MALENOVICE
Územní studie zastavitelných ploch
Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35

TEXTOVÁ ČÁST

Ing.Arch. Miroslav Hudák

MALENOVICE - Územní studie zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35

Zak.č. 170501

OBJEDNATEL:	Obec Malenovice Malenovice 85, PSČ 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
ZHOTOVITEL:	Ing.Arch. Miroslav Hudák Okružní 621/17, PSČ 739 32 Vratimov
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí Odbor regionálního rozvoje a stavební úřad
KRAJSKÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě Odbor územního plánování a stavebního řádu

---

ZPRACOVATELÉ:	Ing.Arch.Miroslav Hudák –urbanistická koncepce, koordinace RNDr.Milan Polednik –demografie, životní prostředí Ing.Jiří Datinský –doprava Ing.Jaroslav Gavlas –vodní hospodářství, energetika

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing.Arch.Miroslav Hudák
autorizovaný architekt ČKA č.03 554

květen 2020

MALENOVICE - Územní studie zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35

Textová část str.

a) Předmět, obsah a cíle řešení....1
b) Vymezení řešeného území, majetkové vztahy....1
c) Použité podklady....2
d) Širší vztahy v území....3
e) Urbanistická koncepce, funkční využití pozemků....3
f) Prostorové uspořádání staveb....11
g) Dopravní infrastruktura....13
h) Technická infrastruktura....14
i) Urbanistická ekonomie....17
j) Údaje o splnění zadání územní studie....21
k) Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu....21
l) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území...22
m) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů....22

Grafická část

1. Širší vztahy 1:5000
2. Urbanistická koncepce 1:1000
3. Dopravní infrastruktura 1:1000
4. Technická infrastruktura 1:1000
5. Koordinační výkres 1:1000

a) PŘEDMĚT, OBSAH A CÍLE ŘEŠENÍ

Pořízení územní studie pro zastavitelné plochy označené v územním plánu Malenovice jako Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 je uloženo Územním plánem Malenovice, který nabyl účinnosti dne 23. 07. 2008 a který prošel dvěma změnami, kdy změna č. 1 nabyla účinnosti dne 1. 1. 2013 a změna č. 2 dne 26. 4. 2016.
Územní studie je zpracována na základě požadavku objednatele. Bude sloužit jako územně plánovací podklad, na základě kterého bude v souladu s § 25 zákona č. 183/2006 Sb. probíhat rozhodování v území.
Požadavek na zpracování územních studií stanovený v územním plánu zní následovně:

1) Změna č. 2 vymezuje plochy, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:
- US 1 – Centrum (Z16, v hranici vymezené územním plánem)
- US 3 – Pod Borovou - Západ (Z34, v hranici vymezené územním plánem)
- US 4 – Pod Borovou - Východ (Z35, v hranici vymezené územním plánem)
- US 5 – Pod Borovou – Sever (Z17, v hranici vymezené územním plánem)
- US 6 – Sibudov (Z18, v hranici vymezené územním plánem)
- US 8 – Pod Borovou – Jih (Z33, v hranici vymezené územním plánem)
jejich vymezení je zakresleno v grafické části – výkresech:
- I.B.1 Výkres základního členění území
- I.B.2 Hlavní výkres.

2) Územní studie prověří
- vhodnou koncepci zástavby území se zohledněním specifik místa
- řešení dopravní a technické infrastruktury, včetně napojení na širší území
- vymezení veřejných prostranství
- strukturu zástavby, dodržení požadavků na krajinný ráz, vhodný ráz objektů, včetně výškového, objemového a materiálového členění
- prostorovou regulaci

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, MAJETKOVÉ VZTAHY

Řešené území se skládá ze zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35, respektive jejich částí, které jsou ve Výkresu základního členění území platného územního plánu Malenovice zařazeny do ploch podmíněných zpracováním územní studie.

Zastavitelná plocha Z16 je vymezena na pozemcích:
parc. č. 38/4, 38/38, 38/39, 38/40, 38/45 (část), 38/46 (část), 39/3, 39/4 (část), 39/12 - vlastníci Ing. Mario Ramík a Mgr. Jana Ramíková
parc. č. 38/31 - vlastníci Oskar Přikryl a Mgr. Kateřina Přikrylová
parc. č. 38/42, 38/43 - vlastník Zdeněk Martínek
parc. č. 38/44, 38/47 (část), 38/48 - vlastník Ivo Židek
Celková výměra plochy je 8,12 ha.

