

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Komplexní urbanistický návrh, prostorové uspořádání 1:1000
3. Technická infrastruktura 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Volanice, Volanice 130, 507 03 Vysoké Veselí, IČ 00272370
kontakt: tel.739422505,volanice@seznam.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o., Hořická 50, 500 02 Hradec Králové
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek
kontakt: tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Volanice, lokalita P1, P2, P3
Katastrální území : Volanice
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 1/2021

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené plochách P1, P2, P3 v obci Volanice. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa a informace o vedení inženýrských sítí z územního plánu. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Volanice:

- plocha P1 o velikosti 3,9ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV
- plocha P2 o velikosti 0,74ha, funkční využití Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX
- plocha P3 o velikosti 1,66ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Jedná se o funkční a prostorové uspořádání řešené lokality zámku a bývalého parku (lokalita P2), přílehlého dvora (lokalita P3) a plochy za zámkem a dvorem pro bydlení (lokalita P1). Jedná se o pozemky v kú. Volanice.

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází vrchní a podzemní el.vedení VN, trafostanice, včetně ochranného pásma, a dále zde vede sdělovací kabel.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce

Funkční využití řešeného území dle ÚP Volanice a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

hlavní využití:

Převažující účel využití představuje bydlení a další funkce slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru, které nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a nezpůsobují zvýšenou dopravní zátěž v území.

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech včetně obytných a hospodářských zahrad (samozásobitelské hospodaření)

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí pro hospodaření v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, obytné a hospodářské zahrady
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury místního významu (sportoviště je zde možné pouze pro danou lokalitu nebo jako součást areálu),
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru pro maloobchodní prodej, veřejné ubytování (charakteru penzion), veřejné stravování, služby nevýrobní
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení pro agroturistiku
- zahrady samostatné hospodářské nebo rekreační včetně staveb zemědělských pro samozásobení, staveb zahradních domků
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výrobních služeb (s výjimkou autolakoven) ve vlastních uzavřených areálech s bydlením majitele nebo správce, pokud nevyžadují frekventovanou dopravní obsluhu a u nichž negativní účinky (prašnost, hlučnost, vibrace, zápach) včetně zastínění sousedících pozemků a staveb nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (charakteru drobná a řemeslná výroba) a pro zemědělskou malovýrobu (stavby pro hospodářská zvířata včetně doprovodných, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavby pro odstavování zemědělské techniky) – v rámci samostatných areálů nebo s bydlením majitelů nebo správců, pokud svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- další stavby, zařízení a činnosti pod podmínkou, že svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- stavby pro bydlení na pozemcích sousedících se silnicemi, pokud bude v následujícím řízení prokázáno, že chráněný venkovní prostor staveb nebude negativně ovlivňován hlukem od dopravy na silnici nad přípustnou míru dle zvláštních předpisů
- novostavby rodinných domů na pozemcích zahrnutých do ploch SV, které sousedí s areálem zemědělské výroby, pokud bude dosaženo dostatečně účinného hygienického izolování od účinků výroby, a to na vlastních pozemcích nových staveb pro bydlení
- sběrná místa pro krátkodobé soustředění a roztřídění odpadu pod podmínkou hygienické a estetické nezávadnosti provozu a pokud nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží významně kvalitu okolního prostředí

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby průmyslové
- stavby a zařízení výroby zemědělské, jejíž vliv přesahuje hranice areálu do obytného území
- pozemky, stavby a zařízení výroby, výrobních služeb, dopravy a technické infrastruktury, u nichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- autolakovny
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů, autovrakoviště
- velkoplošné prodejny a velkoplošné skladovací areály jako samostatná zařízení
- pozemky stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel
- čerpací stanice pohonných hmot,
- samostatné stavby garáží, řadové garáže (s výjimkou stávajících)

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- RD a usedlosti budou jednopodlažní, popř. s využitým podkrovím, v případech odůvodněných zvláštními požadavky na architektonické řešení jsou přípustná dvě nadzemní podlaží
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX

hlavní využití:

- bydlení, veřejná infrastruktura, sídelní zeleň – vše v rámci plochy přestavby P2

přípustné využití:

- byty ve stávajících objektech
- zařízení pro ubytování včetně souvisejících služeb
- stavby a zařízení občanské vybavenosti – veřejné infrastruktury ve stávajících objektech
- stavby a zařízení pro sport (jako doplňková funkce k funkci hlavní)
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu bydlení a ubytování
- stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a soukromé zeleně

podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti (komerčních zařízení malých), dílny drobné výroby - vše ve stávajících objektech, pokud nebude narušena funkce charakterizovaná jako hlavní využití
- samostatné stavby garáží, pokud se jedná o garáže pro bydlení v objektu zámku

nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití než výše uvedené

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Popis zastavitelných ploch P1, P2, P3 včetně podmínek pro její využití dle ÚP Volanice:

P1 - Humna

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla.
- Dopravní obsluha jednotlivých pozemků bude zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/2 k.ú. Volanice. Další případná místa napojení budou stanovena územní studií (viz dále);
- Podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie, která bude řešit organizaci území v základním členění na pozemky staveb a pozemky veřejných prostranství. Dále bude studie řešit dopravní a technickou infrastrukturu včetně případných přeložek sítí. OP nadzemních vedení VN je nutno respektovat.
- Studie vymezí účelovou komunikaci minimálně pro pěší a cyklistickou dopravu do centra na pozemku p.č. 539 k.ú. Volanice.
- Veřejná prostranství v lokalitě budou mít celkově rozlohu min. 1 500 m² (bez započítání ploch komunikací).
- Na severovýchodním okraji lokality bude navrženo opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách. Optimálně bude využito pozemku p.č. 538 k.ú. Volanice – bývalá záhumenní cesta.
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů dle technických možností území, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- Max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků bude navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady

P3 - Dvůr

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr).
- Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby
- Zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu; nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům. Nebudou vytvářeny nové dominanty.
- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3,
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

P2 - Zámek

funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

- Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu.

- Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

- Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3.

- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace

- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

Při využití ploch přestavby tzn. při vymezení pozemků, umístění staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití ploch přestavby je nutno zároveň vycházet z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. 6 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů včetně bezpečnostního pásma bioplynové stanice Volanice. Všechny výše uvedené požadavky je nutno uplatnit také při zpracování územních studií.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce včetně regulačních prvků, limity využití území

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek dopravního napojení na místní komunikace a podmínek situování zástavby. Je navržena nová komunikace, která zpřístupní navržené pozemky. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí. Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází a bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice a podzemní sdělovací vedení, které bude v případě potřeby přeloženo.

Zámek včetně areálu bývalého hospodářského dvora bude nadále vytvářet jádro sídla, charakter hospodářského dvora s prostorovým vymezením zůstane zachován. Charakter zástavby bude vytvářený především drobným měřítkem obytných staveb a jejich urbanistickým uspořádáním.

Lokalita P1

Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla, funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV.

V návrhu je situováno 6 pozemků pro výstavbu rodinných domů a pozemky přiřazené jako zahrada ke stávajícím rodinným domům na jihu lokality. Ostatní plocha v severní části navržena jako veřejné prostranství - veřejná zeleň. Lokalita je napojena na místní komunikaci na jihu území a navržena komunikace je ukončená obratištěm. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min. 1000m²; max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků je navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady.

Aby nová zástavba nenarušila architektonický ráz daného sídla je třeba držet zásadu tradiční zástavby, která v případě Volanic představuje výrazně obdélné objekty sedlového zastřešení, včetně dostatečného sklonu, kde je zvýšené podkroví - nosné stěny jdou nad výšku stropu 1. NP.

Dopravní obsluha jednotlivých pozemků je zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/1 k.ú. Volanice. Přes plochu veřejné zeleně je možné vedení pěší a cyklistické dopravy do centra přes pozemek p.č. 539 k.ú. Volanice.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1. Na severovýchodním okraji lokality (pozemek p.č. 538 k.ú. Volanice - bývalá záhumenní cesta) je navržena veřejná zeleň, kde je možné provést opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

V území je respektováno OP nadzemních vedení VN.

Plochy P1 a P2 budou odděleny výsadbou živého plotu (z místních dřevin) mezi pozemky p.č.1/1 a p.č.1/4,k.ú.Volanice.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P1:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy
- struktura zástavby – izolované rodinné domy, zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- zástavba: podle stavební čáry, kde je navržena, před ní nesmí být umístěny vedlejší objekty, stavby hlavní se stavební čáry musí dotýkat svou hlavní hmotou stavby
- tvar střechy: sedlové
- sklon střechy - sklon 35-45⁰

Lokalita P2

Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu, funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu.

