

**Zážnam o využitelnosti**

Tato územní studie byla prověřena a vložena do evidence územně plánovací činnosti podle § 162 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Vložil: Antonín Merta, starosta obce  
a Pavla Bechyňová  
dne 7.10.2014

*Merta*  
*Pavlyna*



# ÚZEMNÍ STUDIE HRADIŠTKO – PIKOVICE „U ZVONIČKY“

## TEXTOVÁ ČÁST

ing. arch. Petr Doležal  
11 / 2013



# Obsah územní studie

## A. Textová část

- A.1. Úvod
- A.2. Základní údaje územní studie
- A.3. Vymezení řešené plochy
- A.4. Analýza stávajícího stavu využívání území
- A.5. Urbanistické a architektonické řešení
  - A.5.1. Základní možnosti využití řešené plochy dle ÚPD
  - A.5.2. Urbanistické řešení zástavby
  - A.5.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
  - A.5.4. Kapacity území
  - A.5.5. Návrh na parcelaci pozemků
  - A.5.6. Architektonické řešení zástavby
- A.6. Dopravní řešení
- A.7. Inženýrské sítě
  - A.7.1. Zásobování vodou
  - A.7.2. Odkanalizování
  - A.7.3. Zásobování elektrickou energií
  - A.7.4. Síť elektronických komunikací
  - A.7.5. Veřejné osvětlení
- A.8. Likvidace tuhého komunálního odpadu
- A.9. Zajištění požární ochrany v daném území
- A.10. Ochrana životního prostředí
- A.11. Návrh dalšího postupu.

## B. Výkresová část

- B.1. Výkres širších vztahů 1:10 000
- B.2. Hlavní urbanistický výkres 1:500
- B.3. Výkres architektonického řešení 1:500
- B.4. Výkres dopravní infrastruktury 1:500
- B.5. Výkres veřejné technické infrastruktury
  - vodní hospodářství 1:500
- B.6. Výkres veřejné technické infrastruktury
  - energetika a spoje 1:500

*kromě toho v textu:*

- Výkres funkčního využití ploch ÚP ( výřez ) 1:1000
- Katastrální mapa 1:2000
- Ortofotomapa 1:2000

## C. Dokladová část

- C.1. Stanovisko obce Hradištko
- C.2. Stanoviska dotčených orgánů státní správy
  - MěÚ Černošice, odbor životního prostředí
  - MěÚ Černošice, odbor územního plánování
  - MěÚ Černošice, odbor dopravy
- C.3. Stanoviska správců komunikací
  - obec Hradištko
- C.4. Stanoviska provozovatelů inženýrských sítí
  - ČEZ Distribuce a.s. ( zásobování el. energií )
  - obec Hradištko ( zásobování vodou, veřejné osvětlení )

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### A.1. ÚVOD

Územní studie byla zpracována v souladu s požadavkem platného Územního plánu sídelního útvaru Hradištko, změna č. 4, schválené v roce 2011. Pro zástavbu urbanisticky významných a rozlehlých lokalit požaduje platná územně plánovací dokumentace zpracování územní studie autorizovanou osobou.

Pořízení územní studie lokality Hradištko – Píkovice („U zvoničky“) bylo iniciováno ve smyslu ustanovení §30 odst. 2 stavebního zákona. S pořízením územní studie vyslovila obec Hradištko souhlas na zasedání obecního zastupitelstva dne 26.9.2011. Bylo rozhodnuto, že pořizovatelem územní studie bude Obecní úřad Hradištko, odborný výkon pořizovatelské činnosti byl proveden osobou zajišťující územně plánovací činnost dle § 24 odst. 1 stavebního zákona paní Pavlou Bechyňovou.

Zadání Územní studie Hradištko – Píkovice („U zvoničky“) bylo zpracováno v 11/2011, následně bylo upraveno v 02/2012. Zadání územní studie bylo projednáno a následně schváleno obecním zastupitelstvem obce Hradištko dne 8.2.2012 (usnesení č. 2/2012).

Návrh územní studie byl projednán v rozpracovanosti s obcí Hradištko a s vlastníky dotčených pozemků a následně byl schválen obecním zastupitelstvem obce Hradištko dne 27.6.2012 (usnesení č. 5/2012)

Čistopis územní studie Hradištko – Píkovice („U zvoničky“) bude po dokončení předán obci Hradištko. Ta zajistí podání návrhu na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti na Krajský úřad Středočeského kraje a dále zajistí uložení studie u příslušného stavebního úřadu, tj. u stavebního úřadu Úřadu městyse Štěchovice.

