků dotčených pozemků – viz výkres vlastnických vztahů v grafické části dokumentace
10. Stanovisko městské architektky Ing. arch. Dagmar Nové
11. Fotodokumentace

---

# A/ NÁVRH

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1.1 Identifikační údaje

**Název akce:** Územní studie Ludkovice, lokalita BI 7

**Místo stavby:** k. ú. Ludkovice

**Stupeň dokumentace:** Územní studie

**Objednatel:** Ing. Roman Špendlík  
Ludkovice 198  
76341 Biskupice u Luhačovic

**Obec Ludkovice**  
Ludkovice 44  
76341 Biskupice

**Pořizovatel:** Městský úřad Luhačovice, odbor stavební, oddělení územního plánování  
Nám. 28. října 543  
76326 Luhačovice

**Zhotovitel:** Ing. arch. David Zbranek, ČKA 04325 - A.1, A.2  
Rovná č. 450  
763 15 Slušovice  
IČ: 88759253

Dopravní řešení: Ve spolupráci s Ing. Jiřím Škrabalem - ID00  
Nakládání s vodami: Ve spolupráci s Ing. Markem Flekačem – TV02

**Datum:** listopad 2024

### 1.2 Důvody pro pořízení ÚS, hlavní cíle a účel vypracované územní studie

Zastupitelstvem obce Ludkovice byla vydána změna č. 1 Územního plánu Ludkovice formou opatření obecné povahy, ze dne 10.12.2021 usnesením č. 10/Z7/2021 s nabytím účinnosti dne 28.12.2021.

V rámci urbanistické koncepce je ve změně č. 1 ÚP Ludkovice vymezena zastavitelná plocha pro bydlení s označením č. 7, regulována na bydlení – BI.

Vzhledem k rozsahu plochy, potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelace pozemků, prostorové regulace zástavby, řešení veřejného prostranství atd. je v ÚP stanovena podmínka zpracování územní studie pro tuto plochu. Územní studií bude detailněji prověřeno řešení obsažené ve změně č. 1 ÚP Ludkovice.

Účelem územní studie je vyhotovení platného územně plánovacího podkladu pro rozhodování v řešeném území.

### 1.3 Způsob zpracování a projednání územní studie

05.03.2024 - osobní prohlídka řešeného území v Ludkovicích v terénu za účasti majitelů řešených nemovitostí

22.04.2024 - předložení pracovního návrhu na městském úřadě v Luhačovicích za účasti hlavního architekta

23.05.2024 – první projednání návrhu v zastupitelstvu obce Ludkovice

**03.06.2024 – projednání návrhu na výrobním výboru, který se konal na obecním úřadě v Ludkovicích**

03.07.2024 – druhé projednání návrhu v zastupitelstvu obce Ludkovice

21.08.2024 – konzultace s Ing. Martinou Peškovou na městském úřadě v Luhačovicích

11.11.2024 – projednání návrhu a připomínek Ing. arch. D. Nové na městském úřadě v Luhačovicích

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Ludkovice v jeho jižní části. Jedná se o mírně svažité území ukloněné směrem k severozápadu k silnici III. třídy, na kterou je předmětná lokalita dopravně napojená skrze stávající sjezd. Řešené území je v ÚP navrženo pro zastavění rodinnými domy jako plocha s označením BI 07, která navazuje na stávající a navrhované plochy se stejnou funkcí, tj. bydlení. Severně a východně navazuje řešené území na plochy zemědělské. Od jihu lokalitu vymezuje řečiště bezejmenného vodního toku. Severně je navrhovaná budoucí zástavba limitována ochranným pásmem nadzemního vedení VN. Území je v současnosti využíváno jako sečená louka bez vzrostlých dřevin.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 841/6, 886, 887, 894, 898/1, 898/2, 2638/3 a 2638/21 v k.ú. Ludkovice. Celková výměra území činí cca 2ha.

Parcelní číslo	Výměra pozemku	Z toho v ÚS	Druh pozemku dle KN	Číslo LV	Vlastník pozemku	Adresa vlastníka
841/6	52	52	Trvalý tr. porost	541	SJM Špendlíkovi	č.p. 198, 76341 Ludkovice
886	527	527	Ostatní plocha	541	SJM Špendlíkovi	č.p. 198, 76341 Ludkovice
887	271	271	Ostatní plocha	541	SJM Špendlíkovi	č.p. 198, 76341 Ludkovice
894	10923	10923	Orná půda	541	SJM Špendlíkovi	č.p. 198, 76341 Ludkovice
898/1	5781	5781	Orná půda	205	Janulík František	č.p. 184, 76341 Ludkovice
898/2	1437	1437	Trvalý tr. porost	541	SJM Špendlíkovi	č.p. 198, 76341 Ludkovice
2638/3	3019	.....	Ostatní plocha	205	Janulík František	č.p. 184, 76341 Ludkovice
2638/21	3016	.....	Trvalý tr. porost	541	SJM Špendlíkovi	č.p. 198, 76341 Ludkovice