Zastavitelná plocha Z17 je vymezena na pozemcích:
parc. č. 93/1 - vlastník Zdeněk Martínek
parc. č. 93/11, 93/12 - vlastník Kateřina Chrostková
parc. č. 93/13 - vlastníci Karel Paskuda a Anna Paskudová
parc. č. 93/2, 108/31 - vlastník Ing. Aleš Buksa
Celková výměra plochy je 2,25 ha.

Zastavitelná plocha Z18 je vymezena na pozemcích:
parc. č. 113/1 (část) - vlastník Česká republika
parc. č. 113/8, 117 (část) - vlastníci Emanuel Novák a Eva Nováková
parc. č. 119/11 (část) - vlastníci Daniel Baron a Vlasta Lipowská
Celková výměra plochy je 0,86 ha.

Zastavitelná plocha Z33 je vymezena na pozemcích:
parc. č. 58/3, 58/33 - Ing. Jiří Štverka
parc. č. 58/34 - vlastník Ivo Židek
parc. č. 58/35, 58/36 - vlastníci Jana Závodná a Lumír Závodný
Celková výměra plochy je 0,87 ha.

Zastavitelná plocha Z34 je vymezena na pozemcích:
parc. č. 48/4, 51/1 - vlastník Ivo Židek
parc. č. 87/2 - vlastník Zdeněk Martínek
parc. č. 87/12 - vlastníci Ivo Pleva a Ing. Miluše Plevová
Celková výměra plochy je 1,25 ha.

Zastavitelná plocha Z35 je vymezena na pozemcích:
parc. č. 88, 134/6, 134/8 - vlastník Josef Grochol,
parc. č. 134/27, 134/40 - vlastník Tomáš Vida
parc. č. 134/28, 134/38, 134/42 - vlastník Ing. Radim Velička
parc. č. 134/32 - vlastník Marie Lančová
Celková výměra plochy je 1,50 ha.

c) POUŽITÉ PODKLADY

Zadání územní studie (3/2017)
Územní plán Malenovice, který nabyl účinnosti dne 23. 07. 2008 včetně změny č. 1, nabytí účinnosti dne 1. 1. 2013 a změny č. 2, nabytí účinnosti dne 26. 4. 2016
Územně analytické podklady správního obvodu ORP Frýdlant nad Ostravicí - aktualizace 2016 (MěÚ Frýdlant nad Ostravicí, RNDr. Jaroslav Kotík, 12/2016)
Územní studie Možnosti územního rozvoje obce Malenovice (Ing.arch. Miroslav Hudák, 5/2015)
Studie likvidace odpadních vod obce Malenovice (AQUECON a.s., 11/2019)
Aktuální digitální katastrální mapa

d) ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Zastavitelné plochy Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 se nacházejí v těsné blízkosti centra obce u silnice III/48418, která spojuje centrum Malenovic s Frýdlantem nad Ostravicí. Terén v řešeném území se mírně svažuje západním až severozápadním směrem, zastavitelná plocha Z33 se svažuje jižním směrem. Lokalita je charakteristická mozaikou drobných zemědělských pozemků - luk, lesních pozemků a převážně obytnou zástavbou promísenou s objekty individuální rekreace.
V územním plánu jsou zastavitelné plochy Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 navrženy k zástavbě a jsou podmíněny zpracováním územní studie. Jsou zařazeny do ploch bydlení venkovského smíšeného BV stejně jako stávající okolní zastavěné pozemky. Nezastavěné pozemky v okolí zastavitelných ploch jsou zařazeny do ploch územního systému ekologické stability ÚSES, zeleně přírodní ZP a zemědělských NZ.
Zastavitelné plochy Z16, Z17, Z34, Z35 zasahují do ochranného pásma silnice III. třídy, plochy Z16, Z17, Z35 zasahují do ochranného pásma nadzemního vedení el. energie NN, zastavitelné plochy Z18, Z33, Z34, Z35 zasahují do ochranného pásma lesa, všechny zastavitelné plochy zasahují do chráněného ložiskového území černého uhlí Čs. části hornoslezské pánve IČ: 14400000, do výhradního ložiska černého uhlí Čeladná-Krásná IČ: 3258300, do prognózního zdroje vyhrazených nerostů - zemního plynu Čeladná 1 IČ: 9411000 a do zájmového území Ministerstva obrany - ochranného pásma leteckých radiových zabezpečovacích zařízení. Tyto limity využití území nevytvářejí žádná významná omezení vzhledem k navržené zástavbě ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35.
Cca 100 m od zastavitelné plochy Z18 a cca 350m od největší plochy Z16 vede podél silnice III/48418 a místních komunikací hranice chráněné krajinné oblasti Beskydy, evropsky významné lokality Natura 2000 Beskydy a chráněné oblasti přirozené akumulace vod Beskydy.