Zástavba je navržena pouze dle regulativů územního plánu. Ve východní části je část využita pro zahrady dvou rodinných domů, které jsou napojené na komunikaci v lokalitě P1.

Nejsou navrženy stavby, zahrada - park může být doplněna mobiliářem vhodným pro parkové úpravy.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Lokalita P3

Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr), funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby

Zástavba bude pouze po obvodu lokality, tj. jako stávající objekty, případné rozšíření jenom po obvodu. Toto rozšíření je možné za předpokladu souhlasu majitelů sousedních pozemků dle stavebního zákona jako stavba na hranici pozemku. Navržené objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům, nebudou převyšovat stávající stavby a nebudou vytvářeny nové dominanty.

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru. Počet parkovacích míst bude navržen dle funkčního využití objektů a ploch. Cestní propojení lokalit P3 (dvora) a P1 bude realizováno v případě stejného vlastníka pozemků v obou lokalitách. Propojení lokality P3 - dvora a P2 - zámku bude zajištěno příležitostně (popř. trvalé - v závislosti na povaze aktivit) a v závislosti na vlastnických vztazích a to pouze pěší a pro údržbu.

Veřejné prostranství je zachováno ve stávajícím rozsahu a včetně jejich pěších. Uprostřed bude ponechána vodní plocha, která bude popřípadě upravena podle konkrétního funkčního využití. Bude zachováno stávající uspořádání s rozsáhlými trávnikovými plochami a hodnotnými soliterními stromy a dalšími staršími výsadbami.

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu .

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P3:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)

- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch

- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím

- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství a nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství **ani z páteřní pozemní komunikace obce.**

- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

- navržené stavby nebudou převyšovat stávající stavby

- zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu, nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům a nebudou vytvářeny nové dominanty.

Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů a objektů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot. Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržená komunikace umožní pokračování dle územní studie

- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasíťování dalších parcel dle územní studie

Návrh řešení dopravy, vč. dopravy v klidu

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce.

V lokalitě P1 je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je zde navržena min. 10m, dále jsou navržena 18m a 36m. Navržená komunikace bude ukončena obratištěm. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N). Komunikace umožní výhledové pokračování severním směrem na veřejné prostranství. Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální.

Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry. Volné plochy v území budou následně ozeleněny. Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle výškopisného a polohopisného zaměření.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Návrh komunikace, včetně detailů připojení a sjezdů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR DI Jičín a Městského úřadu Jičín, odboru dopravy.

V lokalitě P2 je navržena zpevnění plocha pro zásobování a parkování za zámkem. Toto dopravní řešení je orientační a bude upraveno dle konkrétního záměru a funkčního využití v areálu zámku a potřeb parkovacích ploch. Parkování bude vždy navrženo v návaznosti na zámek a jeho využití, tj. bude situováno na východní straně zámku v jeho bezprostřední blízkosti a v minimálním záboru ploch zahrady.

Komunikace uvnitř areálu umožní zásah hasičské techniky, u objektů na severovýchodě bude ukončena obratištěm. Protipožární zabezpečení bude

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru, včetně dopravy v klidu.

Návrh řešení technického vybavení, požární zabezpečení

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu sítí a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vodovod

Obec je napojena na vodárenskou soustavu Východní Čechy. Zásobení vodou lokality bude provedeno novým vodovodním řadem DN80 popř. DN100 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený podél stávající komunikace na jihu území. Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení.

Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Kanalizace

Dle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje je navrženo vybudování v obci Volanice soustavnou kanalizací a čistírnu odpadních vod. Jedná se o kanalizaci splaškovou a čistírnu odpadních vod s kapacitou 300 EO, přičemž stávající kanalizace by byla ponechána jen jako dešťová.

Dokud nebude vybudována obecní ČOV, budou ve všech lokalitách předčištěné vody z domovních ČOV svedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace - napojení bude zhodnoceno dle stavu stávající kanalizace, profilu, výšky atd.. Toto řešení bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření a požadavku správce této kanalizace. V případě, že to nebude z technického hlediska možné budou navrženy jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.

Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél komunikace nebo odvedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace, toto řešení bude upraveno dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Obec není plynofikována.

Elektrozvody

Pro tento rozvoj bude požadovaný výkon zajištěn ze stávající trafostanice, které se v případě požadavku vyšších výkonů přezbrojí a osadí větším transformátorem. Nová zástavba bude připojována vrchním nebo kabelovým sekundárním vedením (dle místních podmínek určených ČEZ Distribuce). Stávající vrchní rozvodná síť bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována.

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

Na jihovýchodě bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice. Musí být zachován neomezený přístup k zařízením ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s. pro jejich provozování a údržbu. Přes jižní část řešené lokality vede sdělovací kabel, který bude respektován nebo přeložen.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě P1 je uvažována pouze výstavba rodinných domů (požárně nebezpečný prostor jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti těchto objektů.

Je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m, která je napojena křižovatkou tvaru „T“ na obecní komunikaci na jihu území. Navržená komunikace je delší než 50m - je ukončena obratištěm ve tvaru T pro pož. vozidlo, toto bylo ověřeno vlečnou křivkou. Sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

V lokalitě P3 uvnitř areálu dvora umožní vnitřní komunikace zásah hasičské techniky (bude navrženo obratiště). Protipožární zabezpečení bude upřesněno dle funkčního využití objektů.

Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje, u ostatních objektů bude upřesněno dle konkrétního využití objektů.

Provádění inž.sítí

Při provádění stavebních prací - zřízení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plynovod, veř.osvětlení) a komunikace bude zajištěn průjezd po stávajících komunikacích v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. V trase nových inženýrských sítí dojde ke křížení a souběhu s potrubím kanalizace, vodovodu, sdělovacími kabely a el. kabely NN. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Při provádění stavebních prací nesmí být poškozeno protipožární značení. Navržená komunikace a inž.sítě na jihu řešeného území se nacházejí v ochranném pásmu el.vedení VN.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, vymezení veřejného prostranství, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru.

Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1.

Řešené pozemky jsou v katastrálním území Volanice:

- lokalita P1 - 3,90ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, zahrada, nezeměděl. plocha)
- lokalita P2 - 0,74ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)
- lokalita P3 - 1,66ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Komplexní urbanistický návrh, prostorové uspořádání 1:1000
3. Technická infrastruktura 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Volanice, Volanice 130, 507 03 Vysoké Veselí, IČ 00272370
kontakt: tel.739422505,volanice@seznam.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o., Hořická 50, 500 02 Hradec Králové
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek
kontakt: tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Volanice, lokalita P1, P2, P3
Katastrální území : Volanice
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 1/2021

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené plochách P1, P2, P3 v obci Volanice. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa a informace o vedení inženýrských sítí z územního plánu. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Volanice:

- plocha P1 o velikosti 3,9ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV
- plocha P2 o velikosti 0,74ha, funkční využití Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX
- plocha P3 o velikosti 1,66ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Jedná se o funkční a prostorové uspořádání řešené lokality zámku a bývalého parku (lokalita P2), přílehlého dvora (lokalita P3) a plochy za zámkem a dvorem pro bydlení (lokalita P1). Jedná se o pozemky v kú. Volanice.

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází vrchní a podzemní el.vedení VN, trafostanice, včetně ochranného pásma, a dále zde vede sdělovací kabel.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce

Funkční využití řešeného území dle ÚP Volanice a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

hlavní využití:

Převažující účel využití představuje bydlení a další funkce slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru, které nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a nezpůsobují zvýšenou dopravní zátěž v území.