### A.2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE ÚZEMNÍ STUDIE

#### 1. Název dokumentace :

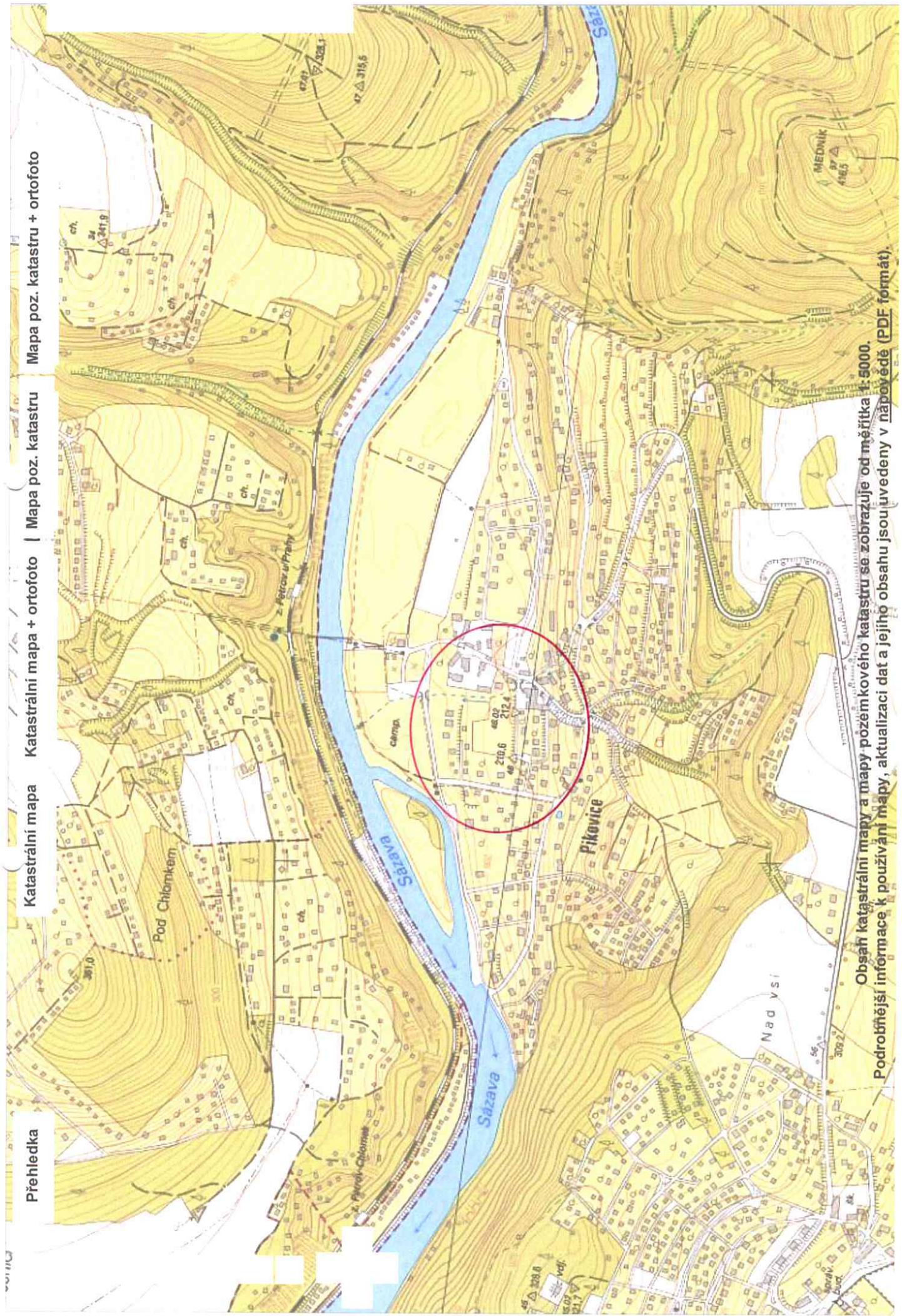
Zástavba rozvojové lokality  
rodinných domů  
Hradištko - Píkovice  
*U zvoničky*