Rozsah řešené lokality respektuje hranice ploch definované v platném územním plánu jako lokalita BI 7 vyjma nejseverněji umístěných navržených hranic parcel a polohy obratiště dopravní obsluhy. Tyto tři nové parcely (pozemky 1, 10 a 11) přesahují svými zahradami až na plochy zemědělské. (Jedná se o parcely stejných majitelů). Územní studie předpokládá, že v budoucnu dojde ke změně ÚP i v tomto místě na plochy BI a dojde k propojení ploch pro bydlení i severním směrem podél stávající silnice. Došlo by tak k zacelení poslední proluky mezi stávající solitérní zástavbou a vznikne tak jedna kompaktní plocha pro bydlení. I bez provedení této změny je územní studie v souladu s platným Územním plánem, protože navrhovaná zástavba RD na těchto nejseverněji orientovaných parcelách se nachází v poloze ploch definovaných ÚP jako BI 7 a nezasahuje na výše uvedené plochy zemědělské. Zástavba zde respektuje topografii a požadovaný odstup od stávajícího nadzemního vedení VN. V ochranném pásmu VN se nachází pouze dopravní stavba obratiště.

## 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Ludkovice a ze „Zadání“ územní studie.

### 3.1 Podmínky vyplývající z ÚP Ludkovice

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítě dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP.

---

V rámci řešeného území jsou respektovány stanovené funkční typy, jejich konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání celé řešené lokality i s ohledem na majetkové poměry v daném území. Jako hlavní využití definuje platný územní plán pro plochy individuálního bydlení (BI) následně:

Hlavní využití:

**-bydlení individuální**

Přípustné využití:

- živnostenskou činnost neovlivňující negativně bydlení
- služby neovlivňující negativně bydlení
- sportoviště, dětské hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy souvisejících veřejných prostranství
- chovatelství a pěstitelství

Prostorové uspořádání:

- výšková hladina zástavby bude vždy přizpůsobena zástavbě okolní a bude respektovat okolní krajinu

### **3.2 Podmínky vyplývající ze zadání ÚS**

Zadání k územně plánovacímu podkladu zpracoval odbor stavební oddělení územního plánování města Luhačovice. Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

Jedná se především o:

- etapizace výstavby (daná majetkovými poměry v řešeném území)
- dopravní infrastruktura, prostupnost územím, šířka uličního profilu a doprava v klidu (dopravní řešení)
- technická infrastruktura (zasíťování řešené lokality)
- parcelace (velikost výměry v rozmezí 800-1500m<sup>2</sup>)
- maximální intenzita zastavění stanovena na 50%
- stanovení podrobnějších podmínek prostorové regulace (podrobněji níže viz. bod 4.2 Objemová regulace zástavby)

## **4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH (URBANISTICKÁ KONCEPCE) VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ**

### **4.1 Urbanistická koncepce**

Hlavními faktory, které významně ovlivnily urbanistickou koncepci je svažité charakter řešeného území a majetkové poměry v lokalitě. Tyto aspekty rozdělují urbanistické řešení na dvě hlavní části: tj. budoucí zástavba RD na pozemcích 01-05 a veřejné prostranství včetně nové obslužné komunikace a zástavba domy na pozemcích 06-16. Tyto dva celky je možné časově oddělit, nebo je realizovat jako jeden souhrnný celek.

Urbanistická koncepce uvažuje se solitérní zástavbou s přízemními domy s obytným podkrovím s možností podsklepení, které budou rovnoměrně rozmístěny v řešené lokalitě. Po realizaci tato bytová zástavba přiblíží stávající solitérní bytovou zástavbu orientovanou jižním směrem k bytové zástavbě centra obce Ludkovice. V případě pozemku 01-05 (etapa 1.) územní studie uvažuje s dopravním napojením novými sjezdy na silnici III. třídy tak, jak je v řešené lokalitě obvyklé. V případě budoucí zástavby pozemků 06-16 (etapa 2.) bude nutné zřídit novou křižovátku v místě stávajícího sjezdu a zbudovat nový veřejný prostor jehož součástí bude nová komunikace, která dopravně obslouží zbylých 11 stavebních parcel. Nová komunikace je uvažována jako obousměrná dvoupruhová šířky 5,5m, která bude zakončena obratištěm. Toto obratiště je záměrně umístěno do míst ochranného pásma VN, které svou polohou limituje zástavbu podél severní hranice řešeného území. Toto řešení umožnilo získat prostornější stavební pozemky, aniž by se zasahovalo na pozemky jiných majitelů.

