

Územní studie Jablunkov - Žihla – Pod Písečnou (plocha Z69)



Prosinec 2015

ÚZEMNÍ STUDIE JABLUNKOV – ŽIHLA – POD PÍSEČNOU (Z 69)

(12/2015)

ZADAVATEL	MĚSTO JABLUNKOV
POŘIZOVATEL	MĚSTSKÝ ÚŘAD JABLUNKOV, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ZPRACOVATEL	ATELIÉR Ing. arch. Helga Kozelská Bencúrová Územní plánování Urbanismus soudobý a historický
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	ING. ARCH. HELGA KOZELSKÁ BENCÚROVÁ Sokola Tůmy 18 *Ostrava-Mariánské Hory* PSČ 709 e-mail: helga.koben@gmail.com , tel: 604 918 365

ČÁST DÍLA :	SPOLUAUTOŘI DÍLA :
URBANISMUS	ING. ARCH. HELGA KOZELSKÁ BENCÚROVÁ
DOPRAVA	UDI MORAVA, SPOL. S R.O., ING. BEDŘICH NEČAS
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	ING. ALENA KIMLOVÁ
ENERGETIKA	ARKO, SPOL. S R.O., ING. ZDENĚK CHUDÁREK
DIGITALIZACE	PAVEL MAREN

Obsah

A. Textová část

Kapitola 1	Úvod, podklady
Kapitola 2	Vymezení a stav řešeného území
Kapitola 3	Vyhodnocení limitů, hodnot a problémů
Kapitola 4	Urbanistický návrh
Kapitola 5	Podmínky vymezení pozemků a jejich využití ▪ Podmínky využití pozemků ▪ Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury ▪ Stanovení druhů umísťovaných staveb ▪ Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (výměra pozemků, uliční čára a šířka uličního prostoru, hranice zástavby, stavební čára, max. koeficient zástavby) ▪ Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastruktury
Kapitola 6.	Návrh řešení dopravní infrastruktury
Kapitola 7	Návrh řešení technické infrastruktury
Kapitola 8	Doporučení dalšího postupu prací, návrh etapizace

B. Fotodokumentace

C. Grafická část

C. 1. Výkres širších vztahů	M 1 : 5 000
C. 2. Výkres limitů v řešené ploše	M 1 : 1 000
C. 3. Urbanistický návrh	M 1 : 1 000
C. 4. Výkres řešení dopravní infrastruktury	M 1 : 1 000
C. 5. Výkres řešení technické infrastruktury	M 1 : 1 000

D. Dokladová část

Kapitola 1

Úvod, podklady

Územní studie Jablunkov - Žihla – Pod Písečnou (plocha Z 69) byla zpracována dle specifikace v objednávce Městského úřadu Jablunkov č. ÚPSŘ/2015/01 ze dne 1. 12. 2015

Dle územního plánu Jablunkov, vydaného zastupitelstvem města formou opatření obecné povahy dne 27. 1. 2015, s účinností ode dne 11. 2. 2015, je plocha označena indexem Z 69 určená pro využití smíšené obytné – rekreační (dále SBR).

Rozhodování o změnách ve využití území je v ploše Z 69 podmíněno dle územního plánu pořízením územní studie (ust. § 43 odst. 2 stavebního zákona). Tato plocha je územním plánem určena pro vybudování sportovně rekreačních a rehabilitačních zařízení, ubytovacích zařízení a bydlení v rodinných domech. Jedná se o rozsáhlou plochu, jejíž efektivní využití by nebylo možné stanovit bez předchozího prověření napojení stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu se zadáním územní studie byla zkoumána plocha Z 69 z hlediska funkčního využití. Po prověření v území, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu a provedeným stavebním zásahům, bylo zpracovatelem doporučeno využít plochu jednoznačně pro bydlení, stejně jako okolní pozemky zastavěného území, navazující na plochu Z 69 ze severu a západu, tj. z hlediska využití jako plochy smíšené obytné – vesnické (SV). Technická infrastruktura, která je v řešeném území částečně vybudována, změnu podporuje a z hlediska současných potřeb města je tato změna žádoucí. Poptávka obyvatel po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů se na území města Jablunkov zvyšuje a nových aktuálně disponibilních ploch pro bydlení je nedostatek. Významným faktorem posuzování budoucího využití daného území je majetkoprávní stav a skutečnost, že vlastníkem parcely č. 3386/1, tj. téměř celé plochy Z 69, je Město Jablunkov, přípravu území urychlí. Výstavbu lze povolit až po provedení změny této plochy v územním plánu.

Návrh urbanistické koncepce zástavby území lokality Jablunko - Žihla – Pod Písečnou byl zpracován na základě podrobného průzkumů a skutečného stavu v území. Územní studie byla dne 16. 12. 2015 projednána se zástupci města ve fázi rozpracovanosti. Na jednání bylo definitivně rozhodnuto, že plocha Z 69 bude

navržena jako smíšená obytná – vesnická a tato změna bude zapracována do změny č. 1 územního plánu.

Návrh zástavby území rodinnými domy byl pro toto jednání zpracován variantně s ohledem na řešení dopravy, technické infrastruktury a vymezení stavebních pozemků. Ve variantě č. 1 bylo navrženo celkem 24 stavebních pozemků pro rodinné domy (dále RD) o rozloze převážně cca 1100 - 1200 m², ve variantě č. 2 celkem 34 pozemku pro RD rozloze 800 - 1000 m². Předložené návrhy umožňovaly kombinovat obě varianty a získat tak stavební pozemky od 800 do 1200 m². Projednávaný návrh respektoval vložené investice a v souladu s tím řešil návrh systému dopravní obsluhy území, zásobování vodou a elektrickou energií.

V ploše Z 69, která má rozlohu 4,5 ha, byla odsouhlasena i nezbytná veřejná prostranství o rozloze celkem cca 4500 - 6000 m². Tyto plochy mají charakter veřejné zeleně v ulicích, resp. v drobných prostranstvích, která umožňují umístění drobné architektury, či výtvarného díla. Větší, kompaktní plochou je park v jižní části území, vybaven tak, aby podpořil setkávání obyvatel při relaxaci, rekreaci a sportovních aktivitách.

Zástupci města doporučili dopracovat územní studii ve variantě č. 1 s návrhem 24 RD. Dále bylo dohodnuto:

- Mapovým podkladem pro zpracování studie je katastrální mapa, poskytnuta pořizovatelem a projekt skutečného provedení stavby na akci „Kanalizace Jablunkov – Žihla“ v rámci „Revitalizace povodí Olše v České republice, I. etapa, III. část“, zaměření v terénu z dubna 2010, které vyhotovil Ing. Stanislav Mahdal (GEOMA group, s. r. o.).