#### 2. Zpracovatel územní studie

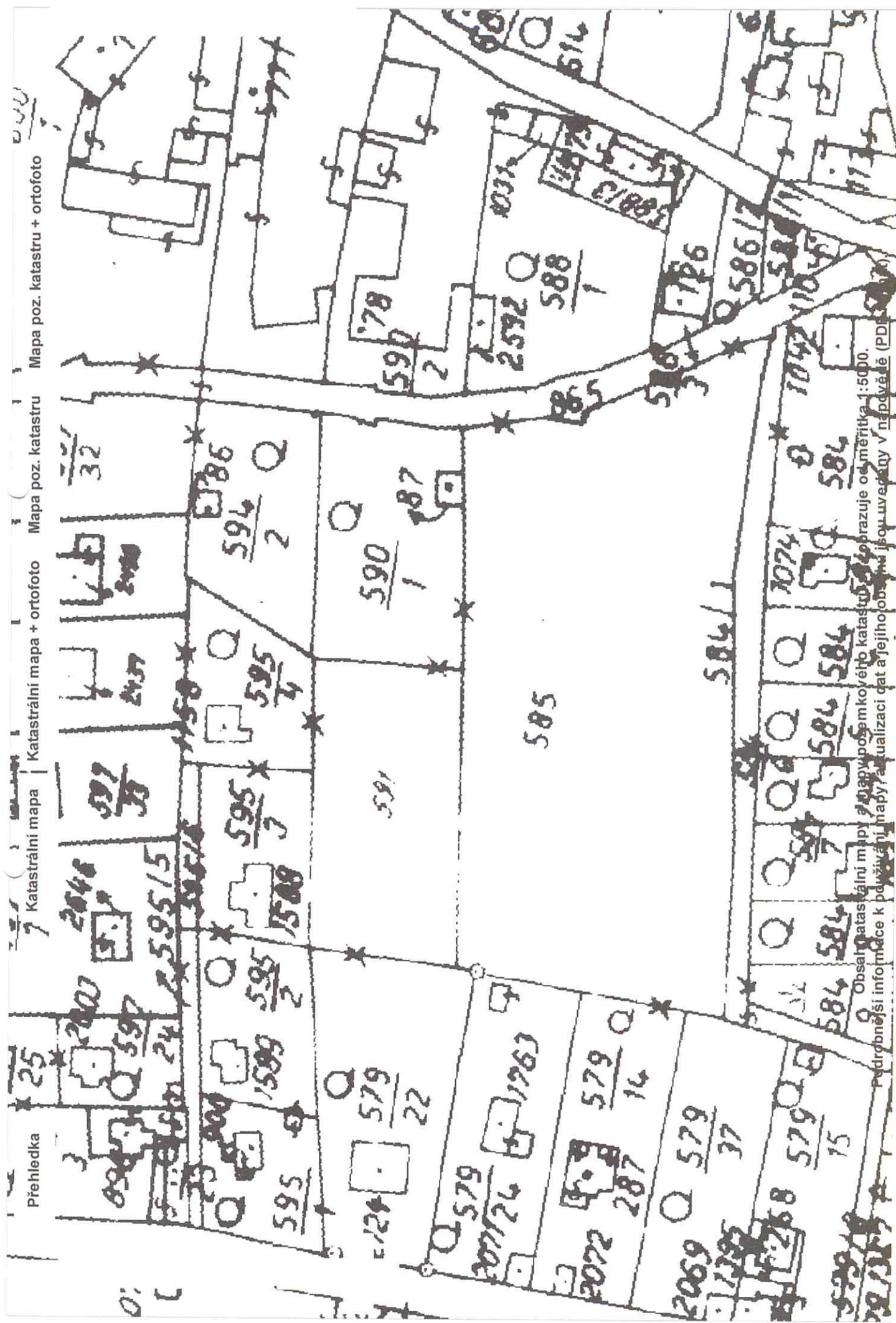
ing. arch. Petr Doležal  
autorizovaný architekt ČKA č. 0168  
252 09 Hradištko čp. 322

#### 3. Základní údaje územní studie

Celková plocha řešeného území :	8.986 m <sup>2</sup>
Celkový počet nových parcel :	6
Celková plocha parcel :	7.768 m <sup>2</sup>
Průměrná výměra parcely :	1.294 m <sup>2</sup>
Nejmenší parcela :	1.007 m <sup>2</sup>
Největší parcela :	1.805 m <sup>2</sup>
Celková plocha komunikací :	765 m <sup>2</sup>



Obsah katastrální mapy a mapy pro zemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).





#### **4. Použité podklady**

- Územní plán obce Hradištko – změna č.4 (ing. arch. Hana Vohrouhlecká, schváleno 02/2011),
- Geometrický plán dotčených pozemků
- Výskopisné zaměření pozemků (ing. Lacina, 04/2012)
- Projektová dokumentace „Rekonstrukce mostu v Pikovicích“ (T. Hohnourek, 08/2005)
- Informace z KN o dotčených a sousedících pozemcích
- Projednání s vlastníky dotčených pozemků
- Platná legislativa, např. vyhláška č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území v platném znění

### **A.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

#### **1. Pozemky**

obec Hradištko, kat.úz. Hradištko pod Medníkem

<i>kat.č.</i>	<i>výměra</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>ochrana</i>	<i>BPEJ</i>
kat.č. 585	7.134 m <sup>2</sup>	orná půda	ZPF	22614
kat.č. 591	1.852 m <sup>2</sup>	orná půda	ZPF	22614
celkem	<b>8.986m<sup>2</sup></b> (0,8986 ha)			