e) URBANISTICKÁ KONCEPCE, FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ

Žádná z podmínek stanovených v územní studii není závazná. Studie navrhuje možnosti optimálního využití pozemků v zastavitelných plochách a slouží jako podklad pro rozhodování v území. Rodinné domy navržené ve studii (obdélník o rozměrech 18 x 11 m) jsou pouze schematickým zákresem, který ilustruje skutečnost, že všechny navržené stavební pozemky jsou využitelné k zástavbě.

Plocha Z16 přiléhá jižní stranou k silnici III/48418, západní a východní stranou k místní komunikaci. Ze severu je omezena stávající zástavbou a biokoridorem územního systému ekologické stability. V ploše je vymezeno pouze 6 stavebních pozemků. Na základě projednání konceptu územní studie s vlastníky pozemků jsou totiž v ploše Z16 výrazně zmenšeny plochy určené k výstavbě rodinných domů. Vlastníci pozemků nemají zájem pozemky zastavět tak intenzivně, jak to umožňuje platný územní plán.
U stavebních pozemků v severní části parcely p.č. 38/45 a na pozemcích p.č. 39/3 a 39/12 se nepředpokládá výstavba nových rodinných domů, ale využití ploch k rozšíření obytného území

vlastníka těchto pozemků a stávajícího rodinného domu č.p. 117. Na pozemcích p.č. 38/47 a 38/48 jsou navrženy čtyři stavební pozemky kombinované se zelení, které budou obsloužené navrženou místní komunikací. Severní část pozemku p.č. 38/47 je navržena k využití jako veřejné prostranství. Toto veřejné prostranství je určeno ke konání místních kulturních a sportovních akcí a slavností, mohou zde být realizována dětská hřiště, maloplošná hřiště. Navrženou lávkou přes potok Sibudov bude tato plocha spojena s areálem Obecního domu i se sportovišti a dětským hřištěm u Obecního úřadu. V případě potřeby je možné plochu veřejného prostranství rozšířit dále jižním směrem na pozemek p.č. 38/47. U jižního okraje veřejného prostranství je navržena plocha veřejného parkoviště. Na východním okraji pozemku p.č. 38/48 a na pozemcích p.č. 38/29 a 38/31 je v návaznosti na stávající vzrostlé stromy navržen pás zeleně. Plocha zeleně je navržena i podél stávající místní komunikace v západní části plochy Z16.

Plocha Z17 přiléhá jižní stranou k silnici III/48418 a západní stranou k místní komunikaci. V ploše je vymezeno osm stavebních pozemků, z nichž jeden je už zastavěn. Pozemek p.č. 93/1 je navržen k rozdělení na čtyři stavební pozemky, z nichž dva vnitřní budou obslouženy krátkou místní komunikací. Jeden ze stavebních pozemků je kvůli poloze uvnitř plochy obsloužen neveřejnou účelovou komunikací, která podél něj projde až k pozemku p.č. 108/1 a umožní i jeho dopravní obsluhu. V severozápadní části plochy je u stávající místní komunikace naproti prodejny navrženo veřejné parkoviště.

Plocha Z18 je uzavřena z jihu a východu stávající zástavbou a ze severu a západu zelení. Kvůli horším možnostem dopravní obsluhy a omezení ochranným pásmem lesa jsou v ploše vymezeny jen dva stavební pozemky o větších výměrách. Část pozemku p.č. 113/1 bude využita pro zeleň.