- Pro zásobování vodou nebude využitý stávající vodovod. Jedná se o vodovod soukromý, zabezpečující zásobování vodou provozoven jižně od řešeného území, jehož stav a profil neumožňuje další využití. Zásobování vodou pro zástavbu navrženou v řešeném území bude navrženo z vodovodního řádu, vedeného severněji (Písečná), v souladu s návrhem ÚP.

- Odstup stavebních pozemků od hranice lesa bude min 10 m.

- Napojení lokality na středotlaký plynovod nebude navrhováno.

- Zásobování elektrickou energií bude prověřeno s ohledem na počet stavebních míst a nutnost případného vybudování kioskové trafostanice, napojené kabelem z blízkého venkovního vedení VN 22 kV. Podél nových místních komunikací bude navrženo veřejné osvětlení.

- Urbanistická studie bude zpracovaná v měřítku 1 : 1 000.

Podklady:

- Územní plán Jablunkov (Urbanistické středisko Ostrava, spol. s r. o., odp. projektant Ing. Arch. Petr Gajdušek, 2010), vydaný

Zastupitelstvem města Jablunkov formou opatření obecné povahy dne 27. 01. 2015, účinnost ode dne 11. 02. 2015;

- Letecké snímky k. ú. Jablunkov a přilehlého okolí, r. 1954, 2013;
- Územně analytické podklady ORP Jablunkov (2014);
- katastrální mapa k. ú.: 656305 – Jablunkov, dostupná na <http://services.cuzk.cz/vfk/ku/20151001/>, stav k 8. 10. 2015;
- Zaměření lokality v rámci projektu Revitalizace povodí Olše v České republice, I. etapa, III. část, Kanalizace: Lokalita Jablunkov - Žihla - Stoka F (GEOMA group, s.r.o., Ing. Stanislav Mahdal, 04/2010)
- Doplňující průzkumy a rozbor, zabezpečené zpracovatelem.

Případné další podklady jsou uvedeny v rámci jednotlivých kapitol.

Kapitola 2

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií je součástí města Jablunkov a nachází se na jeho jihovýchodním okraji ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra. Zahrnuje pozemky v k. ú. Jablunkov, a to parc. č. 3386/1 ve vlastnictví Města Jablunkov a parc. č. 3418/3 v soukromém.



Ze severu lokalitu Z 69 vymezuje hranice zastavěného území, vedena po jižní hraně zahrad rodinných domů, umístěných u katastrální hranice s Písečnou, z východu pozemky lesa, z jihu stávající zástavba (stolařská dílna a kní přiléhající dvůr), ze západu silnice III/01150, pokračující do Písečné. Lokalita navazuje na zástavbu Písečné a technickou infrastrukturu vedoucí přes území této obce kromě kanalizace, která byla již vybudována a je ukončena na centrální ČOV v Návsi.

Řešené území bezprostředně navazuje na stávající zástavbu ulice pod Písečnou, u hranice katastrálního území a na silnici III/011500 jako logické pokračování této zástavby. Svažité terén orientovaný na jihovýchod směrem k lesu (výškový rozdíl 6 – 8 m), na okraji s bezejmenným vodním tokem, je v současné době využíván jako louka. Vlastní území je z důvodů morfologie terénu a omezujících technických podmínek (vybudovaná kanalizace) možné dopravně a technicky napojit ze sil. III/011500 pouze ve dvou konkrétních místech.

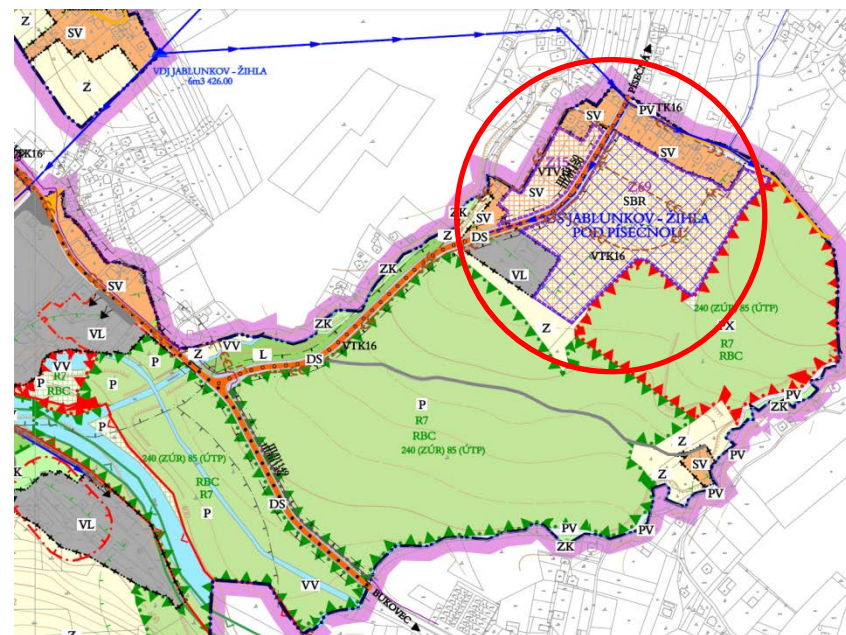
Na základě stavu zjištěného průzkumem v území byla navržena úprava rozsahu řešeného území, která je vyznačena ve výkresu C.2. Důvodem úpravy je jednak rozsah stávající zástavby, jednak existence systému odvodnění, příkopů pro odvedení dešťových vod, konkrétně příkopu nacházejícího se na hraně zahrad u stávajících RD a podél příkopu vybudované kanalizace, které tvoří přirozené rozdělení území. Plochy ležící severně přiléhají k stávající zástavbě, plochy jižně do území dosud nezastavěného, které je předmětem řešení této studie.



Celková rozloha řešeného území dle vymezení v ÚP je 4,53 ha, po úpravě navržené v územní studii 4,48 ha, tj. o 500 m² méně.

Přístup do území od Jablunkova je zabezpečen po silnici III/01149 a odbočce do Písečné po silnici III/01150.

Kanalizace je vedena v místní komunikaci přes městskou část Jablunkov – Žihla, dále v tělese silnice III/01149 a v jejím ochranném pásmu. Před křižovatkou Jablunkov, Písek – Písečná vede mimo silnici III/01149 a po podchodu potoka Kotelnice kříží silnici III/01150. S touto komunikací, pak ve směru staničení silnice po pravé straně, vede trasa v ochranném pásmu silnice a místy zasahuje do lesních pozemků. Předpokládá se, že na oddílnou splaškovou kanalizační síť budou napojeny nemovitosti na k. ú. Jablunkov, a to cca 61 rodinných domů (cca 24 v plánované zástavbě Žihla, 37 ve stávající) a výhledově i nemovitosti v obci Písečná (cca 211 čísel popisných).