#### **2. Vlastníci dotčených pozemků :**

##### **kat.úz. Hradištko, kat.č. 585**

p. Pavel Dolejší  
Nádražní čp. 4, Pikovice, 252 09 Hradištko

##### **kat.úz. Hradištko, kat.č. 591**

p. Karel Trnka,  
Nádražní čp. 2, Pikovice, 252 09 Hradištko

#### **3. Přehled sousedících pozemků a jejich vlastníků**

##### **kat.č. 579 / 14**

Kateřina Holá, Na Výsluní 128, 252 09 Hradištko – Pikovice

##### **kat.č. 579 / 22**

SJM Drahoš Vladimír a Drahošová Iva, Na Výsluní 142, 252 09 Hradištko - Pikovice

##### **kat.č. 579 / 24**

Richard Štědrý, U Stanice 592/9, 162 00 Praha 6 – Liboc

##### **kat.č. 579 / 37**

Kateřina Holá, Na Výsluní 128, 252 09 Hradištko – Pikovice

##### **kat.č. 584 / 1**

Karel Trnka, Nádražní 2, 252 09 Hradištko – Pikovice

**kat.č. 590 / 1**

Karel Trnka, Nádražní 2, 252 09 Hradištko – Píkovice

**kat.č. 595 / 3**

Miroslav Fišer, Dětská 2438/51, 100 00 Praha 10 - Strašnice

**kat.č. 595 / 4**

SJM Fišer Miroslav a Fišerová Jitka, Dětská 2438/51, 100 00 Praha 10 - Strašnice

**kat.č. 865**

Obec Hradištko, Zámek čp. 1, 252 09 Hradištko

## **A.4. ANALÝZA SOUČ. STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Pozemky, na kterých je navržena nová zástavba rodinných domů, jsou součástí dosud nezastavěné plochy, situované zhruba ve středu Píkovic. %Rešené území se skládá ze dvou parcel, větší pozemek parc.č. 585 zhruba obdélníkového tvaru o stranách 120 x 60 m. K tomuto pozemku je v rámci řešeného území ze severu přičleněn pozemek parc.č. 591, který je rovněž zhruba obdélníkového tvaru o rozměrech 59 x 30 m.

V současné době je větší pozemek využíván jako louka, menší je využíván jako zahrada rodinného domu čp. 2.

Řešené území je ohrazeno z J stávající místní komunikací, z V korytem potoka, ze S a ze Z stávající zástavbou rodinných domů

Řešené území je zhruba rovinné. Místní komunikace, vedoucí po jižní hranici řešeného území je však o cca 1,5 m výše.

Pozemky nejsou dotčeny ochrannými pásmi.

Řešené území je mimo záplavové území 100-leté vody.

Stávající můstek v ul. U zvoničky, situovaný poblíž hasičské zbrojnice, byl v nedávné době (2006) rekonstruován. Jeho šířka je 5,0 m.

Původní, již nosností a šírkou nevyhovující můstek, byl odstraněn a nahrazen novou konstrukcí. Můstek se skládá ze základových pasů na každé straně a ze 2 prefabrikovaných mostních desek. Přes nové mostní desky tl. 300 mm byl proveden asfaltový koberec. Po stranách můstku je do mostních desek kotveno ocelové zábradlí.

Ulice U zvoničky je místní komunikace dle ČSN 73 6110, funkční třída „C“, zatěžovací třída „B“ – ČSN 73 6203. Je uvažováno s pojezdem požárního vozidla s ideální nápravou 100 kN (hmotnost na 1 nápravu 10 t).

## **A.5. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ**

### **A.5.1 Základní možnosti využití řešené plochy dle ÚPD**

Platný územní plán obce Hradištko vymezil pro návrhové období několik rozvojových lokalit obytné nízkopodlažní zástavby. Řešené území zahrnuje rozvojovou lokalitu označenou OC 25. Uvedená lokalita je v územním plánu označena jako OC - obytné území v rodinných domech - venkovský charakter bydlení.

Územní studie rozděluje toto území na plochy OC – obytné území v rodinných domech (venkovský charakter bydlení), pro které je dále navržena parcelace na stavební pozemky a na plochu předchozího chodníku podél potoka, funkčně definovanou jako ZN – plocha přírodních nelesních porostů, veřejné zeleně, parků a nespecifikované zeleně ve volné krajině.

Pro zajištění dopravní obslužnosti jsou navrženy plochy pro dopravu.

Pro tyto plochy jsou uvedeny následující funkční regulativy

#### **OC - obytné území v rodinných domech - venkovský charakter bydlení**

##### **A. Přípustné využití :**

- rodinné domy volně stojící
- řadové rodinné domy, nejvyšší přípustná výška nad terénem 10 m
- technická vybavenost sloužící k zajištění přípustného a podmíněného využití ploch
- občanská vybavenost místního významu (občerstvení, prodejny apod.)
- zeleň

##### **B. Podmíněné využití :**

- restaurace a ubytovací zařízení
- nevýrobní služby
- dětská hřiště pro děti předškolního a školního věku
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním
- stavby pro chov drobného domácího zvířectva

##### **C. Nepřípustné využití :**

- výroba průmyslová a zemědělská
- výrobní služby
- stavby a využití ploch neslučitelné s bydlením

#### **ZN – plocha přírodních nelesních porostů, veřejné zeleně, parků a nespecifikované zeleně ve volné krajině**

##### **A. Přípustné využití :**

- krátkodobá každodenní rekreace
- pěší komunikace
- cyklistické stezky
- stavby drobné architektury (altány, pergoly, vyhlídky, terasy apod.)
- vodní plochy
- oddechové plochy
- mobiliář (lavičky, osvětlení, odpadkové koše apod.)
- inženýrské sítě
- zeleň