## 4.2 Objemová regulace zástavby

- **Rodinné domy mohou být pouze samostatně stojící – solitérní**
- **Počet podlaží** – rodinné domy mohou být pouze přízemní (jedno nadzemní podlaží) s možností obytného podkroví a mohou být podsklepeny (přízemí = vstupní podlaží).
- **Střešní nástavba** – podkroví, pokud bude obytné, může být s nadezdívkou max. cca 1,5m nebo nižší.
- **Zastavěnost** – maximální zastavěnost pozemku je stanovena na 50% + komunikace
- **Tvar střechy** – symetrická sedlová střecha
- **Orientace hlavního hřebene** – nespecifikováno, možná podélná i příčná orientace hlavního hřebene střechy
- **Optimální sklon střechy** – 38-42°, přípustný sklon – 30-45°
- **Vikýře** mohou být pultové (ploché)
- **Střešní krytina šikmé střechy** - keramická, betonová i plechová, barva střech bude jednotná antracitová
- **Tvar střechy doplňkových staveb**, přístřešků, krytých parkovacích stání a garáží, které mohou být i v přímém kontaktu s hlavní hmotou domu můžou být zastřešeny i plochou střechou (druh krytiny neregulován)
- **Doporučená barevnost fasády – bílá**. Přípustné jsou světlé odstíny, nepřipustné jsou ostré syté odstíny základních barev
- **Uliční čára** je hranice definována oplocením nebo hranicí veřejného prostoru.
- **Stavební čára** je hranicí nebo rozhraním mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která je odvozoována od polohy stěny budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Stavební čáry pro jednotlivé objekty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace.
- Kryté parkovací stání nebo garáže, doplňkové objekty nemusí být umístěny na stavební čáře a mohou ustupovat do hloubky stavebního pozemku. Umístování krytých parkovacích stání nebo garáží a doplňkových objektů v prostoru mezi uliční a stavební čarou není přípustné. Garáže nebo parkovací stání budou umístěny na pozemku tak, aby bylo možné mezi nimi a komunikací odstavení dalších vozidel (návštěvníků), tedy min. cca 7,5m.
- Mezi uliční a stavební čárou lze umístit venkovní zpevněné plochy, venkovní vyrovnávací rampy a schodiště.
- Doporučené jsou dvojgaráže či plochy pro odstavení 2 vozidel vedle sebe
- Maximální podélné sklony sjezdů nesmí významně překročit 10%
- Při umístování staveb je nutno dodržet podmínky minimálních odstupových vzdáleností mezi jednotlivými objekty (§ 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění), přičemž
- Minimální odstupová vzdálenost RD od hranice pozemku (hlavních objektu) je stanovena na 3,5m (netýká se hranice s veřejným prostorem) a
- Minimální odstupová hranice přízemních doplňkových objektu, garáží a parkovacích stání je stanovena na 2,0m (netýká se hranice s veřejným prostorem). Umístění těchto objektu se řídí platnou vyhláškou viz výše.
- Případné úpravy terénu (násypy, zářezy) nesmí zasáhnout sousední pozemky.
- Výška oplocení v uliční části od komunikace, pokud bude, bude max. cca 1,2m tak, aby nevznikala optická bariéra ze strany veřejného prostoru (měřeno ze strany veřejného prostoru). Oplocení před garáží (jako i před domem) nemusí být řešeno, aby bylo bezproblémové parkování od ulice. Oplocení může mít podezdívku, případně může být plné či částečně vystavěné na tuto výšku, může být doplněno živým plotem a může sloužit jako opěrná stěna pro terénní dorovnání zahrady. Stanovená maximální výška oplocení 1,2m bude zachována i do hloubi pozemku po stavební čáru.
- Z důvodu lepších rozhledových poměrů bude oplocení s veřejným prostorem ustupovat o 0,5m od katastrální hranice dovnitř na pozemky jednotlivých rodinných domů.
- Ostatní oplocení mezi jednotlivými pozemky a v zahradách bude systémové z drátěného pletiva výšky 1,5-1,8m, tedy ne plné a vysoké, aby zůstalo zachováno krajinné prostředí lokality.
- Nezastavěné části pozemku mohou být využity jako obytné zahrady s možností případného využití i pro chov drobného domácího zvířectva, zemědělskou produkci nebo výsadbu ovocných dřevin
- Srubové stavby nejsou přípustné
- Podrobné architektonické řešení bude součástí navazujících dílčích projektových dokumentací

---

## 5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

### Koncepce dopravní infrastruktury

Lokalita je v současnosti napojena na silnici III/49026, která tvoří páteřní obousměrnou Ludkovickou komunikaci šířky cca 6,0m.