Veškeré stávající stavby jsou napojeny na veřejný vodovod města Jablunkov, na který bude přes území Písečné napojena i navržena zástavba. Byla prověřována možnost využití stávajícího vodovodního řádu k areálu stolárny, jedná se ovšem o soukromý vodovod, navíc v špatném technickém stavu.

Pro zásobování navržené zástavby v lokalitě Z 69 elektrickou energií nelze využít stávající rozvodnou síť nn. Zásobování bude potřeba řešit samostatně, vybudováním odbočky z venkovního vedení VN 22 kV, nacházejícího se jižně od řešeného území a novou trafostanicí, stejně pak i veřejné osvětlení, které je sice

podél sil. III/01150 vybudované, ale místy na dřevěných sloupech a v kolizi s navrženým dopravním napojením lokality.

Vyšší zeleň se přímo v řešeném území nenachází. Lesní masiv na východním okraji je dle územního plánu součástí územního systému ekologické stability, vyznačen jako nefunkční regionální biocentrum, označené RBK 240. Podél bezejmenné vodoteče v severovýchodní části plochy Z 69 se nachází krajinná zeleň, vzniklá přirozeně, z náletů.

Kapitola 3

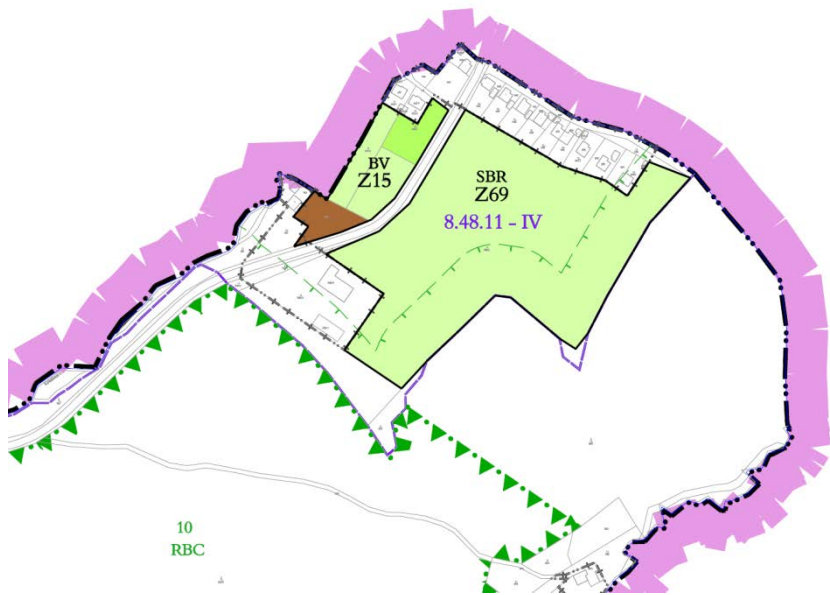
Vyhodnocení limitů, hodnot, problémů

Zájmové území je situováno v jihovýchodní části města Jablunkov, pravobřežně od řeky Olše.

Využití řešeného území limitují:

- Kanalizační stoky DN300, k jejichž ochraně je zákonem č.274/2001 Sb. vymezeno ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce potrubí. V ochranném pásmu kanalizační stoky lze provádět zemní práce, umísťovat stavby a konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup ke kanalizaci, nebo které by mohly ohrozit technický stav nebo plynulé provozování jen s písemným souhlasem vlastníka a provozovatele kanalizace.
- Ochranné pásmo 50 metrů od okraje lesa dle zákona č. 289/1995 Sb., (lesní zákon). V souladu se závěry z projednání územní studie v rozpracovanosti bylo dohodnuto, že mezi stavebními pozemky a lesem bude ponechán volný pruh území o šířce min 10 m. Vzhledem k délce stavebních pozemku lze konstatovat, že vlastní stavby, rodinné domy, se budou nacházet ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesa. Zásada pro umísťování stavby do vzdálenosti menší než je bonita A daného porostu (převážně cca 25 metrů) bude dodržena. U staveb povolených na pozemcích č. 8 – 9 bude nezbytné požádat o vydání závazného stanoviska k umístění stavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Z hlediska záboru zemědělského půdního fondu, druhu pozemku, je plocha Z 69 trvalým travním porostem (TTP) ve IV. třídě ochrany (BPEJ) viz výřez z výkresu II. B.c z územního plánu – níže.



V územním plánu je plocha Z 69 vyhodnocena v tabulkové části následovně:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celkový zábor plochy (ha)	nezemědělské pozemky (ha)	lesní pozemky (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)		
						orná půda	zahrady	TTP
Z69	SBR	4,50	-	-	4,50	-	-	4,50

Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odvodněná plocha (ha)
I.	II.	III.	IV.	V.	
-	-	-	4,50	-	-

V řešeném území se nenachází stanovené záplavové území ani další limity, které by znemožnily využití území pro daný účel.

Na západním okraji plochy probíhá silnice III. třídy (III/01150), dle zák. č.13/1997 Sb. je ochranné pásmo komunikace - silnice III. třídy v správním území obce stanoveno ve vzdálenosti 15 m od osy

komunikace na obě strany. Dle návrhu územního plánu se v lokalitě Žihla navrhuje zastavitelná území po obou stranách silnice III. třídy. Po realizaci navržené zástavby bude silnice III. třídy v tomto úseku součástí zastavěného území.

Ve výkresu C.2. a C.5. byly prověřeny rozhledy při výjezdu z řešeného území na silnici III/01150 dle ČSN 736102 pro uspořádání typu A, rychlost na hlavní komunikaci 70 km s osazením dopravní značky „Stůj, dej přednost v jízdě“. V rozhledovém trojúhelníku při výjezdu se nenachází překážky.

V lokalitě Žihla dle Územně analytických podkladů, aktualizovaných v roce 2014, nejsou evidovány závažné problémy (viz Výkres problémů). Stejně tak nejsou evidovány ani zvláštní či mimořádné hodnoty (viz Výkres hodnot).

Kapitola 4

Urbanistický návrh

Urbanistický návrh vychází z daností území, jeho hodnot, pozitiv či nevýhod, při zohlednění ekonomičnosti a efektivity navrženého využití.