##### **B. Podmíněné využití :**

- dětská hřiště a sportovní hřiště
- technické vybavení území

##### **C. Nepřípustné využití :**

- stavby a využití ploch nesouvisející s využitím uvedeným v částech A a B

**R-OC**

**OC25**

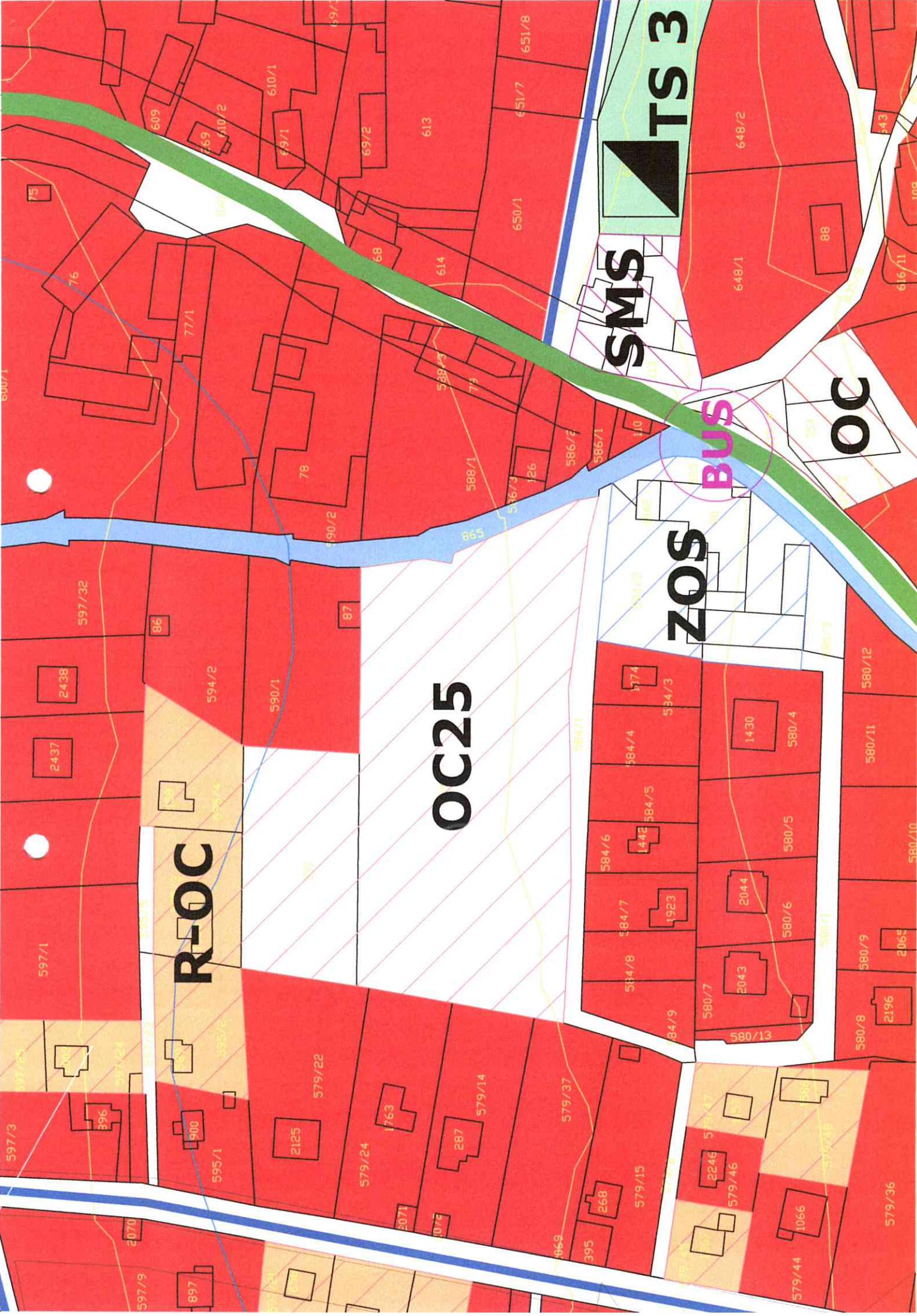
**SMS**

**BUS**

**ZOS**

**TS 3**

**OC**



## A.5.2. Urbanistické řešení zástavby

Navržená zástavba rodinných domů je pravidelně rozložena podél jedné strany ulice U zvoničky. Nové stavební parcely jsou orientovány k této komunikaci svou kratší stranou. Z rozšířené ulice U zvoničky vybíhá pouze jedna nová kolmá obslužná komunikace, která zajišťuje přístup k jediné stavební parcele.

Parcelace pro obytnou nízkopodlažní zástavbu je z tohoto důvodu velice jednoduchá, jednotlivé parcely jsou většinou pravidelného obdélníkového tvaru, kratší stranou navazují na přístupovou komunikaci.

Nové rodinné domy budou na parcelách situovány tak, aby odstup vstupního průčelí rodinného domu (uliční čára) byl cca 10,0 m od hranice pozemku.