Nová dopravní koncepce uvažuje se zbudováním pěti nových sjezdů pro pozemky s označením 01-05 na výše uvedenou komunikaci (etapa 1).

Jako dopravní napojení pro pozemky 06-16 (etapa 2.) se v návrhu uvažuje se zbudováním nového veřejného prostranství, jehož součástí bude nová obousměrná komunikace šířky 5,5m, která bude dopravně napojena novou křižovatkou na výše uvedenou silnici v místě stávajícího sjezdu. Tato komunikace bude zakončena obratištěm pro obrácení vozů technických služeb, požární techniky a osobní dopravy. Podél této nové komunikace je vymezen pás šířky 1,5m, který může být využit jako chodník pro pěší. V návrhu je dále uvažováno se 6 podélnými parkovacími místy, které budou umístěny ve veřejném prostoru a budou sloužit pro parkování návštěv, nebude-li možné parkovat přímo na soukromém pozemku. Pro každý samostatný RD bude zřízen nový sjezd o minimální šířce 5,0m a budou zřízena minimálně 2 soukromá parkovací místa, která se budou nacházet na jednotlivých pozemcích RD ve formě garáže, přístřešku nebo zpevněné plochy (Doporučené jsou dvojgaráže či plochy pro odstavení 2 vozidel vedle sebe).

Zástavbou v této lokalitě nebude zamezeno obhospodařování sousedících pozemků nad řešenou lokalitou. Ty budou i nadále přístupny ze sousedních obecních pozemků. Toto je podloženo i mapou vlastnických vztahů, kde tyto pozemky soukromých vlastníků v lokalitě jsou přístupny z obecní cesty, která se nachází na par. č. 2596. V rámci územní studie je však zpracována i alternativní možnost zřízení obslužné komunikace, což znamená snížení výměry pozemku č. 16 o 359 m<sup>2</sup>. Podmínkou je ovšem dosažení dohody o vybudování této komunikace s vlastníky navazujících (dotčených) pozemků a obcí Ludkovice včetně finanční kompenzace.

## 6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

### 6.1 Zásobování elektrickou energií

Předpokládaný způsob připojení plánované lokality BI 7 (16 RD), k. ú. Ludkovice: z trafostanice Ludkovice T4 MŠ (č. 401166) bude zřízen nový kabelový rozvod NN kabelem/kabely NAYY, součástí budou kabelové skříně pro připojení jednotlivých RD, tyto budou umístěny na hranicích jednotlivých pozemků (ideálně vždy jedna kabelová skříň pro dva pozemky) přístupné z veřejného prostranství. Závazné podmínky připojení budou uvedeny ve Smlouvě/smlouvách o připojení po podání Žádosti/í o připojení.

Přípojkové skříně s elektroměrovými rozvaděči budou umístěny na uliční čáře jako součást oplocení!

### 6.2. Zásobování plynem

Pro plynofikaci pozemků s označením 01-05 (etapa 1.) bude použit stávající rozvod STL plynovodu, který prochází řešenou lokalitou a budou zde zřízena pouze nová odběrná místa. Nové plynoměry budou situovány na hranici veřejného prostoru v rámci oplocení v jednotném rázu, jako ostatní technická zařízení.

S plynofikací pozemků s označením 06-16 (etapa 2.) se neuvažuje.

Při vedení tras veškerých inženýrských sítí technického vybavení musí být dodrženy prostorové podmínky dle ČSN 73 6005 - prostorová úprava vedení technického vybavení.

Výpočet potřeby plynu:

Návrh pro 5 bytových jednotek (etapa 1.)

Je uvažována 30 % plynofikace navrhovaných b.j. (pouze etapa 1.) v kategorii C - vaření + ohřev TUV + otop - 2,60 m<sup>3</sup>/hod

5 b.j. x 2,60 m<sup>3</sup>/hod = 13 m<sup>3</sup>/hod.

5 b.j. x 3000 m<sup>3</sup>/rok = 15 000 m<sup>3</sup>/rok

### 6.3. Zásobování vodou

Pro potřeby řešené lokality je nutno provést prodloužení veřejného vodovodního řádu a jeho zaokrouhování. Na tento řad budou přípojkami napojeny jednotlivé nemovitosti. Veřejný vodovod bude vedený v uličním prostoru i po soukromých pozemcích viz grafická část dokumentace.

V rámci zasíťování řešené lokality, se předpokládá s napojením celkem 16-ti RD, které se v řešené lokalitě budou realizovat.