Hodnoty lokality :

- majetkoprávní stav (pozemek ve vlastnictví města);
- vybudovaná kanalizace;
- poloha u lesa v klidném prostředí, bez zásadních vlivů dopravy a výroby;
- krajinářsky hodnotné území;
- přímý kontakt s volnou krajinou.

Konkrétní nevýhody lokality :

- pouze částečně zainvestované území;
- nutnost vybudování vodovodního řadu, přípojky VN z vedení 22 kV a nové trafostanice, rozvodné sítě nn, veřejného osvětlení;
- nemožnost napojení nových RD na obslužní komunikační síť (nutnost vybudování všech ve studii navržených komunikací);
- omezení činností vyplývající z polohy u lesa (ochranné pásmo).

Cíle územní studie je :

- napojení řešeného území na komunikační systém sídla a návrh dopravní obsluhy v dané ploše;
- zhodnocení možností napojení navržené zástavby na technickou infrastrukturu;
- prověření území s ohledem na možnost změny využití plochy Z 69 pro SBR na plochu SV a výstavby rodinných domů;
- návrh zásobování vodou a elektrickou energií, prověření možnosti odvádění dešťových vod z komunikací v řešeného území;
- upřesnění velikosti parcel, způsobu zástavby, typů domů do místních recipientů;
- návrh prostorových regulativů a limitů výstavby;
- stabilizace plochy a příprava území.

Základní koncepční zásady urbanistického řešení :

- založení lokality bydlení s vyšším podílem zeleně, podél páteřní komunikace i s vyšší zelení, keřovým patrem a důrazem na vytvoření kvalitních podmínek pro bydlení;
- optimální návrh vedení obslužných komunikací, umožňující efektivní využití území a zohledňující danosti území, vyplývající z již vybudované infrastruktury;
- zachování prostupnosti území směrem na sever, na stávající ulici pod Písečnou pro pěší a cyklisty;
- vytvoření parku – veřejného prostranství jako kultivovaného prostředí, na vstupu s drobnou architekturou, resp. výtvarným dílem, s volnou pobytovou plochou pro relaxaci obyvatel, vhodnou pro setkání např. u ohniště, venkovním grilu, resp. při pohybových aktivitách (dětské hřiště, hřiště pro míčové hry);
- zástavba s výškově přiměřenou hladinou tak, aby nepřevyšovala stávající, nedošlo k narušení obrazu sídla v krajině, tj. aby se zástavba vhodně zapojit do krajinného rámce, s maximálním ohledem na dochovaný ráz území zastavěného i nezastavěného včetně hmotového řešení staveb, odvozeného z typologie původní zástavby;
- přiměřené rozlohy pozemků rodinných domů, odpovídající poptávce obyvatel (cca 1100 - 1200 m²);

Navržená výstavba představuje skupinu izolovaných rodinných domů. Výměra stavebních pozemků se pohybuje od 956 m² do 1271 m², přičemž průměrná plocha pozemků v lokalitě je 1152 m².

Rozloha jednotlivých pozemků je uvedena níže.

Pozemek č. 1	1192 m ²
Pozemek č. 2	1116 m ²
Pozemek č. 3	1131 m ²
Pozemek č. 4	1131 m ²
Pozemek č. 5	1096 m ²
Pozemek č. 6	1232 m ²
Pozemek č. 7	1344 m ²
Pozemek č. 8	1162 m ²
Pozemek č. 9	1134 m ²
Pozemek č. 10	956 m ²
Pozemek č. 11	960 m ²
Pozemek č. 12	931 m ²
Pozemek č. 13	1152 m ²
Pozemek č. 14	1188 m ²
Pozemek č. 15	1186 m ²
Pozemek č. 16	1198 m ²
Pozemek č. 17	1160 m ²
Pozemek č. 18	1160 m ²
Pozemek č. 19	1160 m ²
Pozemek č. 20	1192 m ²
Pozemek č. 21	1211 m ²
Pozemek č. 22	1181 m ²
Pozemek č. 23	1200 m ²
Pozemek č. 24	1271 m ²

Využití plochy	Výměra v m2
Plochy smíšené obytné - vesnické (SV)	27644
Plochy dopravy (obslužné komunikace, parkoviště, chodníky)	3821
Zeleň ostatní	5046
Veřejná prostranství - park	5590
Veřejná prostranství - zeleň podél ulic, chodníků	1915
Krajinná zeleň	1281
Plocha pro kontejnery	35
Plocha pro trafostanici	19
Plocha Z 69 celkem	45 351

Vzhledem k velikosti parcel se předpokládá, že na pozemcích RD budou vysázeny okrasné stromy ve vhodné poloze tak, aby kultivovaly prostředí mezi rodinnými domy a zároveň se uplatnily i

v dálkových pohledech a tlumily dopad nové zástavby na krajinný ráz.

Návrh urbanistického řešení je patrný z výkresů C.2. a C. 5.

Kapitola 5

Podmínky vymezení pozemků a jejich využití

Při stanovení využití plochy Z 69 se budou uplatňovat regulativy plochy s rozdílným způsobem využití typu SV (smíšené obytné – vesnické). Změny typu plochy Z 69 je součástí připravované Změny č. 1 Územního plánu Jablunkov.

V řešeném území nutno respektovat zásady stanovené územním plánem pro plochy SV :

Podmínky využití pozemků, stanovení druhů umísťovaných staveb

Využití hlavní

- rodinné domy, zemědělské usedlosti;
- související zahrady a plochy zeleně;
- občanské vybavení veřejné infrastruktury lokálního významu - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování;
- byty majitelů a správců zařízení;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky;
- zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.