Podél koryta potoka je navrženo oddělení pozemku pro vybudování chodníku, který doplní břehovou zeleň.

## A.5.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Legislativním podkladem pro návrh umístění a prostorové uspořádání staveb (např. vzájemné odstupy jednotlivých rodinných domů, prostorové řešení místních komunikací a veřejných prostranství, vedení inženýrských sítí, ochranné pásmo lesa, ochranná pásmo inženýrských sítí apod.) jsou platné zákony, vyhlášky a normy.

## A.5.4. Kapacity území

Plochy zastavěné objekty (předpoklad 120 m <sup>2</sup> / RD)	720 m <sup>2</sup>
Zpevněné plochy	765 m <sup>2</sup>
Plochy veřejné zeleně	-
Plochy vyhrazené zeleně (zahrady u RD)	7.048 m <sup>2</sup>
Veřejná zeleň vč. chodníku	186 m <sup>2</sup>

## A.5.5 Návrh na parcelaci pozemků

### a) rozdelení parcely kat.č. 585 – 7.134 m<sup>2</sup>

parcela č. 1 ... 1.007 m <sup>2</sup>
parcela č. 2 ... 1.010 m <sup>2</sup>
parcela č. 3 ... 1.012 m <sup>2</sup>
parcela č. 4 ... 1.309 m <sup>2</sup>
parcela č. 5 ... 1.625 m <sup>2</sup>
parcely č. 1 – 5 celkem ... <b>5.963 m<sup>2</sup></b>
nová komunikace ... 221 m <sup>2</sup>
zvětšení pozemku 584/1 (ulice U zvoničky) ... 497 m <sup>2</sup>
komunikace celkem ... <b>718 m<sup>2</sup></b>
veřejná zeleň podél potoka vč. chodníku ... <b>186 m<sup>2</sup></b>

kontr. součet : 5963 + 718 + 186 = 6867 m<sup>2</sup> (chyba 3,7%)

**b) rozdělení parcely kat.č. 591 – 1.852 m<sup>2</sup>**

parcela č. 6 ... **1.805 m<sup>2</sup>**

komunikace (obratiště) ... **47 m<sup>2</sup>**

kontr. součet : 1.805 + 47 = 1.852 m<sup>2</sup>

Celkem :

Pozemky celkem :	8.986 m <sup>2</sup>
Parcely :	7.768 m <sup>2</sup>
Komunikace :	765 m <sup>2</sup>
Veřejná zeleň podél potoka	186 m <sup>2</sup>

kontr. součet : 7768 + 765 + 186 = 8.719 m<sup>2</sup> (chyba 2,9%)

#### **A.5.6 Architektonické řešení zástavby**

Základní architektonické požadavky na budoucí zástavbu rodinnými domy je dána místní vyhláškou obce Hradištko.

Maximální zastavěná plocha rodinným domem vč. všech doplňkových staveb je 20% z celkové plochy pozemku. Rodinné domy budou mít max. 2 nadzemní podlaží včetně podkroví. Tvar střechy se doporučuje sedlový se sklonem 25 – 40%, jako střešní krytina se doporučuje tašková krytina. Výška nových objektů max. 9,0 m nad přilehlým terénem. Případné doplňkové stavby (např. pro údržbu zahrady) se doporučuje řešit jako integrované s rodinným domem.

Orientace střešních hřebenů se nepředepisuje.

### **A.6. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

Prostor nové zástavby rodinných domů je na stávající komunikační síť obce napojen po stávající ulici U zvoničky. Tato komunikace propojuje ulici Nádražní s ulicí Na Výsluní s odbočením do ulice Lomené.

Veřejné prostranství stávající místní komunikace U zvoničky bude na úkor řešeného území rozšířeno na celkovou šíři 8,0 m po své celé délce. To umožní vybudovat ulici U zvoničky v kategorii MO C7. Z této stávající komunikace bude umožněn vjezd na nově navržené stavební parcely č. 1 až 5.

Vlastní vozovka se navrhuje v šířce 6,0 m. Komunikace bude vybudována s jednostranným chodníkem š. 2,0 m.

Stavební parcela č. 6 bude dopravně napojena z nové komunikace vycházející kolmo z ulice U zvoničky. Šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude příjezdová komunikace zajišťující příjezd pouze k jediné parcele, bude 4,0 m, vlastní komunikace 3,0 m. Na konci této komunikace je navrženo obratiště s parametry, umožňujícími otočení i nákladnímu vozidlu (např. svoz komunálního odpadu).

## A.7. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

### A.7.1. Zásobování vodou

Rodinné domy nové obytné zástavby budou zásobovány vodou ze stávajícího vodovodního řadu PE 90, vybudovaného v nedávné době v souvislosti s výstavbou obecního vodovodu v Pikovicích.