#### 6.3.1 Bilance potřeby vody

Specifikovaná potřeba vody, vztažená na jednu osobu, uvažována ve výši:

- základní potřeba (pití, stravování, mytí, splachování WC) pro jeden RD

Návrhový počet osob	PO = 64 osob
Počet RD	16
směrné číslo potřeby vody m <sup>3</sup> za rok: 36	0,098 l/den/osobu
Počet dnů provozu v roce	N = 365 dnů
Koeficient denní nerovnoměrnosti	k <sub>d</sub> = 1,4
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	k <sub>h</sub> = 2,1

#### Průměrná denní potřeba pitné vody

$$Q_d = PO \times q = 64 \times 0,098 = 6,27 \text{ m}^3.\text{den}^{-1} = 0,072 \text{ l.s}^{-1}$$

#### Maximální denní potřeba pitné vody

$$Q_{d,m} = Q_d \times k_d = 6,27 \times 1,4 = 8,77 \text{ m}^3.\text{den}^{-1} = 0,10 \text{ l.s}^{-1}$$

#### Maximální hodinová potřeba pitné vody

$$Q_h = Q_m \times k_h = (8,77 \times 2,1)/24 = 0,767 \text{ m}^3.\text{hod}^{-1} = 0,213 \text{ l.s}^{-1}$$

#### Průměrná měsíční potřeba pitné vody

$$Q_{pm} = 190,71 \text{ m}^3.\text{měsíc}^{-1}$$

Průměrná roční potřeba pitné vody

$$Q_r = N \times Q_d = 365 \times 6,27 = 2\,288,55 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$$

#### 6.3.2 Posouzení HDN tlaku v místě řešené lokality

Lokalita je zásobována VDJ Ludkovice 150 m<sup>3</sup> s max. a min. hladinou 308,70 – 304,70 m n.m.

Nadm. výška VDJ :	308,70 – 304,70 m n.m.
odhad ztráty v potrubí:	max 2,0 m
nadm. výška připravované zástavby:	263,00 – 275,00 m n.m.

$$304,70 - (275,0 + 2) = 27,70 \text{ m} \quad 0,277 \text{ MPa} > 0,15 \text{ MPa,}$$

$$308,70 - (263,0 + 2) = 43,70 \text{ m} \quad 0,437 \text{ MPa} < 0,60 \text{ MPa}$$

Dle ČSN 73 6220 je splněna podmínka :

pro HDN přetlak v potrubí pro RD je požadavek minimálně 0,15 MPa

Dle ČSN 73 6220 je splněna podmínka :

2. pro HDN přetlak v potrubí pro RD je omezení maximálně 0,6 MPa.

Tlakové poměry pro řešenou lokalitu jsou dostatečné.



### 6.3.3 Požární voda:

Pro zabezpečení lokality rodinných domů bude sloužit navrhovaný vodovod, který bude dimenzován i pro zajištění přívodu dostatečného množství požární vody dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb, která uvádí pro odběr požární vody minimální přetlak 0,25 Mpa u venkovního hydrantu. Návrh a rozmístění hydrantů musí splňovat podmínku vzdálenosti od budovy max. 200m a vzdálenosti mezi sebou max. 400 m.

V těsné blízkosti, se nachází na vodovodním řadu PVC DN 80 stávající podzemní hydrant, který je vzdálen od řešené lokality cca 30m. Tlak vody v místě hydrantu je 4,3-4,7 Bar (nadm. v. 261,00 m n.m.).

### 6.4.1 Likvidace odpadních vod

V obci Ludkovice se nachází pouze jednotná kanalizační stoka a nepředpokládá se v blízké budoucnosti realizace centrální ČOV. Z tohoto důvodu je navržená plocha odkanalizována jednotným kanalizačním systémem.

Splaškové odpadní vody budou na pozemku u jednotlivých RD odváděny samostatně do domovní ČOV. Takto předčištěné splaškové vody budou následně svedeny do nové jednotné kanalizační stoky, která bude zaústěna do Ludkovického potoka.

Dešťové srážkové vody budou z jednotlivých rodinných domů, realizovaných v lokalitě, primárně svedeny do retenčních a akumulčních nádrží. Tyto budou sloužit k zadržení přívalových srážek a následně budou využity na závlivu zatravněných vod, popř. jako šedá voda pro soc. zařízení. Přebytek dešťových vod, bude řízeně v povoleném množství odváděn novou jednotnou kanalizací do Ludkovického potoka. Předpokládá se max. využití zachycených srážkových vod.

Trasování kanalizace viz grafická část dokumentace.

### 6.4.2 Výpočet odpadních vod

#### Dešťové srážkové vody

Odtokové poměry jsou počítány dle zvyklostí návrhu dešťových kanalizací – viz. ČSN Stokové sítě a kanalizační přípojky.