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech včetně obytných a hospodářských zahrad (samozásobitelské hospodaření)

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí pro hospodaření v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, obytné a hospodářské zahrady
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury místního významu (sportoviště je zde možné pouze pro danou lokalitu nebo jako součást areálu),
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru pro maloobchodní prodej, veřejné ubytování (charakteru penzion), veřejné stravování, služby nevýrobní
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení pro agroturistiku
- zahrady samostatné hospodářské nebo rekreační včetně staveb zemědělských pro samozásobení, staveb zahradních domků
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výrobních služeb (s výjimkou autolakoven) ve vlastních uzavřených areálech s bydlením majitele nebo správce, pokud nevyžadují frekventovanou dopravní obsluhu a u nichž negativní účinky (prašnost, hlučnost, vibrace, zápach) včetně zastínění sousedících pozemků a staveb nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (charakteru drobná a řemeslná výroba) a pro zemědělskou malovýrobu (stavby pro hospodářská zvířata včetně doprovodných, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavby pro odstavování zemědělské techniky) – v rámci samostatných areálů nebo s bydlením majitelů nebo správců, pokud svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- další stavby, zařízení a činnosti pod podmínkou, že svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- stavby pro bydlení na pozemcích sousedících se silnicemi, pokud bude v následujícím řízení prokázáno, že chráněný venkovní prostor staveb nebude negativně ovlivňován hlukem od dopravy na silnici nad přípustnou míru dle zvláštních předpisů
- novostavby rodinných domů na pozemcích zahrnutých do ploch SV, které sousedí s areálem zemědělské výroby, pokud bude dosaženo dostatečně účinného hygienického izolování od účinků výroby, a to na vlastních pozemcích nových staveb pro bydlení
- sběrná místa pro krátkodobé soustředění a roztřídění odpadu pod podmínkou hygienické a estetické nezávadnosti provozu a pokud nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží významně kvalitu okolního prostředí

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby průmyslové
- stavby a zařízení výroby zemědělské, jejíž vliv přesahuje hranice areálu do obytného území
- pozemky, stavby a zařízení výroby, výrobních služeb, dopravy a technické infrastruktury, u nichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- autolakovny
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů, autovrakoviště
- velkoplošné prodejny a velkoplošné skladovací areály jako samostatná zařízení
- pozemky stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel
- čerpací stanice pohonných hmot,
- samostatné stavby garáží, řadové garáže (s výjimkou stávajících)

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- RD a usedlosti budou jednopodlažní, popř. s využitým podkrovím, v případech odůvodněných zvláštními požadavky na architektonické řešení jsou přípustná dvě nadzemní podlaží
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX

hlavní využití:

- bydlení, veřejná infrastruktura, sídelní zeleň – vše v rámci plochy přestavby P2

přípustné využití:

- byty ve stávajících objektech
- zařízení pro ubytování včetně souvisejících služeb
- stavby a zařízení občanské vybavenosti – veřejné infrastruktury ve stávajících objektech
- stavby a zařízení pro sport (jako doplňková funkce k funkci hlavní)
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu bydlení a ubytování
- stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a soukromé zeleně

podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti (komerčních zařízení malých), dílny drobné výroby - vše ve stávajících objektech, pokud nebude narušena funkce charakterizovaná jako hlavní využití
- samostatné stavby garáží, pokud se jedná o garáže pro bydlení v objektu zámku

nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití než výše uvedené

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Popis zastavitelných ploch P1, P2, P3 včetně podmínek pro její využití dle ÚP Volanice:

P1 - Humna

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla.
- Dopravní obsluha jednotlivých pozemků bude zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/2 k.ú. Volanice. Další případná místa napojení budou stanovena územní studií (viz dále);
- Podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie, která bude řešit organizaci území v základním členění na pozemky staveb a pozemky veřejných prostranství. Dále bude studie řešit dopravní a technickou infrastrukturu včetně případných přeložek sítí. OP nadzemních vedení VN je nutno respektovat.
- Studie vymezí účelovou komunikaci minimálně pro pěší a cyklistickou dopravu do centra na pozemku p.č. 539 k.ú. Volanice.
- Veřejná prostranství v lokalitě budou mít celkově rozlohu min. 1 500 m² (bez započítání ploch komunikací).
- Na severovýchodním okraji lokality bude navrženo opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách. Optimálně bude využito pozemku p.č. 538 k.ú. Volanice – bývalá záhumenní cesta.
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů dle technických možností území, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- Max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků bude navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady

P3 - Dvůr

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr).
- Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby
- Zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu; nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům. Nebudou vytvářeny nové dominanty.
- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3,
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

P2 - Zámek

funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

- Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu.

- Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

- Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3.

- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace

- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

Při využití ploch přestavby tzn. při vymezování pozemků, umístování staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití ploch přestavby je nutno zároveň vycházet z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. 6 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů včetně bezpečnostního pásma bioplynové stanice Volanice. Všechny výše uvedené požadavky je nutno uplatnit také při zpracování územních studií.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce včetně regulačních prvků, limity využití území

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek dopravního napojení na místní komunikace a podmínek situování zástavby. Je navržena nová komunikace, která zpřístupní navržené pozemky. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí. Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází a bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice a podzemní sdělovací vedení, které bude v případě potřeby přeloženo.

Zámek včetně areálu bývalého hospodářského dvora bude nadále vytvářet jádro sídla, charakter hospodářského dvora s prostorovým vymezením zůstane zachován. Charakter zástavby bude vytvářený především drobným měřítkem obytných staveb a jejich urbanistickým uspořádáním.

Lokalita P1

Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla, funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV.

V návrhu je situováno 6 pozemků pro výstavbu rodinných domů a pozemky přiřazené jako zahrada ke stávajícím rodinným domům na jihu lokality. Ostatní plocha v severní části navržena jako veřejné prostranství - veřejná zeleň. Lokalita je napojena na místní komunikaci na jihu území a navržena komunikace je ukončená obratištěm. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min. 1000m² ; max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využitě podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků je navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady.

Aby nová zástavba nenarušila architektonický ráz daného sídla je třeba držet zásadu tradiční zástavby, která v případě Volanic představuje výrazně obdélné objekty sedlového zastřešení, včetně dostatečného sklonu, kde je zvýšené podkroví - nosné stěny jdou nad výšku stropu 1. NP.

Dopravní obsluha jednotlivých pozemků je zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/1 k.ú. Volanice. Přes plochu veřejné zeleně je možné vedení pěší a cyklistické dopravy do centra přes pozemek p.č. 539 k.ú. Volanice.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1. Na severovýchodním okraji lokality (pozemek p.č. 538 k.ú. Volanice - bývalá záhumenní cesta) je navržena veřejná zeleň, kde je možné provést opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

V území je respektováno OP nadzemních vedení VN.

Plochy P1 a P2 budou odděleny výsadbou živého plotu (z místních dřevin) mezi pozemky p.č.1/1 a p.č.1/4,k.ú.Volanice.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P1:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy
- struktura zástavby – izolované rodinné domy, zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- zástavba: podle stavební čáry, kde je navržena, před ní nesmí být umístěny vedlejší objekty, stavby hlavní se stavební čáry musí dotýkat svou hlavní hmotou stavby
- tvar střechy: sedlové
- sklon střechy - sklon 35-45⁰

Lokalita P2

Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu, funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu.

Zástavba je navržena pouze dle regulativů územního plánu. Ve východní části je část využita pro zahrady dvou rodinných domů, které jsou napojené na komunikaci v lokalitě P1.

Nejsou navrženy stavby, zahrada - park může být doplněna mobiliářem vhodným pro parkové úpravy.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Lokalita P3

Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr), funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby

Zástavba bude pouze po obvodu lokality, tj. jako stávající objekty, případné rozšíření jenom po obvodu. Toto rozšíření je možné za předpokladu souhlasu majitelů sousedních pozemků dle stavebního zákona jako stavba na hranici pozemku. Navržené objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům, nebudou převyšovat stávající stavby a nebudou vytvářeny nové dominanty.

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru. Počet parkovacích míst bude navržen dle funkčního využití objektů a ploch. Cestní propojení lokalit P3 (dvora) a P1 bude realizováno v případě stejného vlastníka pozemků v obou lokalitách. Propojení lokality P3 - dvora a P2 - zámku bude zajištěno příležitostně (popř. trvalé - v závislosti na povaze aktivit) a v závislosti na vlastnických vztazích a to pouze pěší a pro údržbu.

Veřejné prostranství je zachováno ve stávajícím rozsahu a včetně jejich pěších. Uprostřed bude ponechána vodní plocha, která bude popřípadě upravena podle konkrétního funkčního využití. Bude zachováno stávající uspořádání s rozsáhlými trávnikovými plochami a hodnotnými soliterními stromy a dalšími staršími výsadbami.

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu .

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P3:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)

- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch

- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím

- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství a nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství **ani z páteřní pozemní komunikace obce.**

- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

- navržené stavby nebudou převyšovat stávající stavby

- zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu, nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům a nebudou vytvářeny nové dominanty.

Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů a objektů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot. Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržená komunikace umožní pokračování dle územní studie

- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasíťování dalších parcel dle územní studie

Návrh řešení dopravy, vč. dopravy v klidu

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce.

V lokalitě P1 je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je zde navržena min. 10m, dále jsou navržena 18m a 36m. Navržená komunikace bude ukončena obratištěm. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N). Komunikace umožní výhledové pokračování severním směrem na veřejné prostranství. Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální.

Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry. Volné plochy v území budou následně ozeleněny. Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle výškopisného a polohopisného zaměření.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Návrh komunikace, včetně detailů připojení a sjezdů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR DI Jičín a Městského úřadu Jičín, odboru dopravy.

V lokalitě P2 je navržena zpevnění plocha pro zásobování a parkování za zámekem. Toto dopravní řešení je orientační a bude upraveno dle konkrétního záměru a funkčního využití v areálu zámku a potřeb parkovacích ploch. Parkování bude vždy navrženo v návaznosti na zámek a jeho využití, tj. bude situováno na východní straně zámku v jeho bezprostřední blízkosti a v minimálním záboru ploch zahrady.

Komunikace uvnitř areálu umožní zásah hasičské techniky, u objektů na severovýchodě bude ukončena obratištěm. Protipožární zabezpečení bude

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru, včetně dopravy v klidu.

Návrh řešení technického vybavení, požární zabezpečení

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu sítí a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vodovod

Obec je napojena na vodárenskou soustavu Východní Čechy. Zásobení vodou lokality bude provedeno novým vodovodním řadem DN80 popř. DN100 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený podél stávající komunikace na jihu území. Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení.

Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Kanalizace

Dle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje je navrženo vybudování v obci Volanice soustavnou kanalizací a čistírnu odpadních vod. Jedná se o kanalizaci splaškovou a čistírnu odpadních vod s kapacitou 300 EO, přičemž stávající kanalizace by byla ponechána jen jako dešťová.

Dokud nebude vybudována obecní ČOV, budou ve všech lokalitách předčištěné vody z domovních ČOV svedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace - napojení bude zhodnoceno dle stavu stávající kanalizace, profilu, výšky atd.. Toto řešení bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření a požadavku správce této kanalizace. V případě, že to nebude z technického hlediska možné budou navrženy jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.

Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél komunikace nebo odvedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace, toto řešení bude upraveno dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Obec není plynofikována.

Elektrozvody

Pro tento rozvoj bude požadovaný výkon zajištěn ze stávající trafostanice, které se v případě požadavku vyšších výkonů přezbrojí a osadí větším transformátorem. Nová zástavba bude připojována vrchním nebo kabelovým sekundárním vedením (dle místních podmínek určených ČEZ Distribuce). Stávající vrchní rozvodná síť bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována.

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

Na jihovýchodě bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice. Musí být zachován neomezený přístup k zařízením ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s. pro jejich provozování a údržbu. Přes jižní část řešené lokality vede sdělovací kabel, který bude respektován nebo přeložen.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě P1 je uvažována pouze výstavba rodinných domů (požárně nebezpečný prostor jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti těchto objektů.

Je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m, která je napojena křižovatkou tvaru „T“ na obecní komunikaci na jihu území. Navržená komunikace je delší než 50m - je ukončena obratištěm ve tvaru T pro pož. vozidlo, toto bylo ověřeno vlečnou křivkou. Sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

V lokalitě P3 uvnitř areálu dvora umožní vnitřní komunikace zásah hasičské techniky (bude navrženo obratiště). Protipožární zabezpečení bude upřesněno dle funkčního využití objektů.

Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje, u ostatních objektů bude upřesněno dle konkrétního využití objektů.

Provádění inž.sítí

Při provádění stavebních prací - zřízení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plynovod, veř.osvětlení) a komunikace bude zajištěn průjezd po stávajících komunikacích v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. V trase nových inženýrských sítí dojde ke křížení a souběhu s potrubím kanalizace, vodovodu, sdělovacími kabely a el. kabely NN. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Při provádění stavebních prací nesmí být poškozeno protipožární značení. Navržená komunikace a inž.sítě na jihu řešeného území se nacházejí v ochranném pásmu el.vedení VN.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, vymezení veřejného prostranství, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru.

Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1.

Řešené pozemky jsou v katastrálním území Volanice:

- lokalita P1 - 3,90ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, zahrada, nezeměděl. plocha)
- lokalita P2 - 0,74ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)
- lokalita P3 - 1,66ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Komplexní urbanistický návrh, prostorové uspořádání 1:1000
3. Technická infrastruktura 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Volanice, Volanice 130, 507 03 Vysoké Veselí, IČ 00272370
kontakt: tel.739422505,volanice@seznam.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o., Hořická 50, 500 02 Hradec Králové
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek
kontakt: tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Volanice, lokalita P1, P2, P3
Katastrální území : Volanice
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 1/2021

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené plochách P1, P2, P3 v obci Volanice. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa a informace o vedení inženýrských sítí z územního plánu. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Volanice:

- plocha P1 o velikosti 3,9ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV
- plocha P2 o velikosti 0,74ha, funkční využití Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX
- plocha P3 o velikosti 1,66ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Jedná se o funkční a prostorové uspořádání řešené lokality zámku a bývalého parku (lokalita P2), přílehlého dvora (lokalita P3) a plochy za zámkem a dvorem pro bydlení (lokalita P1). Jedná se o pozemky v kú. Volanice.

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází vrchní a podzemní el.vedení VN, trafostanice, včetně ochranného pásma, a dále zde vede sdělovací kabel.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce

Funkční využití řešeného území dle ÚP Volanice a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

hlavní využití:

Převažující účel využití představuje bydlení a další funkce slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru, které nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a nezpůsobují zvýšenou dopravní zátěž v území.

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech včetně obytných a hospodářských zahrad (samozásobitelské hospodaření)

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí pro hospodaření v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, obytné a hospodářské zahrady
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury místního významu (sportoviště je zde možné pouze pro danou lokalitu nebo jako součást areálu),
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru pro maloobchodní prodej, veřejné ubytování (charakteru penzion), veřejné stravování, služby nevýrobní
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení pro agroturistiku
- zahrady samostatné hospodářské nebo rekreační včetně staveb zemědělských pro samozásobení, staveb zahradních domků
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výrobních služeb (s výjimkou autolakoven) ve vlastních uzavřených areálech s bydlením majitele nebo správce, pokud nevyžadují frekventovanou dopravní obsluhu a u nichž negativní účinky (prašnost, hlučnost, vibrace, zápach) včetně zastínění sousedících pozemků a staveb nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (charakteru drobná a řemeslná výroba) a pro zemědělskou malovýrobu (stavby pro hospodářská zvířata včetně doprovodných, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavby pro odstavování zemědělské techniky) – v rámci samostatných areálů nebo s bydlením majitelů nebo správců, pokud svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- další stavby, zařízení a činnosti pod podmínkou, že svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- stavby pro bydlení na pozemcích sousedících se silnicemi, pokud bude v následujícím řízení prokázáno, že chráněný venkovní prostor staveb nebude negativně ovlivňován hlukem od dopravy na silnici nad přípustnou míru dle zvláštních předpisů
- novostavby rodinných domů na pozemcích zahrnutých do ploch SV, které sousedí s areálem zemědělské výroby, pokud bude dosaženo dostatečně účinného hygienického izolování od účinků výroby, a to na vlastních pozemcích nových staveb pro bydlení
- sběrná místa pro krátkodobé soustředění a roztřídění odpadu pod podmínkou hygienické a estetické nezávadnosti provozu a pokud nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží významně kvalitu okolního prostředí

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby průmyslové
- stavby a zařízení výroby zemědělské, jejíž vliv přesahuje hranice areálu do obytného území
- pozemky, stavby a zařízení výroby, výrobních služeb, dopravy a technické infrastruktury, u nichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- autolakovny
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů, autovrakoviště
- velkoplošné prodejny a velkoplošné skladovací areály jako samostatná zařízení
- pozemky stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel
- čerpací stanice pohonných hmot,
- samostatné stavby garáží, řadové garáže (s výjimkou stávajících)

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- RD a usedlosti budou jednopodlažní, popř. s využitým podkrovím, v případech odůvodněných zvláštními požadavky na architektonické řešení jsou přípustná dvě nadzemní podlaží
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX

hlavní využití:

- bydlení, veřejná infrastruktura, sídelní zeleň – vše v rámci plochy přestavby P2

přípustné využití:

- byty ve stávajících objektech
- zařízení pro ubytování včetně souvisejících služeb
- stavby a zařízení občanské vybavenosti – veřejné infrastruktury ve stávajících objektech
- stavby a zařízení pro sport (jako doplňková funkce k funkci hlavní)
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu bydlení a ubytování
- stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a soukromé zeleně

podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti (komerčních zařízení malých), dílny drobné výroby - vše ve stávajících objektech, pokud nebude narušena funkce charakterizovaná jako hlavní využití
- samostatné stavby garáží, pokud se jedná o garáže pro bydlení v objektu zámku

nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití než výše uvedené

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Popis zastavitelných ploch P1, P2, P3 včetně podmínek pro její využití dle ÚP Volanice:

P1 - Humna

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla.
- Dopravní obsluha jednotlivých pozemků bude zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/2 k.ú. Volanice. Další případná místa napojení budou stanovena územní studií (viz dále);
- Podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie, která bude řešit organizaci území v základním členění na pozemky staveb a pozemky veřejných prostranství. Dále bude studie řešit dopravní a technickou infrastrukturu včetně případných přeložek sítí. OP nadzemních vedení VN je nutno respektovat.
- Studie vymezí účelovou komunikaci minimálně pro pěší a cyklistickou dopravu do centra na pozemku p.č. 539 k.ú. Volanice.
- Veřejná prostranství v lokalitě budou mít celkově rozlohu min. 1 500 m² (bez započítání ploch komunikací).
- Na severovýchodním okraji lokality bude navrženo opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách. Optimálně bude využito pozemku p.č. 538 k.ú. Volanice – bývalá záhumenní cesta.
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů dle technických možností území, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- Max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků bude navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady

P3 - Dvůr

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr).
- Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby
- Zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu; nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům. Nebudou vytvářeny nové dominanty.
- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3,
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

P2 - Zámek

funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

- Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu.

- Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

- Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3.

- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace

- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

Při využití ploch přestavby tzn. při vymezování pozemků, umístování staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití ploch přestavby je nutno zároveň vycházet z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. 6 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů včetně bezpečnostního pásma bioplynové stanice Volanice. Všechny výše uvedené požadavky je nutno uplatnit také při zpracování územních studií.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce včetně regulačních prvků, limity využití území

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek dopravního napojení na místní komunikace a podmínek situování zástavby. Je navržena nová komunikace, která zpřístupní navržené pozemky. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí. Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází a bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice a podzemní sdělovací vedení, které bude v případě potřeby přeloženo.

Zámek včetně areálu bývalého hospodářského dvora bude nadále vytvářet jádro sídla, charakter hospodářského dvora s prostorovým vymezením zůstane zachován. Charakter zástavby bude vytvářený především drobným měřítkem obytných staveb a jejich urbanistickým uspořádáním.

Lokalita P1

Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla, funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV.

V návrhu je situováno 6 pozemků pro výstavbu rodinných domů a pozemky přiřazené jako zahrada ke stávajícím rodinným domům na jihu lokality. Ostatní plocha v severní části navržena jako veřejné prostranství - veřejná zeleň. Lokalita je napojena na místní komunikaci na jihu území a navržena komunikace je ukončená obratištěm. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min. 1000m²; max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků je navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady.

Aby nová zástavba nenarušila architektonický ráz daného sídla je třeba držet zásadu tradiční zástavby, která v případě Volanic představuje výrazně obdélné objekty sedlového zastřešení, včetně dostatečného sklonu, kde je zvýšené podkroví - nosné stěny jdou nad výšku stropu 1. NP.

Dopravní obsluha jednotlivých pozemků je zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/1 k.ú. Volanice. Přes plochu veřejné zeleně je možné vedení pěší a cyklistické dopravy do centra přes pozemek p.č. 539 k.ú. Volanice.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1. Na severovýchodním okraji lokality (pozemek p.č. 538 k.ú. Volanice - bývalá záhumenní cesta) je navržena veřejná zeleň, kde je možné provést opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

V území je respektováno OP nadzemních vedení VN.

Plochy P1 a P2 budou odděleny výsadbou živého plotu (z místních dřevin) mezi pozemky p.č.1/1 a p.č.1/4,k.ú.Volanice.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P1:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy
- struktura zástavby – izolované rodinné domy, zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- zástavba: podle stavební čáry, kde je navržena, před ní nesmí být umístěny vedlejší objekty, stavby hlavní se stavební čáry musí dotýkat svou hlavní hmotou stavby
- tvar střechy: sedlové
- sklon střechy - sklon 35-45⁰

Lokalita P2

Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu, funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu.

Zástavba je navržena pouze dle regulativů územního plánu. Ve východní části je část využita pro zahrady dvou rodinných domů, které jsou napojené na komunikaci v lokalitě P1.

Nejsou navrženy stavby, zahrada - park může být doplněna mobiliářem vhodným pro parkové úpravy.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Lokalita P3

Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr), funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby

Zástavba bude pouze po obvodu lokality, tj. jako stávající objekty, případné rozšíření jenom po obvodu. Toto rozšíření je možné za předpokladu souhlasu majitelů sousedních pozemků dle stavebního zákona jako stavba na hranici pozemku. Navržené objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům, nebudou převyšovat stávající stavby a nebudou vytvářeny nové dominanty.

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru. Počet parkovacích míst bude navržen dle funkčního využití objektů a ploch. Cestní propojení lokalit P3 (dvora) a P1 bude realizováno v případě stejného vlastníka pozemků v obou lokalitách. Propojení lokality P3 - dvora a P2 - zámku bude zajištěno příležitostně (popř. trvalé - v závislosti na povaze aktivit) a v závislosti na vlastnických vztazích a to pouze pěší a pro údržbu.

Veřejné prostranství je zachováno ve stávajícím rozsahu a včetně jejich pěších. Uprostřed bude ponechána vodní plocha, která bude popřípadě upravena podle konkrétního funkčního využití. Bude zachováno stávající uspořádání s rozsáhlými trávnikovými plochami a hodnotnými soliterními stromy a dalšími staršími výsadbami.

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu .

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P3:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)

- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch

- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím

- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství a nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství **ani z páteřní pozemní komunikace obce.**

- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

- navržené stavby nebudou převyšovat stávající stavby

- zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu, nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům a nebudou vytvářeny nové dominanty.

Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů a objektů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot. Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržená komunikace umožní pokračování dle územní studie

- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasíťování dalších parcel dle územní studie

Návrh řešení dopravy, vč. dopravy v klidu

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce.

V lokalitě P1 je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je zde navržena min. 10m, dále jsou navržena 18m a 36m. Navržená komunikace bude ukončena obratištěm. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N). Komunikace umožní výhledové pokračování severním směrem na veřejné prostranství. Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální.

Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry. Volné plochy v území budou následně ozeleněny. Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle výškopisného a polohopisného zaměření.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Návrh komunikace, včetně detailů připojení a sjezdů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR DI Jičín a Městského úřadu Jičín, odboru dopravy.

V lokalitě P2 je navržena zpevnění plocha pro zásobování a parkování za zámek. Toto dopravní řešení je orientační a bude upraveno dle konkrétního záměru a funkčního využití v areálu zámku a potřeb parkovacích ploch. Parkování bude vždy navrženo v návaznosti na zámek a jeho využití, tj. bude situováno na východní straně zámku v jeho bezprostřední blízkosti a v minimálním záboru ploch zahrady.

Komunikace uvnitř areálu umožní zásah hasičské techniky, u objektů na severovýchodě bude ukončena obratištěm. Protipožární zabezpečení bude

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru, včetně dopravy v klidu.

Návrh řešení technického vybavení, požární zabezpečení

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu sítí a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vodovod

Obec je napojena na vodárenskou soustavu Východní Čechy. Zásobení vodou lokality bude provedeno novým vodovodním řadem DN80 popř. DN100 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený podél stávající komunikace na jihu území. Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení.

Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Kanalizace

Dle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje je navrženo vybudování v obci Volanice soustavnou kanalizací a čistírnu odpadních vod. Jedná se o kanalizaci splaškovou a čistírnu odpadních vod s kapacitou 300 EO, přičemž stávající kanalizace by byla ponechána jen jako dešťová.

Dokud nebude vybudována obecní ČOV, budou ve všech lokalitách předčištěné vody z domovních ČOV svedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace - napojení bude zhodnoceno dle stavu stávající kanalizace, profilu, výšky atd.. Toto řešení bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření a požadavku správce této kanalizace. V případě, že to nebude z technického hlediska možné budou navrženy jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.

Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél komunikace nebo odvedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace, toto řešení bude upraveno dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Obec není plynofikována.

Elektrozvody

Pro tento rozvoj bude požadovaný výkon zajištěn ze stávající trafostanice, které se v případě požadavku vyšších výkonů přezbrojí a osadí větším transformátorem. Nová zástavba bude připojována vrchním nebo kabelovým sekundárním vedením (dle místních podmínek určených ČEZ Distribuce). Stávající vrchní rozvodná síť bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována.