Odhad spotřeby vody :

6 nových rodinných domů , každý dům průměrně 4 osoby

Průměrná potřeba vody  $Q_p = 24 \times 180 = 4320 \text{ l/den} = 0,05 \text{ l/s}$

Maximální potřeba vody :  $Q_m = 4320 \times 1,4 = 6048 \text{ l/den} = 0,07 \text{ l/s}$

Na stávajícím vodovodním řadu jsou osazeny v počtu dle příslušných předpisů nadzemní požární hydranty.

### A.7.2. Odkanalizování

Rodinné domy budou odkanalizovány do vlastních nepropustných žump na vyvážení. Technické řešení splaškové kanalizace vč. umístění žump bude navrženo tak, aby po vybudování obecní kanalizace bylo možno splaškovou kanalizaci přepojit na obecní kanalizační řad. Vzhledem k výškovému rozdílu mezi úrovni terénu zástavby a předpokládanou niveletou kanalizačního řadu by šlo pravděpodobně o tlakové kanalizační přípojky (přečerpávání).

Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku rodinných domů, případně budou zachycovány pro zavlažování zahrad.

V souladu s požadavkem územně - plánovací dokumentace bylo provedeno posouzení možnosti vlaku dešťových vod na pozemcích rodinných domů. Výsledky posouzení potvrzují možnost likvidace srážkových vod vsakem.

Místní komunikace budou navrženy tak, aby dešťové vody ze zpevněných ploch byly zachyceny dešťovou kanalizací a aby byly odvedeny do nejbližší vodoteče.

### A.7.3. Zásobování elektrickou energií

Nová obytná zástavba bude zásobována el. energií z rozvodné sítě ČEZ Distribuce a.s., která v souladu s platným územním plánem obce posílí v dané lokalitě výkon stávajících sloupových trafostanic 22/0,4 kV, napojených na vzdušný rozvod 22 kV.

Nejbližší stávající trafostanice k navrhované zástavbě jsou TS Pikovice chaty 614505 a TS Pikovice I. 612065.

Odhad spotřeby el. energie :

6 nových rodinných domů

RD s elektrifikací B ( jistič 3 x 25 A )

= výpočtová hodnota na vývodu z TS = 4,325 kVA

RD s elektrifikací C ( plná elektrifikace vč. vytápění ) ( jistič 3 x 40 A ) = výpočtová hodnota na vývodu z TS = 18 kVA

Při odhadu 1/3 podílu plné elektrifikace rodinných domů je potřebný výkon na výstupu z trafostanice  $4 \times 4,325 + 2 \times 18,0 = 53,3 \text{ kVA}$ .

Jednotlivé rodinné domy budou napojeny z kabelového rozvodu NN 0,4 kV, který bude veden v prostoru přilehlých komunikací. Skříně měření odběru el. energie budou součástí oplocení rodinných domů.

#### **A.7.4. Sítě elektronických komunikací**

Nová obytná zástavba rodinných domů bude napojena na veřejnou síť elektronických komunikací (např. telefonní síť). Nové rozvody budou vedeny výhradně uložené v zemi v zatravněných pásech veřejných pozemků (podél zpevněné plochy místních komunikací). Rozvaděče sítě budou budovány jako součást oplocení jednotlivých parcel rodinných domů.

#### **A.7.5. Veřejné osvětlení**

Nově rozšířená místní komunikace U zvoničky bude osazena sloupy veřejného osvětlení v souladu s platnou ČSN. Způsob připojení na rozvod NN el. energie bude proveden dle požadavku správce veřejného osvětlení.

### **A.8. LIKVIDACE TUHÉHO KOMUNÁLNÍHO ODPADU**

Tuhý komunální odpad, vznikající v nových rodinných domech v řešeném území, bude likvidován způsobem obvyklým v obci Hradištko. Každý rodinný dům musí být vybaven nádobou na TKO, která bude umístěna v přístřešku, tvořícím součást oplocení pozemku. Nádoby na odpad jsou pravidelně vyváženy svozovou firmou, šířka nových komunikací umožní bezproblémový průjezd vozidla pro odvoz TKO.

Na území obce jsou kromě toho rozmístěny kontejnery na sběr tříděného odpadu, kontejnery na sběr odpadu nebezpečného a rovněž je k dispozici obecní skládka.

### **A.9. ZAJIŠTĚNÍ POŽÁRNÍ OCHRANY V DANÉM ÚZEMÍ**

#### **A.9.1. Odstupové vzdálenosti a vymezení požárně nebezpečného prostoru**

Vzájemné odstupové vzdálenosti jednotlivých rodinných domů jsou dány platnou vyhláškou, vymezení požárně nebezpečného prostoru bude provedeno v požární zprávě v rámci projektové dokumentace pro ohlášení stavby RD.

#### **A.9.2. Řešení evakuace osob a zvířat**

Evakuace osob (případně i doma chovaných zvířat) je možná po nových zpevněných komunikacích v řešené lokalitě.

#### **A.9.3. Zdroje požární vody**

Zdrojem požární vody budou nadzemní požární hydranty osazené na novém vodovodním řadu DN 90. Vzájemná vzdálenost jednotlivých hydrantů je dána příslušným předpisem. Záložním zdrojem požární vody je řeka Sázava.