Plocha Z33 přiléhá ze severní a východní strany ke stávající místní komunikaci a jižním směrem přechází volné nezastavěné krajiny. Vzhledem k poloze na okraji stávající zástavby jsou v ploše Z33 navrženy pouze dva stavební pozemky o větších výměrách. Na západní straně plochy je ponechán pruh zeleně, který naváže na sousední malou plochu vzrostlých stromů. Pro zeleň bude využit i pozemek p.č. 58/36, jehož zástavba není možná kvůli malé šířce.

Plocha Z34 přiléhá severní stranou k silnici III/48418 a východní stranou k místní komunikaci. V ploše jsou vymezeny čtyři stavební pozemky, z nichž tři jsou kvůli procházejícímu vedení NN situovány kolmo (kratší stranou) k silnici. Mezi pozemky p.č. 51/1 a 87/2 je v návaznosti na stávající vzrostlé stromy navržen pás zeleně.

Plocha Z35 sousedí s plochou Z34, přiléhá severní stranou k silnici III/48418 a západní a jižní stranou k místní komunikaci. V ploše je vymezeno pět stavebních pozemků. Dva pozemky jsou kvůli procházejícímu vedení VN situovány kolmo (kratší stranou) k silnici. Na východním okraji plochy je na pozemcích p.č. 134/8, 134/27, 134/28, 134/38, 134/40, 134/42 zachován stávající pás zeleně.

Funkční využití ploch

Pro popis funkčního uspořádání řešeného území jsou použity názvy ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Malenovice.

V souladu s Územním plánem je většina pozemků zastavitelných ploch Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 zařazena do ploch bydlení venkovského smíšeného BV a menší část pozemků do ploch veřejných prostranství PV a ploch dopravy D. Výjimku tvoří zastavitelná plocha Z16, ve které jsou na základě projednání konceptu územní studie s vlastníky pozemků výrazně zmenšeny plochy určené k

výstavbě rodinných domů a pozemky nevyužité pro výstavbu mohou být navráceny do ploch zemědělských NZ, případně do ploch zeleně přírodní

Plochy bydlení venkovského smíšeného jsou vymezeny v návaznosti na veřejná prostranství s místními komunikacemi. Vymezení ploch umožňuje snadnou parcelaci stavebních pozemků, která je vyznačena ve výkresu č. 2. Navržená parcelace se snaží co nejvíce respektovat stávající dělení pozemků, stávající rodinný dům na pozemku p.č. 93/11 a je přizpůsobena přítomným limitům využití území, zejména procházejícím vedením VN.
Podstatná část obytných objektů budovaných v obci v posledních letech má charakter spíše příměstského čistého bydlení. Pro zachování stávajícího vzhledu obce a typického charakteru zástavby v regionu není vhodné připustit vznik funkčně homogenních lokalit (satelitů) bez vazby k místu, na kterém se nacházejí. Proto jsou plochy bydlení rozčleněny pásy zeleně, které pohledově zmenší jednotlivé lokality s rodinnými domy.
Plochy BV umožňují výstavbu nejen rodinných domů, ale i některých zařízení občanského vybavení, nerušící výroby a služeb. V žádné ze zastavitelných ploch není navrženo zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, Navrženy jsou pouze plochy veřejných prostranství, ve kterých mohou být realizovaná dětská hřiště a maloplošná hřiště. Vzhledem k situování ploch u hlavní silnice v blízkosti centra obce je umístění zařízení občanského vybavení možné.
Nutné je respektovat uvedené nepřípustné využití - stavby pro výrobu, skladování, ubytovací zařízení apod. Nepřípustné jsou i nevhodné formy obytných objektů - řadové nebo terasové rodinné domy, bytové domy.
Ochranná pásma silnice, vedení VN a lesa zasahující do zastavitelných ploch neumožňují libovolné zastavění parcel. V částech ploch zasahujících do některého z ochranných pásem bude třeba konkrétní umístění staveb vždy dohodnout s příslušným dotčeným orgánem státní správy.