Pro stanovení intenzity přívalového deště bylo použito publikace Josef Trupl: "Intenzity krátkodobých dešťů v povodích Labe, Odry a Moravy", VUV Praha, r. 1958. Celkový odtok z posuzované plochy pro návrhovou intenzitu patnáctiminutového deště s periodicitou  $p = 1$ ,  $q_{15} = 138 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$

Navrhovaný stav pro navrhované zastavění (v závorce odtokové koeficienty  $\psi$  pro danou plochu).

#### Odvodňovaná plocha:

##### Odtokové poměry před výstavbou

Zatravněná plocha řešené lokality

$$A_1 = 20100 \text{ m}^2$$

Zatravněná plocha nad řešeným územím

$$A_2 = 117\,000 \text{ m}^2$$

Součinitel odtoku pro výpočet stokové sítě - dle ČSN 75 6101 tab. č. 3 při sklonu do 1% až 5%

- zatravněná plocha

$$\psi_{s1} = 0,05$$

##### Výpočet množství dešťových vod

Celkové množství dešťových vod vytékající kanalizace je stanoveno výpočtem:

Zatravněné plochy: 2,01 ha,  $p=1$ ,  $t=15$  min

$$Q_d = SA_1 \cdot \psi_{s1} \cdot q_s = (2,010 \cdot 0,05) \cdot 138 = 13,86 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_d = SA_2 \cdot \psi_{s1} \cdot q_s = (11,70 \cdot 0,05) \cdot 138 = 80,73 \text{ l.s}^{-1}$$

V současné době odtéká z řešené nezastavěné lokality cca  $13,86 \text{ l.s}^{-1}$ . Dešťové vody jsou svedeny do stávajícího odvodňovacího příkopu a následně do stávající vodoteče.

Dalších cca  $80,73 \text{ l.s}^{-1}$ , je svedeno z přilehlého okolí do řešené lokality. Tyto dešťové vody jsou rovněž odvedeny do stávající vodoteče.

### Odtokové poměry po výstavbě z řešené lokality

Rodinné domy	$A_1 = 2080 \text{ m}^2$
Příjezdové komunikace	$A_2 = 770 \text{ m}^2$
Chodníky	$A_3 = 340 \text{ m}^2$
Komunikace	$A_4 = 1635 \text{ m}^2$
Zatrávněné plochy	$A_5 = 15275 \text{ m}^2$

Součinitel odtoku pro výpočet stokové sítě - dle ČSN 75 6101 tab. č. 3 při sklonu do 1% až 5%

- střechy	$ys_1 = 0,90$
- komunikace (dlažba)	$ys_1 = 0,60$
- chodníky (dlažba)	$ys_1 = 0,60$
- Komunikace (asfalt)	$ys_1 = 0,80$
- zatrávněná plocha	$ys_1 = 0,05$

### Výpočet množství dešťových vod

Celkové množství dešťových vod vytékající kanalizace je stanoveno výpočtem:

Střechy RD: 0,2080 ha,  $p=1$ ,  $t=15$  min

$$Q_d = SA_1 \cdot Sys_1 \cdot q_s = (0,2080 \cdot 0,90) \cdot 138 = \mathbf{25,83 \text{ l.s}^{-1}}$$

Příjezdové komunikace: 0,077 ha,  $p=1$ ,  $t=15$  min

$$Q_d = SA_2 \cdot Sys_2 \cdot q_s = (0,077 \cdot 0,60) \cdot 138 = \mathbf{6,37 \text{ l.s}^{-1}}$$

Chodníky: 0,034 ha,  $p=1$ ,  $t=15$  min

$$Q_d = SA_3 \cdot Sys_3 \cdot q_s = (0,034 \cdot 0,60) \cdot 138 = \mathbf{2,81 \text{ l.s}^{-1}}$$

Komunikace: 0,1635 ha,  $p=1$ ,  $t=15$  min

$$Q_d = SA_4 \cdot Sys_4 \cdot q_s = (0,1635 \cdot 0,80) \cdot 138 = \mathbf{18,05 \text{ l.s}^{-1}}$$

Zatrávněné plochy: 1,5275 ha,  $p=1$ ,  $t=15$  min

$$Q_d = SA_5 \cdot Sys_5 \cdot q_s = (1,5275 \cdot 0,10) \cdot 138 = \mathbf{21,08 \text{ l.s}^{-1}}$$

Při navrhované dešťové srážce  $p=1$ ,  $t=15$  min, bude po výstavbě z řešené lokality odtékat cca 74,14 l.s<sup>-1</sup>. Jedná se o dešťové vody ze smíšeného povrchu řešené lokality. Dešťové vody ze střech RD a příjezdových komunikací, budou primárně zachyceny v podzemních retenčních a akumulačních nádrží, odkud budou dále využívány na zálivku zatrávněných ploch, popř. jako šedá voda pro soc. zařízení. Z těchto nádrží, budou řešeny bezpečnostní případy v případě přeplnění akumulačního objemu nádrží.