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

Na jihovýchodě bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice. Musí být zachován neomezený přístup k zařízením ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s. pro jejich provozování a údržbu. Přes jižní část řešené lokality vede sdělovací kabel, který bude respektován nebo přeložen.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě P1 je uvažována pouze výstavba rodinných domů (požárně nebezpečný prostor jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti těchto objektů.

Je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m, která je napojena křižovatkou tvaru „T“ na obecní komunikaci na jihu území. Navržená komunikace je delší než 50m - je ukončena obratištěm ve tvaru T pro pož. vozidlo, toto bylo ověřeno vlečnou křivkou. Sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

V lokalitě P3 uvnitř areálu dvora umožní vnitřní komunikace zásah hasičské techniky (bude navrženo obratiště). Protipožární zabezpečení bude upřesněno dle funkčního využití objektů.

Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje, u ostatních objektů bude upřesněno dle konkrétního využití objektů.

Provádění inž.sítí

Při provádění stavebních prací - zřízení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plynovod, veř.osvětlení) a komunikace bude zajištěn průjezd po stávajících komunikacích v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. V trase nových inženýrských sítí dojde ke křížení a souběhu s potrubím kanalizace, vodovodu, sdělovacími kabely a el. kabely NN. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Při provádění stavebních prací nesmí být poškozeno protipožární značení. Navržená komunikace a inž.sítě na jihu řešeného území se nacházejí v ochranném pásmu el.vedení VN.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, vymezení veřejného prostranství, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru.

Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1.

Řešené pozemky jsou v katastrálním území Volanice:

- lokalita P1 - 3,90ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, zahrada, nezeměděl. plocha)
- lokalita P2 - 0,74ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)
- lokalita P3 - 1,66ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)

OBSAH

A. Textová část

B. Výkresová část:

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Komplexní urbanistický návrh, prostorové uspořádání 1:1000
3. Technická infrastruktura 1:1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

Obec Volanice, Volanice 130, 507 03 Vysoké Veselí, IČ 00272370
kontakt: tel.739422505,volanice@seznam.cz

Údaje o zpracovateli dokumentace:

Regio s.r.o., Hořická 50, 500 02 Hradec Králové
Ing.arch.Jana Šejvlová, Ing.arch.Robert Chládek
kontakt: tel.:603721556, e-mail: chladek.r@volny.cz

Označení stavby a pozemku

Název : Územní studie
Místo stavby : Volanice, lokalita P1, P2, P3
Katastrální území : Volanice
Dokumentace stavby: Územní studie
Datum: 1/2021

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Cílem bylo prověřit možnosti a podmínky rozvoje v řešené plochách P1, P2, P3 v obci Volanice. Návrhem je zohledněna zejm. provázanost na zastavěné území, na komunikační systém obce a stanovení regulace zástavby. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa a informace o vedení inženýrských sítí z územního plánu. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je vymezeno dle ÚP Volanice:

- plocha P1 o velikosti 3,9ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV
- plocha P2 o velikosti 0,74ha, funkční využití Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX
- plocha P3 o velikosti 1,66ha, funkční využití Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

Vymezení řešeného území je uvedeno v grafické části studie. Jedná se o funkční a prostorové uspořádání řešené lokality zámku a bývalého parku (lokalita P2), přílehlého dvora (lokalita P3) a plochy za zámkem a dvorem pro bydlení (lokalita P1). Jedná se o pozemky v kú. Volanice.

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází vrchní a podzemní el.vedení VN, trafostanice, včetně ochranného pásma, a dále zde vede sdělovací kabel.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace obce

Funkční využití řešeného území dle ÚP Volanice a podmínky využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

hlavní využití:

Převažující účel využití představuje bydlení a další funkce slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru, které nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a nezpůsobují zvýšenou dopravní zátěž v území.

přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech včetně obytných a hospodářských zahrad (samozásobitelské hospodaření)

- pozemky, stavby a zařízení zemědělských usedlostí pro hospodaření v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, obytné a hospodářské zahrady
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti - veřejné infrastruktury místního významu (sportoviště je zde možné pouze pro danou lokalitu nebo jako součást areálu),
- pozemky, stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru pro maloobchodní prodej, veřejné ubytování (charakteru penzion), veřejné stravování, služby nevýrobní
- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace
- pozemky, stavby a zařízení pro agroturistiku
- zahrady samostatné hospodářské nebo rekreační včetně staveb zemědělských pro samozásobení, staveb zahradních domků
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury lokálního významu
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, veřejná prostranství

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výrobních služeb (s výjimkou autolakoven) ve vlastních uzavřených areálech s bydlením majitele nebo správce, pokud nevyžadují frekventovanou dopravní obsluhu a u nichž negativní účinky (prašnost, hlučnost, vibrace, zápach) včetně zastínění sousedících pozemků a staveb nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (charakteru drobná a řemeslná výroba) a pro zemědělskou malovýrobu (stavby pro hospodářská zvířata včetně doprovodných, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavby pro odstavování zemědělské techniky) – v rámci samostatných areálů nebo s bydlením majitelů nebo správců, pokud svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- další stavby, zařízení a činnosti pod podmínkou, že svou kapacitou a provozem nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž nad přípustnou míru
- stavby pro bydlení na pozemcích sousedících se silnicemi, pokud bude v následujícím řízení prokázáno, že chráněný venkovní prostor staveb nebude negativně ovlivňován hlukem od dopravy na silnici nad přípustnou míru dle zvláštních předpisů
- novostavby rodinných domů na pozemcích zahrnutých do ploch SV, které sousedí s areálem zemědělské výroby, pokud bude dosaženo dostatečně účinného hygienického izolování od účinků výroby, a to na vlastních pozemcích nových staveb pro bydlení
- sběrná místa pro krátkodobé soustředění a roztřídění odpadu pod podmínkou hygienické a estetické nezávadnosti provozu a pokud nenaruší užívání staveb a pozemků ve svém okolí, nesníží významně kvalitu okolního prostředí

nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení výroby průmyslové
- stavby a zařízení výroby zemědělské, jejíž vliv přesahuje hranice areálu do obytného území
- pozemky, stavby a zařízení výroby, výrobních služeb, dopravy a technické infrastruktury, u nichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- autolakovny
- pozemky, stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů, autovrakoviště
- velkoplošné prodejny a velkoplošné skladovací areály jako samostatná zařízení
- pozemky stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel
- čerpací stanice pohonných hmot,
- samostatné stavby garáží, řadové garáže (s výjimkou stávajících)

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- RD a usedlosti budou jednopodlažní, popř. s využitým podkrovím, v případech odůvodněných zvláštními požadavky na architektonické řešení jsou přípustná dvě nadzemní podlaží
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

Plochy bydlení – se specifickým využitím – BX

hlavní využití:

- bydlení, veřejná infrastruktura, sídelní zeleň – vše v rámci plochy přestavby P2

přípustné využití:

- byty ve stávajících objektech
- zařízení pro ubytování včetně souvisejících služeb
- stavby a zařízení občanské vybavenosti – veřejné infrastruktury ve stávajících objektech
- stavby a zařízení pro sport (jako doplňková funkce k funkci hlavní)
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu bydlení a ubytování
- stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné, vyhrazené a soukromé zeleně

podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti (komerčních zařízení malých), dílny drobné výroby - vše ve stávajících objektech, pokud nebude narušena funkce charakterizovaná jako hlavní využití
- samostatné stavby garáží, pokud se jedná o garáže pro bydlení v objektu zámku

nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití než výše uvedené

podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Popis zastavitelných ploch P1, P2, P3 včetně podmínek pro její využití dle ÚP Volanice:

P1 - Humna

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla.
- Dopravní obsluha jednotlivých pozemků bude zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/2 k.ú. Volanice. Další případná místa napojení budou stanovena územní studií (viz dále);
- Podmínkou pro rozhodování v území je pořízení územní studie, která bude řešit organizaci území v základním členění na pozemky staveb a pozemky veřejných prostranství. Dále bude studie řešit dopravní a technickou infrastrukturu včetně případných přeložek sítí. OP nadzemních vedení VN je nutno respektovat.
- Studie vymezí účelovou komunikaci minimálně pro pěší a cyklistickou dopravu do centra na pozemku p.č. 539 k.ú. Volanice.
- Veřejná prostranství v lokalitě budou mít celkově rozlohu min. 1 500 m² (bez započítání ploch komunikací).
- Na severovýchodním okraji lokality bude navrženo opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách. Optimálně bude využito pozemku p.č. 538 k.ú. Volanice – bývalá záhumenní cesta.
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů dle technických možností území, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu, přičemž je tak nutno řešit vždy několik objektů, kdy není nutno řešit lokalitu pouze jako celek
- Max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků bude navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady

P3 - Dvůr

funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

- Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr).
- Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby
- Zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu; nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům. Nebudou vytvářeny nové dominanty.
- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3,
- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace
- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

P2 - Zámek

funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

- Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu.

- Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

- Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

- Podmínkou využití nového využití území je zpracování územní studie, optimálně společné územní studie pro lokality P2 a P3.

- využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace

- využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu

Při využití ploch přestavby tzn. při vymezení pozemků, umístění staveb a při změnách staveb a změnách využití pozemků a dalších způsobech využití ploch přestavby je nutno zároveň vycházet z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou uvedeny v kap. 6 této dokumentace a z limitů vyplývajících z této dokumentace. Dále je nutno uplatňovat limity využití území vyplývající z obecných právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů včetně bezpečnostního pásma bioplynové stanice Volanice. Všechny výše uvedené požadavky je nutno uplatnit také při zpracování územních studií.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce včetně regulačních prvků, limity využití území

Návrh zástavby vychází ze stávající parcelace dle katastru nemovitostí, z podmínek dopravního napojení na místní komunikace a podmínek situování zástavby. Je navržena nová komunikace, která zpřístupní navržené pozemky. Pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí. Na jihu území lokality P1 a P2 se nachází a bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice a podzemní sdělovací vedení, které bude v případě potřeby přeloženo.

Zámek včetně areálu bývalého hospodářského dvora bude nadále vytvářet jádro sídla, charakter hospodářského dvora s prostorovým vymezením zůstane zachován. Charakter zástavby bude vytvářený především drobným měřítkem obytných staveb a jejich urbanistickým uspořádáním.

Lokalita P1

Lokalita se vymezuje pro rozvoj obytné zástavby na severovýchodním okraji sídla, funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV.

V návrhu je situováno 6 pozemků pro výstavbu rodinných domů a pozemky přiřazené jako zahrada ke stávajícím rodinným domům na jihu lokality. Ostatní plocha v severní části navržena jako veřejné prostranství - veřejná zeleň. Lokalita je napojena na místní komunikaci na jihu území a navržena komunikace je ukončená obratištěm. Velikost pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu je min. 1000m²; max. podlažnost staveb pro bydlení 1 NP + využití podkroví, u ostatních staveb 1 NP; koeficient zastavění pozemků v plochách max. 0,3; uspořádání pozemků je navrženo tak, aby okraj lokality navazující na krajinu tvořily zahrady.

Aby nová zástavba nenarušila architektonický ráz daného sídla je třeba držet zásadu tradiční zástavby, která v případě Volanic představuje výrazně obdélné objekty sedlového zastřešení, včetně dostatečného sklonu, kde je zvýšené podkroví - nosné stěny jdou nad výšku stropu 1. NP.

Dopravní obsluha jednotlivých pozemků je zajištěna prostřednictvím vnitřní obslužné komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci křižovatkou v prostoru stávajícího pozemku p.č. 2/1 k.ú. Volanice. Přes plochu veřejné zeleně je možné vedení pěší a cyklistické dopravy do centra přes pozemek p.č. 539 k.ú. Volanice.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1. Na severovýchodním okraji lokality (pozemek p.č. 538 k.ú. Volanice - bývalá záhumenní cesta) je navržena veřejná zeleň, kde je možné provést opatření k ochraně pozemků proti zaplavení vodami z polí při přívalových srážkách.

Umístění rodinných domů je orientační a bude splňovat vyhlášku č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Přesné rozměry, objem a umístění rodinných domů bude řešeno v samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů, při dodržení navržené regulace.

V území je respektováno OP nadzemních vedení VN.

Plochy P1 a P2 budou odděleny výsadbou živého plotu (z místních dřevin) mezi pozemky p.č.1/1 a p.č.1/4,k.ú.Volanice.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P1:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch
- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím
- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství)
- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy
- struktura zástavby – izolované rodinné domy, zástavba musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby apod.
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní
- zástavba: podle stavební čáry, kde je navržena, před ní nesmí být umístěny vedlejší objekty, stavby hlavní se stavební čáry musí dotýkat svou hlavní hmotou stavby
- tvar střechy: sedlové
- sklon střechy - sklon 35-45⁰

Lokalita P2

Plocha zahrnuje zámek a bývalou zámeckou zahradu, funkční zařazení: plocha bydlení – se specifickým využitím – BX

Stávající objekt zámku (včetně stávajících doplňkových objektů) bude využit pro bydlení popř. ubytování; je zde možné umístit zařízení občanské vybavenosti veřejné infrastruktury popř. komerční zařízení (malá a střední), dílnu drobné rukodělné výroby nebo služeb, přičemž základní podmínkou bude zajištění nerušené funkce bydlení.

Zahrada bude obnovena ve formě vhodné pro doplnění historické architektury, bude sloužit jako zeleň obytná a vyhrazená pro zařízení umístěná v zámku, případně jako zeleň veřejná (park). Optimálně bude část parku přístupná veřejnosti (např. ve vyhrazených hodinách).

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu.

Zástavba je navržena pouze dle regulativů územního plánu. Ve východní části je část využita pro zahrady dvou rodinných domů, které jsou napojené na komunikaci v lokalitě P1.

Nejsou navrženy stavby, zahrada - park může být doplněna mobiliářem vhodným pro parkové úpravy.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- pro novostavby a změny stávajících doplňkových staveb v lokalitě budou s příslušnými orgány památkové ochrany dohodnuty podrobné podmínky prostorového uspořádání v rámci zpracování dokumentace pro řízení v následujícím stupni

Lokalita P3

Plocha zahrnuje bývalý hospodářský dvůr (dále jen Dvůr), funkční zařazení: plochy smíšené obytné - venkovské - SV

Dvůr bude využit pro umístění staveb bydlení, ev. zařízení drobné a řemeslné výroby

Zástavba bude pouze po obvodu lokality, tj. jako stávající objekty, případné rozšíření jenom po obvodu. Toto rozšíření je možné za předpokladu souhlasu majitelů sousedních pozemků dle stavebního zákona jako stavba na hranici pozemku. Navržené objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům, nebudou převyšovat stávající stavby a nebudou vytvářeny nové dominanty.

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru. Počet parkovacích míst bude navržen dle funkčního využití objektů a ploch. Cestní propojení lokalit P3 (dvora) a P1 bude realizováno v případě stejného vlastníka pozemků v obou lokalitách. Propojení lokality P3 - dvora a P2 - zámku bude zajištěno příležitostně (popř. trvalé - v závislosti na povaze aktivit) a v závislosti na vlastnických vztazích a to pouze pěší a pro údržbu.

Veřejné prostranství je zachováno ve stávajícím rozsahu a včetně jejich pěších. Uprostřed bude ponechána vodní plocha, která bude popřípadě upravena podle konkrétního funkčního využití. Bude zachováno stávající uspořádání s rozsáhlými trávnikovými plochami a hodnotnými soliterními stromy a dalšími staršími výsadbami.

Využití lokality je podmíněno vybudováním systematické kanalizace s napojením do stávající kanalizace dle podmínek správce této kanalizace a dále využití lokality je podmíněno vybudováním veřejného vodovodu .

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - lokalita P3:

- pozemky RD, usedlostí nebo staveb pro individuální rekreaci budou mít minimální rozlohu 1000m² a to i v případě, že pozemek vznikne rozdělením (každá ze vzniklých částí pro umístění stavby RD musí mít min. rozlohu 1000 m²)

- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3 v rámci zastavitelných ploch

- rodinné domy a usedlosti budou jednopodlažní s podkrovím

- urbanistické a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující celkový obraz obce (nebude vytvářet dominantu, nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství a nebude se uplatňovat v pohledech z centrálního prostranství **ani z páteřní pozemní komunikace obce.**

- stavby občanského vybavení je možné umístit nebo zřídit na samostatných pozemcích vybavených příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou. Pro maloobchodní prodej se stanovuje limit max. do 400 m² prodejní plochy

- navržené stavby nebudou převyšovat stávající stavby

- zástavba Dvora bude doplněna po obvodu areálu, nové objekty budou výškou a objemem přizpůsobeny stávajícím objektům a nebudou vytvářeny nové dominanty.