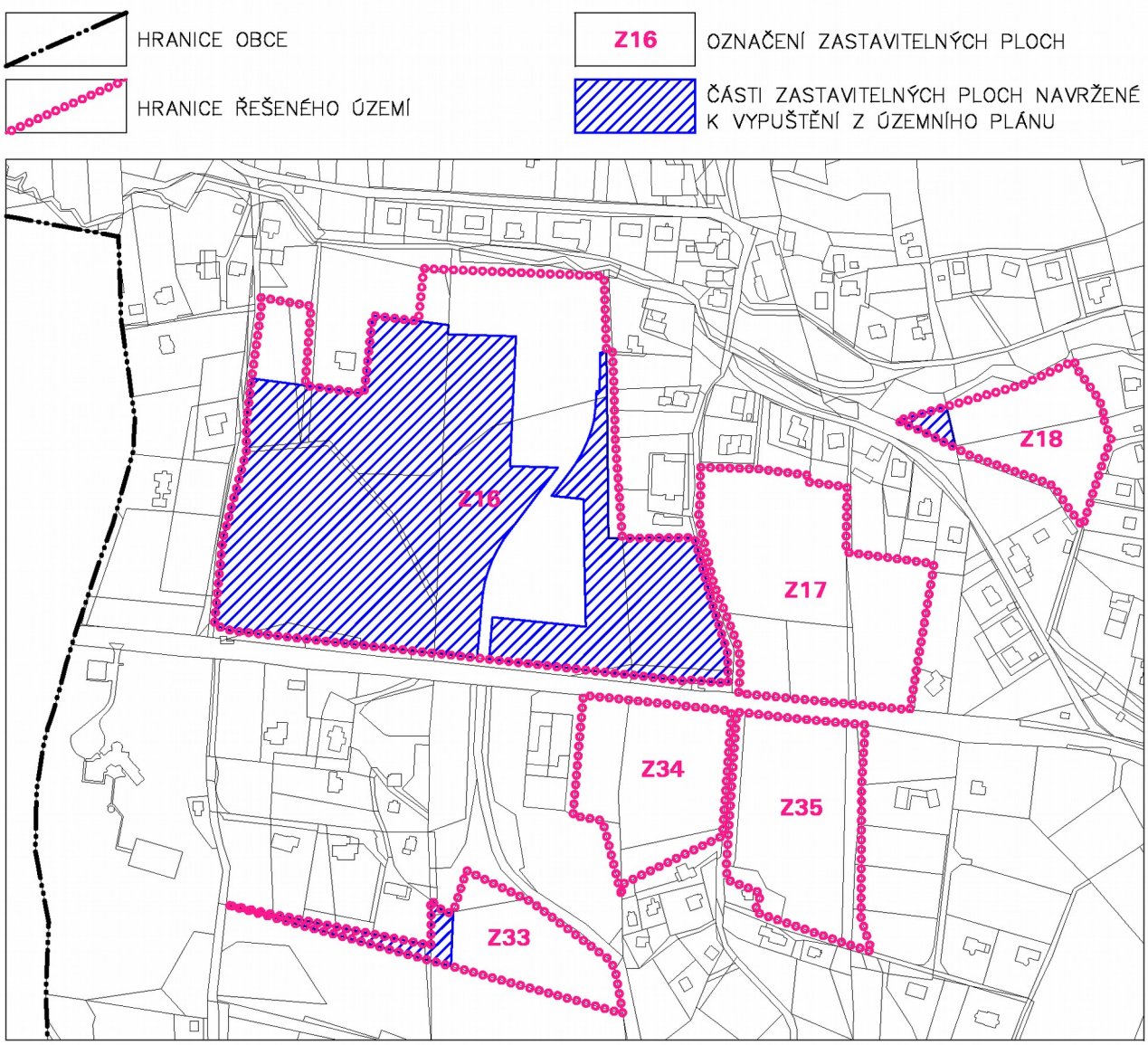
Plochy dopravy pro vedení místních komunikací jsou v rámci územní studie rozšířeny i do ploch BV, což je dle Územního plánu přípustné. Plochy dopravy jsou navrženy kvůli trasování nových místních komunikací včetně obratišť pro nákladní automobily a parkovišť a kvůli rozšíření ploch dopravy podél stávajících komunikací. Dle §22 vyhlášky 501/2006 S. v platném znění musí být v zastavitelných plochách dodržovány alespoň minimální parametry veřejných prostranství jejichž součástí je pozemní komunikace. U komunikací zpřístupňujících rodinný dům je to min. 8 m (6,5 m při jednosměrném provozu). Veřejným prostranstvím se myslí plocha veřejně přístupná = „mezi ploty“. V územním plánu Malenovice jsou tato veřejná prostranství zařazena do ploch dopravy. Všechny stávající i navržené místní komunikace, které budou sloužit k dopravní obsluze zastavitelných ploch, budou obousměrné. Plochy dopravy jsou proto vymezeny minimálně v šířce 8 m, některé ale v souladu se stávající parcelací až v šířce 10,5 m. Plochy dopravy u navržených komunikací v zastavitelných plochách Z16 a Z17 jsou navrženy v šířce 9 m. Mezi místní komunikací a ploty stavebních pozemků tak zůstanou dostatečně široké pruhy zeleně, které umožní vedení potřebných sítí technické infrastruktury.
Plochy dopravy jsou vymezeny tak, aby byly co nejmenší - nejefektivnější z hlediska urbanistického využití území.