Využití přípustné

- doplňkové stavby a zařízení k rodinným domům (např. garáž nebo přístřešek pro osobní automobily, stavba či zařízení pro hobby, hospodářské budovy a zařízení pro obhospodařování a užívání související zahrady a zeleně (např. skleník, seník, kompostér), stavby a zařízení pro individuální rekreaci jako např. bazén, fitness, zahradní chatka, altán, pergola), chovatelská zařízení (např. voliéra, kotec, králíkárna, včelín), jejichž užívání neruší funkce hlavního využití ploch s rozdílným způsobem využití a staveb na nich;
- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť;
- doplňkové stavby pro hobby;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit;
- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy;
- zemědělské stavby odpovídající velikosti potřebě samozásobování, nevyžadující stanovení ochranných pásem;
- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura;

Využití nepřípustné

- hřbitovy;
- velkoplošná obchodní zařízení vícepodlažní typu obchodní dům;
- komerční zařízení velkoplošná přízemního typu supermarket, hypermarket;
- stavby a zařízení pro výrobu zemědělskou velkovýrobu, výrobu průmyslovou;
- stavby a zařízení pro chov volně žijících a velkých nedomestikovaných zvířat (např. velkých šelem, jelenů, pštrosů apod.);
- sklady;
- autobazary;
- zahrádkové osady;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

V řešeném území je nezbytné respektovat následující regulační prvky:

- pozemky veřejných prostranství v minimální výměře;
- vymezené stavební čáry a odstupy od hranic pozemků dle výkresu C.5.
- rozhledová pole křižovatek (budou stanoveny podrobnější dokumentací na základě dopravního značení);
- ochranná pásma stávajících a navržených vodovodních a kanalizačních řadů, která jsou stanoveny dle zákona č. 274/2001 Sb.,
- ochranné pásmo navrženého podzemního kabelového vedení bude podle zákona č. 458/2000 Sb. vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti 1 m, měřené kolmo na vedení na obě jeho strany;
- ochranné pásmo navržené kioskové distribuční trafostanice bude podle energetického zákona vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 2 m od zařízení.

Podmínky pro umístění, prostorové uspořádání staveb, ochranu krajiny, architektonické řešení

- za závazné regulativy jsou považovány: stavební čára, šířka uličního prostoru, výměra pozemků, hranice zástavby, max. přípustná intenzita využití pozemků, min. plocha zeleně soukromé v plochách pozemků určených pro výstavbu rodinných domů;
- nejvyšší přípustná intenzita využití pozemků plochách smíšených obytných - venkovských (SV) se stanovuje na max. 40%;
- plochy zeleně soukromé mohou být bez nutnosti změny územního plánu využity pro stavby v souladu s využitím hlavním a přípustným s podmínkou zachování alespoň 50 % původní výměry pro zeleň;
- doporučena výšková regulace (hladina) zástavby max. 1 NP a obytné podkroví;
- při povolování výstavby jednotlivých rodinných domů nutno mít na zřeteli možný dopad nové výstavby na krajinný ráz území. Nové objekty musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby. Není vhodné povolit vyšší objekty než jednopodlažní, doporučené je zastřešení šikmou, nejlépe sedlovou střechou s obytným podkrovím. Důležité je dbát na osazení objektů do terénu. První nadzemní podlaží by nemělo vystupovat více než z 1/3 nad rostlý terén. Ideálním řešením,

pokud to územní podmínky dovolují, je osadit stavby tak, aby se úroveň $\pm 0,0$ nacházela cca 0,3 m nad rostlým terénem.

- všechny objekty musí být osazovány do stavební čáry, vztažené k novým komunikacím;
- u nové zástavby se doporučuje respektovat základní znaky a principy v daném území, odvíjející se od tvarové charakteristiky tradiční architektury;

Pro naplnění stanovených podmínek pro prostorové uspořádání území a stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu územní studie doplňuje dále tyto podrobné podmínky:

- intenzitou využití pozemku se rozumí - podíl zastavěných ploch včetně zpevněných z celkové plochy stavebního pozemku v % nebo z plochy zastavěného nebo zastavitelného území, zbylé části pozemku tvoří plochy travních porostů, plochy parků, parkových úprav, zahrad a sadů.
- respektování navržené stavební čáry nutno chápat tak, že hlavní stavba se musí této čáry dotýkat fasádou, resp. u půdorysně nepravidelných stavebních pozemků minimálně jedním rohem hlavní stavby, tj. rodinným domem;
- max. přiblížení doplňkových staveb a staveb hlavních k hranici parcely (oplocení) stanovuje výkres C.5. Výkres limitů;
- max. výška staveb od okolního terénu nesmí být vyšší než 10 - 11m;
- v ploše SV není přípustné umístění mobilních domů, bungalovů;
- kromě stavby hlavní lze na parcele umístit garáž a kryté odstavné stání;
- stavbou pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků, hospodářským objektem, je nepodsklepená jednopodlažní stavba, se zastavěnou plochou max. 25 m², max. výšky do 5 m od rostlého terénu;
- stavbou pro denní rekreaci se míní drobné stavby v zahradách u rodinných domů se zastavěnou plochou do 25 m² a výškou nad terénem do 3 m (např. pergoly, chatky a přístřešky pro venkovní pobyt), bazény, zpevněné a vodní plochy a zástěny pro slunění.
- maloplošným hřištěm je hřiště o rozměru hrací plochy do max. 1 000 m² (o rozměru hrací plochy např. 20 x 40m);
- bazén o ploše do max 40 m² zastavěné plochy;

- v parku – veřejném prostranství - lze umístit lehký dřevěný přístřešek do 16 m² zastavěné plochy, max. výšky 4 m a doprovodný mobiliář (lavička, stůl, ohniště, zpevněná plocha pro gril, apod.)
- v prostoru mezi stavební čarou a uliční čarou, když uliční čarou se rozumí oplocení) lze umístit pergolu, oplocení, se zařízením nezbytných pro napojení RD na technickou infrastrukturu (jistící skříň, elektroměrovou rozvodnice, plynoměr, HUP apod.) a krytý prostor pro umístění nádoby na odpad, dále pak pokud to konkrétní podmínky daného pozemku umožňují i lehký přístřešek (neopláštěná konstrukce - sloupky a zastřešení) pro osobní konkrétního, z něhož je přímý výjezd do ulice. Odstavený automobil musí být celou svou délkou na pozemku soukromého pozemku, při výjezdu musí být zajištěn bezpečný rozhled, brána se nesmí otvírat do ulice, chodníku (veřejného prostranství);

Doporučené principy hmotového řešení staveb

Architektura původních staveb na Jablunkovsku, její základní znaky a principy, byly ověřené stovkami let existence v této oblasti. Podílí se na harmonickém rozvíjení prostředí, které je vhodné zachovat, obnovovat a dále rozvíjet. Z toho dovodů se doporučuje vycházet při povolování novostaveb ze základních znaků a principů :

- Půdorys objektu - obdélný půdorys, kde délka se rovná 1,2 – 2 násobku šířky stavby. Tento poměr se vyskytuje u naprosté většiny tradičních staveb, chalup a obytných jader domů.
- Střecha - symetrická se sklonem od cca 37° - 45°. Hřeben střechy je orientován rovnoběžně s delší stranou objektu. U doplňkových staveb se připouští i menší sklon. Doporučuje se tradiční sedlová střecha, valbová nebo polovalbová. Ve střešních rovinách se připouští vložení vikýřů a střešních oken. Mansardová střecha zcela výjimečně, nízká stanová není přípustná.
- Důraz by měl být kladen i na použití přírodních materiálů, jde o využití materiálů - dřevo, kámen, typických pro danou oblast.
- Při použití moderní technologií a materiálů je potřeba dbát na kvalitní řemeslný detail.