#### **A.9.4. Vybavení území požárně bezpečnostními zařízeními**

Řešenou lokalitu není nutno vybavovat požárně bezpečnostními zařízeními. V jednotlivých rodinných domech budou v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb osazeny zařízení autonomní detekce a signalizace a přenosné hasicí přístroje.

#### **A.9.5. Přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku**

Nově rozšířená místní komunikace je napojena na stávající síť místních komunikací v Píkovicích. Stávající můstek přes potok má dostatečnou nosnost pro průjezd hasičských vozidel.

## A.10. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

### a) Ochrana vod

V obci Hradištko, místní části Píkovice, se připravuje výstavba veřejné splaškové kanalizace a centrální ČOV. V současné době probíhá územně – plánovací příprava této stavby.

Do doby napojení řešené lokality na veřejnou kanalizaci je nutno počítat s výstavbou nepropustných jímek na vyvážení, případně s výstavbou malých domovních ČOV. V rámci řízení o umístění DČOV je nutno posoudit konkrétní způsob likvidace přečištěných vod buď vsakem na vlastním pozemku, případně odvedení přečištěných vod (např. do potoka).

Dešťové vody budou ve všech případech likvidovány vsakováním na vlastním pozemku s případnou retencí k zalévání zahrad.

### b) Ochrana přírody

Dotčené pozemek je v současnosti v KN veden jako trvalý travní porost. Z hlediska hodnocení zemědělských půd se jedná o BPEJ 55600 (polovina parcely) a BPEJ 54058 (druhá polovina parcely).

Při výstavbě rodinných domů nebude nutné a nebude prováděno kácení vzrostlé zeleně. Stávající vzrostlá doprovodná zeleň podél silnice II.-106 bude doplněna a navíc bude podél komunikace zřízen izolační pás zeleně.

### c) Ochrana ovzduší

Ochrana ovzduší je dána především způsobem vytápění rodinných domů v topném období. Na základě zkušeností lze předpokládat, že velká většina rodinných domů bude vytápěna elektrickou energií s případnou kombinací se spalováním dřeva k krbových kamnech. V řadě případů se jako zdroj tepla užívá tepelné čerpadlo (především vzduch – voda).

### d) Odpady

V obci Hradištko funguje dobré systém likvidace odpadů. Občanům je k dispozici obecní sběrný dvůr a systém svozu TKO od jednotlivých domů.

V řešené lokalitě jsou obslužné komunikace navrženy i s ohledem na jízdu vozového vozidla.

S veškerým odpadem, který vznikne při výstavbě rodinných domů bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech., tzn. že bude vytříděn a předán oprávněným osobám k recyklaci a využití. Pouze nebude-li recyklace nebo využití možné, bude uložen na řízené skládce. V řešené lokalitě nebudou po dokončení výstavby ponechány žádné deponie výkopové zeminy a odpadů.

### e) Ochrana ZPF

Problematika ochrany zemědělského půdního fondu je podrobně řešena v platném územním plánu. V řešeném území se vyskytují půdy méně kvalitní s nižší třídou ochrany a proto bylo dané území zařazeno mezi nové rozvojové lokality pro bydlení.

### f) Ochrana lesa

Není dotčena.

### g) Ochrana památek

V souladu s požadavkem zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění budou stavebníci jednotlivých rodinných domů povinni ohlásit záměr výstavby rodinného domu (při plánovaném zásahu pod povrch současněho terénu) příslušné oprávněné archeologické společnosti, v tomto případě Ústavu archeologické památkové péče Středočeského kraje.

## A.10 NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU

Po dokončení územní studie bude tato dokumentace obcí Hradištko zaregistrována u příslušných úřadů a bude uložena u příslušného stavebního úřadu, tj. Stavebního úřadu Štěchovice.

Vlastník (spoluвлastníci) dotčených pozemků pak může (mohou) požádat o vydání územního rozhodnutí o rozdělení pozemků. V rámci územního řízení si vyžádají souhlasné stanovisko obce Hradištko a dotčených orgánů státní správy.

Po vydání tohoto územního rozhodnutí může být oprávněným geodetem provedena parcelace řešeného území. Geometrický plán rozdělení pozemků bude spolu s příslušnou žádostí předán na Katastrální úřad k provedení vkladu do katastru.

Po zpracování dalšího stupně projektové dokumentace, tj. dokumentace pro územní řízení stavby místních komunikací a inženýrských sítí, bude tato dokumentace po projednání předložena spolu s návrhem na vydání územního rozhodnutí o umístění těchto staveb SÚ Štěchovice.

Následným krokem je pak zpracování projektové dokumentace pro stavební řízení těchto staveb a obstarání stavebního povolení.

Souběžně s realizací nových komunikací a inženýrských sítí může probíhat projektová příprava nových rodinných domů, kterou si budou zajišťovat včetně obstarání stavebních povolení již noví vlastníci pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Kolaudace nových rodinných domů bude vázána na kolaudaci nových komunikací a inženýrských sítí.