Z ploch BV je oddělena část pozemků pro **veřejné prostranství** - odpočinkovou plochu, sportoviště

a veřejnou zeleň. Ve studii je navržena, protože dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, by v zastavitelných plochách, jejichž výměra je větší než 2 ha, měly být vymezeny plochy souvisejících veřejných prostranství, které zajistí dostatek prostoru pro každodenní, krátkodobou rekreaci obyvatel v obci. Zastavitelné plochy Z16, Z17 a Z34 jsou větší než 2 ha, proto se na ně tento požadavek vztahuje. V Územním plánu veřejná prostranství nebyla vymezena, protože charakter ploch umožňuje různé možnosti jejich umístění a v územním plánu nešlo zodpovědně a závazně určit jeho polohu bez projednání s vlastníky pozemků. Proto byla dána podmínka zpracovat pro tyto plochy územní studii, v níž měla být veřejná prostranství vymezena. V ploše PV navržené v rámci studie je nepřípustná výstavba vozidlových komunikací.
Plochy Z16, Z17 a Z34 mají celkovou výměru 12,67 ha a minimální výměra potřebného veřejného prostranství pro ně činí 6033 m2. V rámci územní studie jsou obytné plochy v zastavitelné ploše zmenšeny na cca 1,4 ha, což je výměra, na kterou se požadavek vymezení veřejného prostranství nevztahuje. Je tedy nutné jej vymezit jen pro plochy Z17 a Z34 a to o minimální výměře 2145 m2. Navržená plocha veřejného prostranství má výměru 5160 m2, takže tento požadavek splňuje.
Plocha veřejného prostranství je situována do zastavitelné plochy Z16, protože je tam vhodná z urbanistického hlediska. Jedná se o lokalitu, která vhodně navazuje na centrální část obce. Bude lehce pěšky dosažitelná lávkou přes potok Sibudov od Obecního domu, se kterým sousedí. Plocha navrženého veřejného prostranství zůstane převážně volnou travnatou plochou určenou ke konání místních kulturních a sportovních akcí a slavností, mohou zde být realizována dětská hřiště, maloplošná hřiště, chodníky pro pěší, stavby a mobiliář vhodný pro veřejná prostranství, veřejná zeleň a technická infrastruktura.
Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny tak, aby byly snadno dostupné všem budoucím obyvatelům v lokalitě zastavitelných ploch.

Z ploch BV je oddělena část pozemků pro zeleň, která dle územního plánu funkčně odpovídá **plochám nezastavitelným zeleně přírodní**. Tato zeleň je navržena většinou ve formě pásů, které rozčlení plochy bydlení a pohledově zmenší jednotlivé lokality s rodinnými domy. Pásy zeleně navazují na stávající vzrostlou zeleň podél vodních toků, mezí a komunikací. Jedná se prvek typický pro krajinu podbeskydí, kterým lesní porosty Beskyd přecházejí do zemědělské krajiny v nižších polohách.