Dešťové vody z nové komunikace a chodníků, budou svedeny do nové jednotné kanalizace, ze zatrávněných ploch, budou zasakovány.

Odtok dešťových vod z řešené lokality se uvažuje v max. množství 20,86 l.s<sup>-1</sup> (srážkové vody z komunikace a chodníků).

Dešťové srážkové vody z ploch nad řešenou lokalitou, budou zachyceny v odvodňovacím příkopu umístěným nad řešenou lokalitou. Tyto srážkové vody budou jako doposud svedeny do stávající vodoteče.

### Splaškové odpadní vody

Množství splaškových odpadních vod koresponduje s potřebou pitné vody, uvedenou v kapitole – Zásobování vodou.

Průměrná denní množství	$Q_{24} = 6,27 \text{ m}^3.\text{den}^{-1} = 0,072 \text{ l.s}^{-1}$
Maximální hodinové množství	$Q_h = 0,767 \text{ m}^3.\text{hod}^{-1} = 0,213 \text{ l.s}^{-1}$
Průměrná roční množství odpadních vod	$Q_{pm} = 190,71 \text{ m}^3.\text{měsíc}^{-1}$
Průměrná roční množství odpadních vod	$Q_r = 2\,288,55 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$

## Kvalita odpadních vod

Znečištění splaškových vod se vyčísľuje pro specifické znečištění na 1 EO :

BSK5	60 g.den <sup>-1</sup>
NL	55 g.den <sup>-1</sup>
Množství splaškových vod	Q <sub>24</sub> = 6,27 m <sup>3</sup> .den <sup>-1</sup>
Počet připojených ekvivalentních osob	64 EO

Znečištění OV dle ČSN 75 6401		kg.den <sup>-1</sup>	mg.l <sup>-1</sup>
BSK5	64 x 0,06 =	3,84	612
CHSKCr	64 x 0,12 =	7,68	1224
NL	64 x 0,055 =	3,52	561
Ncelk	64 x 0,008 =	0,51	81
Pcelk.	64 x 0,002 =	0,13	20

## 7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území se nenachází ve vesnické památkové zóně, ani v chráněné krajinné oblasti. Charakter zástavby v obci Ludkovice lze definovat jako vesnický typ s hospodářským zázemím s možností chovu drobného domácího zvířectva, drobnou zemědělskou činností a sadovou výsadbou. Ochrana hodnot a charakteru území bude zajištěna dodržováním podmínek a regulativů stanovených v ÚP. Jedná se především o intenzitu zástavby ve vztahu ke krajinnému rázu, a aby vzhledem k urbanistické struktuře místa nová zástavba v dané lokalitě nevykazovala znaky městského způsobu zastavění, které je charakteristické malými pozemky a vyšší výškovou hladinou objektů.

## 8. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Druh a účel umísťovaných staveb je definován platným ÚP a zadáním územní studie. Jako hlavní využití definuje platný územní plán pro plochy individuálního bydlení (BI) následně:

Hlavní využití:

**-Bydlení individuální**

Připustné využití:

- živnostenskou činnost neovlivňující negativně bydlení
- služby neovlivňující negativně bydlení
- sportoviště, dětské hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy souvisejících veřejných prostranství
- chovatelství a pěstitelství

V řešené lokalitě budou umísťovány výhradně stavby plnící funkci bydlení individuální, tedy stavby soliterních RD, související dopravní a technická infrastruktura, případně stavby doplňkové.

## 9. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Realizace dopravní a technické infrastruktury musí předcházet realizaci vlastní bytové výstavby. Návrh výstavby v plochách BI 7 je řazen do dvou etap, které respektují majetkové poměry v řešené lokalitě a mohou být řešeny samostatně, nebo mohou být řešeny jako jeden souhrnný celek. Pořadí realizace jednotlivých etap není stanoveno, výstavba může být zahájena kteroukoliv etapou.