Zásady řešení dalších staveb v území

- Doporučená výška oplocení parcely na hranici s veřejným prostranstvím je max. 120 cm. Plot by neměl být plný, zděný, betonový, z tvarovek nebo kamenný. Připouští se vyzdění sloupků v kombinaci s výplně, podezdívka pod výplněmi by neměla být vyšší než 1/3 plotu. a

- Plot oddělující parcely v hospodářské, zahradní a rekreační části lze povolovat do výšky max. 150 cm, optimálně z drátěného pletiva, nebo kombinace drátěného pletiva se živým plotem ((výška živého plotu max.3m).
- Doplnkové stavby by měly po materiálové i barevné stránce v souladu se stavbou hlavní. Nepřipouští se realizovat stavby z nevhodných materiálů (plechy, plastové desky, pražce, apod.).
- Nepřipouští se provádět zemní práce (úpravy terénu) v rozsahu, který by vyvolal násypy, nebo opěrné zdi vyšší než 1m. Nutno minimalizovat rozsah použití opěrných zdí provedených z betonu, kamene nebo svahových tvárnic, gabionových zdí, popř. bet. palisád, apod. Vhodné je preferovat svahování, zatravnění svahů a osázení zelení.
- Pozornost je potřeba věnovat plochám předzahrádek, dotvářejících veřejná prostranství. Doporučuje se sázet stromy a keře, které jsou v této oblasti původní, vysazovat exotické a cizokrajné dřeviny je nevhodné.
- V parku v jižní části území lze umístit zpevněná plocha pro dětské hřiště doplněná vhodným vybavením pro děti různých věkových skupin, skluzavky, prostor pro pikniky pevnou plochu pro mobilní přenosný gril, apod.)
- Podél páteřní komunikace se doporučuje vysadit dřeviny středního vzrůstu, kvetoucí keře, záhony letniček, trvalek, mobiliář - lavičky, pouliční osvětlení, odpadkové koše. V místě napojení peší stezky do parku na chodník podél páteřní komunikace lze umístit drobnou architekturu, resp. keramiku, výtvarné dílo.

V závislosti na rozloze stavebních pozemků navržených pro výstavbu rodinných domů je nezbytné:

- zabezpečit vsakování srážkové vody, resp. její zadržení na pozemku rodinného domu, viz tabulka níže .
- pro zamezení nadměrného zastavění stavebních pozemků, ochranu krajinného rázu a také dostatečné zasakování srážkové vody respektovat max. výměry ploch vymezených k zastavění (tj. plochy všech staveb, přístřešků na auta, altánů, apod.), viz tabulka .

Číslo pozemku dle výkresu C.2.	Rozloha pozemku	Max. plocha zastavění pozemku (m²)	Min. plocha pozemku pro však dešťových vod (m²)
Pozemek č. 1	1192 m²	446	558
Pozemek č. 2	1116 m²	452	566
Pozemek č. 3	1131 m²	452	566
Pozemek č. 4	1131 m²	438	548
Pozemek č. 5	1096 m²	493	616
Pozemek č. 6	1232 m²	538	672
Pozemek č. 7	1344 m²	465	581
Pozemek č. 8	1162 m²	454	567
Pozemek č. 9	1134 m²	382	478
Pozemek č. 10	956 m²	384	480
Pozemek č. 11	960 m²	372	466
Pozemek č. 12	931 m²	461	576
Pozemek č. 13	1152 m²	475	594
Pozemek č. 14	1188 m²	474	593
Pozemek č. 15	1186 m²	479	599
Pozemek č. 16	1198 m²	464	580
Pozemek č. 17	1160 m²	464	580
Pozemek č. 18	1160 m²	464	580
Pozemek č. 19	1160 m²	477	596
Pozemek č. 20	1192 m²	484	606
Pozemek č. 21	1211 m²	472	591
Pozemek č. 22	1181 m²	480	600
Pozemek č. 23	1200 m²	508	636
Pozemek č. 24	1271 m²	446	558

Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastruktury

- Ve vymezených zastavitelných plochách lze realizovat liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, telekomunikační kabely) v rozsahu nezbytném pro zajištění funkce plochy;
- ve vymezených zastavitelných plochách lze realizovat stavby zařízení technické infrastruktury pro přímou obsluhu ploch (zejména trafostanice, regulační stanice, výměňkové stanice, malé čistírny odpadních vod, přečerpávací stanice, vodojemy, lokální prostory pro sběr komunálního odpadu), pro které svým

významem a velikostí nebylo účelné vymezit samostatnou funkční plochu technické infrastruktury a které svou funkcí a polohou nenaruší koncepci stanovenou platným ÚP.

- provedení dílčích přeložek liniových vedení inženýrských sítí ve vymezených zastavitelných do vhodnější polohy za podmínky, že nebude narušena celková koncepce obsluhy území technickou infrastrukturou znázorněna ve výkresu C.4.
- přeložky inženýrských sítí musí být vedeny tak, aby jejich přeložením nedošlo k podstatnému ztížení, příp. nebylo znemožněno, využití zastavitelných ploch.

Kapitola 6

Návrh řešení dopravní infrastruktury

Současný stav dopravní infrastruktury

Rozvojová plocha je situována v severní části města Jablunkov, na hranici s obcí Písečná. V blízkosti rozvojové plochy se nachází sil.III/01150 s minimálním dopravním zatížením. V blízkosti řešeného území se nachází stávající autobusová zastávka Písečná - jižní konec, ležící sice v správním území sousední obce, avšak od řešeného území v lokalitě Žihla je vzdálená cca 110 m. Rozvojová plocha je nezastavěná, nachází se tam ale již vybudovaná splašková kanalizace, která předurčuje trasování obslužné komunikace.



Dopravní obsluha je zajištěna návrhem obslužné místní komunikace s šířkou vozovky 5,5 m (jízdni pruhy šířky 2,75 m). Lze ji charakterizovat jako komunikaci plnicí funkci „komunikačního třmene“ napojeného dvěma stykovými křižovatkami na stávající sil.III/01150. Toto uspořádání zajistí optimální podmínky pro dopravní obsluhu bez nutnosti otáčení, např. pro průjezd vozidel pro svoz TKO. Krátký koncový úsek místní komunikace sloužící pro příjezd k několika pozemkům nevyžaduje vybudování obratiště. Výjezd z území je v obou dvou křižovatkách předpokládáno osadit vswislou dopravní značkou „Stůj, dej přednost v jízdě!“. S ohledem na vedení chodníku podél sil.III.třídyy až za příkopou, nedojde zástavbou území ke zhoršení rozhledů.