Návrh na vypuštění částí zastavitelných ploch z územního plánu
Na základě projednání konceptu územní studie s vlastníky pozemků jsou výrazně zmenšeny plochy určené k výstavbě rodinných domů v zastavitelné ploše Z16. Ve schematu uvedeném níže jsou vyznačeny části zastavitelných ploch, které mohou být změnou územního plánu přeřazeny z ploch bydlení venkovského smíšeného BV zpět do nezastavěného území, do ploch zemědělských NZ, případně ploch zeleně přírodní ZP. V této záležitosti může územní studie sloužit jako podklad k provedení změny územního plánu.



Bilance max. počtu bytů a obyvatel

Současná zalidněnost bytů v Malenovicích je cca 3 os. / byt a do budoucna bude spíše klesat na 2,75 os. / byt.

	plocha Z16	plocha Z17	plocha Z18	plocha Z33	plocha Z34	plocha Z35	**celkem**
počet RD/bytů	4	8	2	2	4	5	**25**
počet obyvatel	12	24	6	6	12	15	**75**

Pozn.: V zastavitelné ploše Z17 už byl 1 RD realizován.

Podmínky využití ploch bydlení venkovského smíšeného BV dle Územního plánu Malenovice:

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ SMÍŠENÉ – BV

Hlavní využití
- stavby pro bydlení – rodinné domy, usedlosti
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační, užitkovou
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem
- stavby komunikací funkční skupiny C a D

Přípustné využití
- stávající stavby druhého bydlení (pro rodinnou rekreaci), případně převod staveb trvalého bydlení na stavby pro rodinnou rekreaci a změny vhodných hospodářských budov na stavby pro rekreaci
- stavby a zařízení pro školství, zdravotnictví, administrativu, sociální péči a kulturu lokálního významu
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci lokálního významu
- stavby pro obchod, stravování, ubytovací zařízení v rámci RD
- stavby sakrální (kapličky, kříže atp.)
- garáže individuální pro trvale obydlené stavby
- nezbytné stavby a zařízení technického vybavení
- parkoviště, nezbytné manipulační a odstavné plochy

Podmíněně přípustné využití
- stavby pro výrobu, služby a skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití
- stavby pro výrobu a skladování a provozování výroby a skladování jiné, než podmíněně přípustné
- autobazary
- zahrádkářské osady
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby ostatních ubytovacích zařízení (turistické ubytovny, kempy, skupiny chat, bungalovů apod.)
- a ostatní stavby neuvedené ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném

Prostorové uspořádání
- zastavitelnost pozemku je stanovena jako maximální, a to ve vztahu k pozemku nebo souboru pozemků určených k umístění jedné stavby hlavní a staveb souvisejících takto
• pro zastavitelné plochy Z3 max. 10% (max. 3 RD) (zastavitelná plocha zbývající k datu vydání změny č. 2, ostatní plochy max. 5%) Z4 max. 7 % (max. 2 RD)
Z8 max. 18 % (max. 1 RD)
Z19 max. 22 % (max. 1 RD)
Z20 max. 22 % (max. 1 RD)
Z28 max. 7 % (max. 2 RD)
Z29 max. 15 % (max. 1 RD)
Z30 max. 4% (max. 1 RD)
Z31 max. 22 % (max. 1 RD)
Z32 max. 5 % (max. 1 RD)
• pro ostatní zastavitelné plochy a plochy přestavby max. 15 %
• pro plochy stabilizované max. 15 %

Podmínky využití ploch veřejných prostranství ZP dle Územního plánu Malenovice:

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ - ZELENĚ PŘÍRODNÍ - ZP
Hlavní využití: *- plochy zahrnují území, kde je nutno zachovat přírodní prostředí – remízky, mokřady, doprovodná zeleň vodních toků, drobná zeleň (okolo cest apod.), trvalé travní porosty, vzrostlá zeleň na nelesní půdě* ***Přípustné využití:*** *- stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny* *- stavby pěších, cyklistických a účelových komunikací s povrchovou úpravou blízkou přírodě, lávky* *- stavby na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží* *- nezbytné liniové stavby technické vybavenosti, stavby silnic a dalších komunikací pro vozidlovou dopravu* *- nezbytné stavby pro lesní a vodní hospodářství* *- nezbytné protierozní úpravy* *- provádění pozemkových úprav* *- odvodňování pozemků* *- změny stávajících staveb* ***Nepřípustné využití:*** *- veškeré stavby s výjimkou staveb uvedených ve využití přípustném*