Návrh etapizace

Výstavbu rodinných domů a objektů lze provést etapovitě tak, aby provedená část bezpečně fungovala při zachování normových hodnot. Pro navrženou etapu budou platit tyto podmínky (mimo podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu):

- navržená komunikace umožní pokračování dle územní studie

- navržené inž.sítě umožní pokračování pro zasíťování dalších parcel dle územní studie

Návrh řešení dopravy, vč. dopravy v klidu

Dopravní obsluha území je zajištěna navázáním na současný dopravní systém obce.

V lokalitě P1 je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m. Šířka uličního prostoru je zde navržena min. 10m, dále jsou navržena 18m a 36m. Navržená komunikace bude ukončena obratištěm. Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N). Komunikace umožní výhledové pokračování severním směrem na veřejné prostranství. Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální.

Na navrženou komunikaci budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. Jejich poloha bude upřesněna dle konkrétní polohy budoucích rodinných domů. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry. Volné plochy v území budou následně ozeleněny. Návrh komunikace, včetně připojení a rozhledů bude dopracován v dalším stupni PD dle výškopisného a polohopisného zaměření.

U navržených objektů a rodinných domů je nutné v případě dopravy v klidu počítat s novými parkovacími stáními. Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů dle velikosti a počtu bytů v rodinném domě. V profilu obytných ulic jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. V řešeném území nebudou umístována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Návrh komunikace, včetně detailů připojení a sjezdů bude dopracován v dalším stupni PD dle vyjádření Policie ČR DI Jičín a Městského úřadu Jičín, odboru dopravy.

V lokalitě P2 je navržena zpevnění plocha pro zásobování a parkování za zámkem. Toto dopravní řešení je orientační a bude upraveno dle konkrétního záměru a funkčního využití v areálu zámku a potřeb parkovacích ploch. Parkování bude vždy navrženo v návaznosti na zámek a jeho využití, tj. bude situováno na východní straně zámku v jeho bezprostřední blízkosti a v minimálním záboru ploch zahrady.

Komunikace uvnitř areálu umožní zásah hasičské techniky, u objektů na severovýchodě bude ukončena obratištěm. Protipožární zabezpečení bude

V lokalitě P3 je zachován stávající vjezd na komunikaci III/32743. V areálu dvora je navrženo orientační dopravní řešení, které bude upraveno dle konkrétního záměru, včetně dopravy v klidu.

Návrh řešení technického vybavení, požární zabezpečení

V dotčeném území se nacházejí nebo mohou nacházet některá podzemní vedení, které je nutné před zahájením zemních prací nechat jednotlivými správci podzemních vedení vytýčit. Při provádění těchto prací je třeba respektovat ochranná pásma podzemních vedení a podmínky pro provádění prací v jejich blízkosti. Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa s informacemi o inž. sítích z územního plánu a informace od obce. Návrh sítí je orientační, pro upřesnění návrhu sítí a pro další stupeň je nutné zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření, včetně inž.sítí.

Vodovod

Obec je napojena na vodárenskou soustavu Východní Čechy. Zásobení vodou lokality bude provedeno novým vodovodním řadem DN80 popř. DN100 napojeným na stávající vodovodní řad, vedený podél stávající komunikace na jihu území. Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení.

Na tento vodovodní řad budou napojeny jednotlivé rodinné domy vodovodní přípojkou z PE 1", které budou zakončeny 1,0 m za hranicemi pozemků vodoměrnými šachtami. Vodoměrné šachty budou provedeny dle ČSN755411 a Vyhl.č.428/2001Sb.

Kanalizace

Dle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje je navrženo vybudování v obci Volanice soustavnou kanalizací a čistírnu odpadních vod. Jedná se o kanalizaci splaškovou a čistírnu odpadních vod s kapacitou 300 EO, přičemž stávající kanalizace by byla ponechána jen jako dešťová.

Dokud nebude vybudována obecní ČOV, budou ve všech lokalitách předčištěné vody z domovních ČOV svedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace - napojení bude zhodnoceno dle stavu stávající kanalizace, profilu, výšky atd.. Toto řešení bude upřesněno dle výškopisného a polohopisného zaměření a požadavku správce této kanalizace. V případě, že to nebude z technického hlediska možné budou navrženy jímky na vyvážení s atestem nepropustnosti.

Dešťové vody z navržené komunikace budou vsakovány podél komunikace nebo odvedeny navrženou kanalizací do stávající kanalizace, toto řešení bude upraveno dle hydrogeologického posudku vsakování a výškopisného a polohopisného zaměření řešené lokality.

Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

STL plynovod

Obec není plynofikována.

Elektrozvody

Pro tento rozvoj bude požadovaný výkon zajištěn ze stávající trafostanice, které se v případě požadavku vyšších výkonů přezbrojí a osadí větším transformátorem. Nová zástavba bude připojována vrchním nebo kabelovým sekundárním vedením (dle místních podmínek určených ČEZ Distribuce). Stávající vrchní rozvodná síť bude podle možnosti a požadavků na výkon postupně kabelizována.

Kabelové vedení NN bude smyčkovat jednotlivé rodinné domy. Kabelové skříně a elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení RD. Uložení kabelů bude realizováno dle ČSN 736005 v chodnicích, zelených páslech, při přechodu komunikací pro provoz vozidel v chrániče.

Na jihovýchodě bude respektováno ochranné pásmo vrchního elektrického vedení včetně trafostanice. Musí být zachován neomezený přístup k zařízením ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s. pro jejich provozování a údržbu. Přes jižní část řešené lokality vede sdělovací kabel, který bude respektován nebo přeložen.

Zásady zajištění požární ochrany stavby

V lokalitě P1 je uvažována pouze výstavba rodinných domů (požárně nebezpečný prostor jednotlivých objektů nebude zasahovat do sousedních pozemků - bude posouzeno v samostatné projektové dokumentaci RD). Při umístění rodinných domů budou dodrženy předpisy o požární bezpečnosti těchto objektů.

Je navržena zklidněná jednopruhová obousměrná obslužná komunikace „zóna 30“ šířky 5,5m, která je napojena křižovatkou tvaru „T“ na obecní komunikaci na jihu území. Navržená komunikace je delší než 50m - je ukončena obratištěm ve tvaru T pro pož. vozidlo, toto bylo ověřeno vlečnou křivkou. Sjezdy budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů, příjezd bude zajištěn do max. vzdálenosti 50m.

V lokalitě P3 uvnitř areálu dvora umožní vnitřní komunikace zásah hasičské techniky (bude navrženo obratiště). Protipožární zabezpečení bude upřesněno dle funkčního využití objektů.

Pro požární zabezpečení vodou budou navrženy nadzemní a podzemní hydranty, které budou zároveň sloužit pro odkalení. Vnitřní požární voda se pro jednotlivé rodinné domy nepožaduje, u ostatních objektů bude upřesněno dle konkrétního využití objektů.

Provádění inž.sítí

Při provádění stavebních prací - zřízení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plynovod, veř.osvětlení) a komunikace bude zajištěn průjezd po stávajících komunikacích v šíři min. 3m - průjezd požárních vozidel. V trase nových inženýrských sítí dojde ke křížení a souběhu s potrubím kanalizace, vodovodu, sdělovacími kabely a el. kabely NN. Před prováděním zemních prací budou trasy jednotlivých podzemních sítí řádně vytyčeny a nesmazatelně označeny v terénu. V místech křížení nebo souběhu jednotlivých sítí budou zemní práce prováděny ručně. Při provádění stavebních prací nesmí být poškozeno protipožární značení. Navržená komunikace a inž.sítě na jihu řešeného území se nacházejí v ochranném pásmu el.vedení VN.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví, vymezení veřejného prostranství, ochrana životního prostředí, kulturní a přírodní památky

V lokalitě P2 se nachází objekt zapsaný na seznamu kulturních památek ČR - jedná se o objekt „zámek“ zapsaný pod rejstříkovým č.25030/6 - 1433. Správní území obce Volanice jako „území s archeologickými nálezy“ (ÚAN), ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to ÚAN kategorie I. Zemní práce a terénní úpravy mohou narušit archeologické situace, proto je nutné provést záchranný výzkum formou archeologického dozoru.

Na řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ani žádné památné stromy, prvky systému ekologické stability nejsou narušeny. Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném území ani v záplavovém území. V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby.

Veřejné prostranství je navrženo podél navržené komunikace a dále celá severní část lokality P1.

Řešené pozemky jsou v katastrálním území Volanice:

- lokalita P1 - 3,90ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, zahrada, nezeměděl. plocha)
- lokalita P2 - 0,74ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany, BPEJ 30900 - I. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)
- lokalita P3 - 1,66ha, BPEJ 30910 - II. třída ochrany (trvalý travní porost, nezeměděl. plocha)