Charakteristika navrženého řešení

Celková délka nově navrhovaných komunikací je cca 410 m. Pro pohyb pěších je podél obslužných komunikací a podél sil.III/01150 navržena výstavba jednostranných chodníků šířky 1,5m. Navrhované chodníky lze napojit výstavbou chodníku na území obce Písečná k autobusové zastávce.

Vozidla budou odstavována na soukromých pozemcích. Šířka vozovky 5,5 m však zachovává při zaparkování vozidla na vozovce dostatečný prostor pro průjezd jiného vozidla. Z toho důvodu nejsou v území navrženy samostatné plochy parkovišť, výjimkou je pouze lokalita u budoucího parku (veřejné prostranství – park s využitím rekreačně sportovním), kde je navrženo parkoviště s 6 kolmými stáními.

Odvodnění navrhovaných místních komunikací je předpokládáno dešťovou kanalizací zapojenou do stávající vodoteče na jihovýchodním okraji řešeného území průchodem podél parku s rekreačně - sportovním využitím. Dešťová kanalizace bude situována ve vozovce a bude dořešena v rámci projektové dokumentace pro výstavbu komunikace.

Stávající odvodnění sil. III/01150 nebude stavbou dotčeno, navrhovaný chodník podél sil.III. třídy je veden až za stávající příkopou, která bude v prostoru navrhovaných stykových křižovatek pouze v nezbytné délce zatrubněna.

Kapitola 7

Návrh řešení infrastruktury technické

7.1.Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Zhodnocení současného stavu

Nejbližší stávající zástavba umístěná severně od řešeného území je napojena na veřejný vodovodní řad vedoucí z vodojemu Písečná o objemu 40 m3 a výškách hladin 527,5-525,4 m n. m. Ten je napojen na jímací území a úpravnu vody Kotelnice. Tento veřejný vodovod je v majetkové správě společnosti SmVaK Ostrava a.s. Tlak vody musí být regulován na území obce Písečná pro zástavbu v Písečné (433-497 m n. m.) a tím i pro řešené území ležící na kótě 425-435 mn.

Návrh vodovodní sítě

Výpočet potřeby pitné vody
Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje (dále PRVKÚK), po aktualizaci r. 2014 je pro obec Jablunkov uvažováno se specifickou potřebou fakturované vody pro obyvatele 110 l/os.den.

Počet navrhovaných rodinných domů = 24, počet osob = 96

Průměrná denní potřeba	$Q_p = 96 \cdot 110 \text{ l/os.d} = 10,56 \text{ m}^3/\text{d}$
Maximální denní potřeba	$Q_m = Q_p \cdot 1,4 = 14,8 \text{ m}^3/\text{d}$

V řešeném území je navržen veřejný vodovod v navržených komunikacích tak, aby byl zokruhován. Je připojen navrženým řadem vedeným podél stávající komunikace na stávající vodovod DN100 z Písečné. Vodovod je předpokládaného profilu DN80, návrh profilu bude řešen v podrobné projektové dokumentaci.

Odvádění splaškových odpadních vod

Zhodnocení současného stavu

V řešeném území je nově vybudována oddílná splašková kanalizace DN300, odvádějící odpadní vody do kanalizační sítě města Jablunkov, zakončené na centrální ČOV Návsí.

Návrh odvádění odpadních vod

Z navrhovaných 24 rodinných domů budou oddělené splaškové odpadní vody svedeny navrženými kanalizačními přípojkami do stávajících splaškových stok. Trasy přípojek budou řešeny podrobnou dokumentací s ohledem na dispozici jednotlivých rodinných domů.

Množství splaškových odpadních vod se prakticky rovná potřebě pitné vody odebírané z veřejného vodovodu tj. v průměru 10,56 m3/den.

Odtokové poměry

Zhodnocení současného stavu

Katastrální území Jablunkova patří do povodí řeky Olše a jejích přítoků. Nejbližším vodním tokem je pravobřežní přítok Olše - potok Kotelnice. Stanovené záplavové území se k řešenému zastavitelnému území ani nepřibližuje ani ho nezasahuje. V řešeném území se nenachází žádné vodoteče.

Návrh

Stávající odvodňovací příkop s doprovodným travnatým pásem umístěnými podél komunikace při západním okraji plochy je navrženo v území ponechat. Je potřebným prvkem pro zasakování a odvádění srážkových vod z přilehlého území včetně komunikace.

Srážkové vody ze střech a dvorů rodinných domů budou zasakovány na pozemcích stavebníků.

7.2. Zásobování elektrickou energií

Použité distribuční elektrizační soustavy:
- distribuční elektrizační soustava VN - 22 kV;
- distribuční elektrizační soustava NN – 0,4 kV.

ÚS řeší zásobování elektrickou energií nových odběratelů v objektech individuálního bydlení budovaných v zastavitelné ploše dle ÚP Jablunkov, označené Z69.

Pro zásobování elektrickou energií je navržena nová distribuční transformační stanice (DTS) 22/0,4 kV. Nová DTS 22/0,4 kV nebyla v ÚP Jablunkov navržena. Výkon transformátoru 22/0,4 kV určí provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN 22 kV ČEZ Distribuce, a.s. na základě všech „Žádosti o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“ a stavu stávající distribuční soustavy NN v dané lokalitě obce. Připojení nové DTS 22/0,4 kV je navrženo kabelovým distribučním vedením přípojky VN 22 kV, napojeným ze stávajícího distribučního venkovního vedení 22 kV čís. 08.

V řešené lokalitě je navržena výstavba 24 rodinných domů. Pro danou lokalitu není v územním plánu navržena plynofikace, proto bylo při výpočtu soudobého zatížení uvažováno, podle stupně elektrizace, s byty kategorie B a kategorie C. Předpokládané soudobé zatížení nové bytové zástavby na úrovni DTS je $P_s = 145$ kW.