ETAPA 1 – Technická infrastruktura související s pozemky 01-05

- Rodinné domy na pozemcích 01-05

## 10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část „ÚZEMNÍ STUDIE LUDKOVICE BI 7“ obsahuje celkem 16 stran

Grafická část „ÚZEMNÍ STUDIE LUDKOVICE BI 7“ obsahuje celkem 11 výkresů

Obsah grafické části:

Č. VÝKR.	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO
01	HLAVNÍ VÝKRES (URBANISTICKÝ NÁVRH)	1:1000
02	VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:1000
03	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:1000
04	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:5000
05	ZÁKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ DO URBANISTICKÉHO NÁVRHU	1:2000
06	CHARAKTERISTICKÉ ŘEZY	1:300
07	CHARAKTERISTICKÉ ŘEZY	1:300
08	ZÁKRES NAVŽENÉHO ŘEŠENÍ DO LETECKÉHO SNÍMKU	1:2500
09	VIZUALIZACE	-
10	VIZUALIZACE	-
11	VARIANTY UMÍSTĚNÍ STAVBY NA POZEMKU	1:400

## B/ ODŮVODNĚNÍ

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla zpracována na základě zadání „Územní studie pro zastavitelnou plochu BI č. 7 vyplývající z Územního plánu Ludkovice“, které vyhotovil pořizovatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební, oddělení územního plánování v dubnu 2022. Studie byla připomínkována a projednána na výrobním výboru a veřejných projednáních. Všechny připomínky byly zapracovány a odsouhlaseny.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Obec Ludkovice má zpracovanou změnu č. 1 Územního plánu Ludkovice. Změna č. 1 ÚP Ludkovice byla vydána formou opatření obecné povahy č. 1/2021 zastupitelstvem obce Ludkovice dne 10.12.2021 usnesením č. 10/Z7/2021. Opatření obecné povahy č. 1/2021 nabylo účinnosti dne 28.12.2021.

Předložené řešení je v souladu se záměrem schváleného ÚP Ludkovice ve znění změny č. 1. ÚS respektuje hlavní využití ploch, řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury.

### 3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V rámci urbanistické koncepce je ve znění č. 1 ÚP Ludkovice vymezena zastavitelná plocha pro bydlení s označením č. 7, regulovaná na bydlení – BI o výměře 1,88 ha. Vzhledem k rozsahu plochy, potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelace pozemků, prostorové regulace zástavby a staveb, řešení veřejného prostranství atd. je v ÚP stanovena podmínka zpracování územní studie pro tuto plochu. Územní studii je detailněji prověřeno řešení obsažené ve změně č. 1. ÚP Ludkovice.

ÚS respektuje hlavní využití ploch, řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury.

---

#### **4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Prioritním cílem územní studie je vytvoření podmínek pro další rozvoj obce Ludkovice související se zvýšenou poptávkou po bydlení v rodinných domech. Hlavní cíle řešení byly formulované již v zadání územní studie. Navržené řešení se zabývá přeměnou dosavadních zemědělských ploch na plochy bydlení individuální v samostatně stojících solitérních domech, které jsou pro danou oblast typické. Podmínkou je zachování vesnického charakteru navrhované zástavby v obci tak, aby nová zástavba nepůsobila cizorodým dojmem a nedošlo k narušení krajinného rázu.

#### **5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU**

Zábor ZPF byl vyhodnocen v rámci ÚP Ludkovice. Je navrženo dotčení zemědělské půdy ve III. třídě ochrany, BPEJ 6.24.4.1. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 6.24.41 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 6.27 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 36. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

#### **6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBEČNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Územní studie byla zpracována podle vyhlášky:

- vyhláška č. 146/2024 Sb. „O technických požadavcích na výstavbu“
- zákona č. 283/2021 Sb. „Stavební zákon“ v platném znění

#### **7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A VLASTNÍKŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Územní studie byla průběžně konzultována s dotčenými orgány. Jejich stanoviska byla postupně zpracována a dokumentace je plně zohledňuje. Požadavky dotčených orgánů státní správy jsou patrné z dokladové části, která je samostatnou přílohou této dokumentace. Bude doloženo jako samostatná příloha.

#### **8. DOKLADOVÁ ČÁST I – STANOVICKA VLASTNÍKŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Územní studie byla průběžně konzultována s vlastníky dopravní a technické infrastruktury. Jejich stanoviska byla postupně zpracována a dokumentace je plně zohledňuje. Požadavky dotčených orgánů státní správy jsou patrné z dokladové části, která je samostatnou přílohou této dokumentace. Bude doloženo jako samostatná příloha.

#### **9. DOKLADOVÁ ČÁST II – PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH POZEMKŮ**

Viz výkres vlastnických vztahů v grafické části dokumentace.

#### **10. STANOVISKO MĚSTSKÉ ARCHITEKTKY Ing. arch. DAGMAR NOVÉ**

Bude doloženo jako samostatná příloha.

---

## 11. FOTODOKUMENTACE (stávající stav)



Pohled jihovýchodní



Pohled severovýchodní





Pohled severní



Pohled severní včetně napojného místa NN





Pohled jihozápadní



Pohled severozápadní na nejmenovaný vodní tok

Želechovice nad Dřevnicí, listopad 2024

Vypracoval: Ing. arch. David Zbránek