Pro zásobování elektrickou energií nových odběratelů elektřiny v řešené lokalitě bude vybudováno nové kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN - 0,4 kV, které bude napojeno z nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. Pro napojení jednotlivých odběratelů bude v lokalitě vybudována okružní kabelová síť distribuční elektrizační soustavy NN. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN bude uloženo v zemi. Z kabelové distribuční elektrizační soustavy NN budou napojené hlavní domovní skříně (HDS) jednotlivých odběratelů elektřiny. Pro jednotlivé odběratele bude v rámci distribuční soustavy NN na hranici pozemku vybudován pilíř s pojistkovou jisticí skříní HDS, ze které bude napojena elektroměrová rozvodnice odběratele, ve které bude instalován elektroměr pro měření dodávky elektřiny. Kabelové vedení distribuční elektrizační soustavy NN bude vedeno ve vymezeném pásu (koridoru) pro vedení technické infrastruktury v rámci navržené ulice. Podmínkou pro realizaci kabelového distribučního vedení elektrizační soustavy NN - 0,4 kV je vybudování obytné ulice s koridory pro vedení technické infrastruktury.

Novou distribuční transformační stanicí 22/0,4 kV včetně kabelového distribučního vedení přípojky elektrizační soustavy VN 22 kV, distribuční kabelové vedení elektrizační soustavy NN – 0,4 kV včetně skříní HDS vybuduje provozovatel distribuční elektrizační soustavy VN a NN ČEZ Distribuce, a.s., na základě „Žádosti o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí“.

Veřejné osvětlení

Zhodnocení současného stavu

Kolem silnice do Písečné je vedeno venkovní vedení veřejného osvětlení, které je upevněno na dřevěných a betonových sloupech. Na některých sloupech jsou instalována venkovní svítidla VO, sloužící pro veřejné osvětlení silnice. Některé stávající sloupy VO jsou v kolizi s novými navrženými dopravními komunikacemi řešenými v rámci této ÚS. Proto je část stávajícího veřejného osvětlení v místě řešené lokality navržena ke zrušení. Stávající veřejné osvětlení bude nezbytně nahradit novým.

Návrh veřejného osvětlení

V řešené lokalitě bude vybudováno nové veřejné osvětlení, sloužící k osvětlení nových dopravních a pěších komunikací a venkovní osvětlení části stávající silnice do Písečné. Veřejné osvětlení bude navrženo dle platných norem ČSN CEN/TR 13201-1, ČSN EN 13201-2, ČSN EN 13201-3 a ČSN EN 13201-4.

Nové veřejné osvětlení bude napojeno z nového zapínacího rozvaděče veřejného osvětlení RVO, napojeného z nové distribuční transformační stanice 22/0,4 kV.

Nové veřejné osvětlení kolem stávající silnice do Písečné bude provedeno venkovními svítidly s výbojkovými zdroji, nebo venkovními svítidly se zdroji LED instalovanými na osvětlovacích stožárech s výložníkem, výšky 10 m. Toto osvětlení bude sloužit i pro veřejné osvětlení nového chodníku budovaného kolem silnice do Písečné, v rámci této ÚS. Ze samostatné větve nového kabelového vedení VO sloužící pro VO silnice do Písečné a napojeného z nového zapínacího rozvaděče RVO se napojí i stávající venkovní vedení VO směr Písečná. Stávající venkovní vedení VO směr Jablunkov se buď na posledním sloupě ukončí, nebo se napojí na novou větev sloužící pro osvětlení silnice Jablunkov - Písečná.

Veřejné osvětlení sloužící k osvětlení nových dopravních a pěších komunikací v řešené lokalitě bude provedeno venkovními svítidly s výbojkovými zdroji, nebo venkovními svítidly se zdroji LED instalovanými na osvětlovacích stožárech výšky 6 až 8 m.

Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny kabelovým vedením NN CYKY 4Bx10, případně CYKY 4Bx16 uloženým v zemi. Kabelové vedení VO bude vedeno ve vymezeném pásu (koridoru) pro vedení technické infrastruktury obytné ulice. Osvětlovací stožáry

veřejného osvětlení budou uzemněny zemnicím páskem FeZn 30x4. Nové veřejné osvětlení bude spínáno v rozvaděči RVO od soumrakového spínače a časového relé.

Kapitola 8

Doporučení dalšího postupu, etapizace

Cílem územní studie bylo prověření využití plochy Z69, navržené územním plánem a návrh jejího členění, parcelace a napojení na dopravní a technickou infrastruktury s ohledem na přírodní a technické danosti řešeného území. Územní studie je navržena tak, aby následná zástavba a využívání území vedly k ucelování tvaru zastavěného území a došlo k eliminaci vzniku izolovaných ploch bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

Navržené řešení respektuje krajinné zázemí, limity území a technické podmínky stanovené územním plánem, které návrhem zpřesňuje. Současně zajišťuje udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel a má ambice využít území tak, aby potřeby současné i budoucí generace z hlediska požadavků na bydlení byly ve všech oblastech uspokojeny.

Doporučení dalšího postupu prací

Zpřesnění návrhu využití území v lokalitě Jablunkov – Žihla – Pod Písečnou dle předložené územní studie, zpracované na základě podrobného průzkumu území a po projednání se správci sítí , bude nezbytné promítnout i do územního plánu a uvést tak do souladu návrh území studie s řešením v územním plánu. V rámci nejbližší zpracovávané změny územního plánu bude proto potřeba provést následující úpravy:

- Upravit vymezení lokality Z 69 a hranice zastavěného území dle skutečného stavu v území.
- Změnit využití plochy Z 69, která je v platném územním plánu navržena jako plocha smíšená obytná – rekreační (SBR) na plochu smíšenou obytnou – vesnickou (SV).

- Pro území řešené v územní studii navrhnout novou distribuční transformační stanici a její napojení z venkovního vedení VN 22 kV čís. 08 kabelovou přípojkou v souladu s návrhem této územní studie.
- Upravit vymezení plochy zastavitelné Z69 dle skutečného stavu v souvislosti s aktualizací hranice zastavěného území (viz řešení v US Jablunkov - Žihla – Pod – Písečnou).

Územní studie je jedním z podkladů, nezbytným pro vytvoření strategie pro investování v řešeném území. Z řešení územní studie vyplývají následující doporučení:

- před započítím výstavby v území zpracovat podrobnou projektovou dokumentaci pro stavby technické a dopravní infrastruktury;
- v souladu se studií zabezpečit projekt sadovnických úprav;
- zpracovat rozvahu o způsobu financování přípravy lokality (vybudování dopravní a technické infrastruktury);
- v návrhu výsledného řešení rozvojové plochy zohlednit limity majetkových poměrů v území.

Etapizace výstavby vzhledem k rozloze řešeného území není nutná. Z hlediska dopravy, budování sítě nn a veřejného osvětlení je spíše žádoucí budovat vše jako celek. Etapizace není potřebná ani na úseku vodního hospodářství. Vodovodní řady se doporučuje vybudovat najednou včetně zokruhování.