Podmínky využití ploch dopravy D dle Územního plánu Malenovice:

PLOCHY DOPRAVY - D
Hlavní využití: *- stavby komunikací funkční skupiny C a D* *- parkovací a odstavné plochy* *- autobusové zastávky, odpočívky, ostatní obslužná dopravní zařízení* ***Přípustné využití:*** *- zařízení a sítě nezbytné technické infrastruktury* ***Nepřípustné využití:*** *- jakákoliv výstavba, kromě staveb a zařízení uvedených ve využití hlavním a přípustném*

Podmínky využití ploch veřejných prostranství PV dle Územního plánu Malenovice:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - PV
Hlavní využití: *- Plochy veřejnosti volně přístupné sloužící obecnému užívaní, určené pro umístění pozemků veřejných prostranství a souvisejících staveb a zařízení;* ***Přípustné využití:*** *- návsí a náměstí;* *- plochy veřejné shromažďovací;* *- stavby a zařízení pro sport a relaxaci lokálního významu;*

- stavby a zařízení informačních center, lokálních a regionálních center a veřejně přístupných expozicí; *- stavby a zařízení pro drobný prodej – tiskovin, propagačních a informačních předmětů, trhových produktů, drobného občerstvení;* *- prvky drobné architektury, včetně drobného mobiliáře a uměleckých děl;* *- drobné stavby a zařízení pro relaxaci a denní odpočinek obyvatel a návštěvníků, včetně dětských a robinsonádách hřišť;* *- stavby a zařízení veřejných WC;* *- stavby a zařízení komunikací funkční skupiny C a D, včetně chodníků, cyklostezek, in-line stezek, hipostezek a komunikací obdobných;* *- parkovací a odstavné plochy pro vozidla osobní a motocykly;* *- zeleň na veřejných prostranstvích – travnaté plochy, vzrostlá zeleň, parky a kompoziční výsadba;* *- nezbytná technická infrastruktura;* ***Nepřípustné využití:*** *- jakékoliv stavby a zařízení nesouvisející s hlavním využitím nebo stavby a zařízení, jejichž náplň je v rozporu s přípustným využitím;*
Prostorové uspořádání: *- další podmínky nejsou stanovené;*

V roce 2014 byla zpracována **územní studie Možnosti územního rozvoje obce Malenovice**. V rámci této studie bylo území obce rozděleno do třech zón s odlišnými podmínkami a přístupem k jejich možnému budoucímu rozvoji. Zastavitelné plochy Z16, Z17, Z18, Z34, Z35 byly zařazeny do Zóny A - centrum obce a jeho nejbližší okolí - které je vyhodnoceno jako lokalita s nejlepšími předpoklady pro rozvoj zástavby, a ve kterém se bude realizovat převládající množství nových rodinných domů. Zastavitelná plocha Z33 byla zařazena do Zóny B - území mezi intenzivní zástavbou centra obce a lesními masivy na beskydských kopcích, ve kterém by měl být zachován charakter zemědělské krajiny s možností omezené individuální výstavby.

Pro zónu A jsou stanoveny následující podrobnější podmínky využití:

Zónu je možné souvisle zastavět při respektování minimální výměry pozemku 2000 až 3000m2 na 1 RD.

V zóně musí být zachovány stávající prvky vzrostlé zeleně - remízky, stromořadí, zeleň podél vodních toků, lesík pod kostelem.

Zachováno musí být dominantní působení kostela sv. Ignáce.

Musí být vymezena nová veřejná prostranství pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Veřejná prostranství podél komunikací musí být vymezována alespoň v minimálních rozměrech stanovených v §22 vyhlášky č.501/2006 Sb.

Větší zastavitelné plochy musí být podrobněji řešeny územními studiemi. V plochách musí být vymezeno potřebné veřejné prostranství. V ploše, která je v územním plánu označena Z16, musí být vymezeny také prvky zeleně ve formě luk nebo vzrostlého stromoví, které tuto plochu opticky rozčlení a naváží na stávající zeleň.

Pro zónu B jsou stanoveny následující podrobnější podmínky využití:

V zóně by měla být možnost ojedinělé výstavby izolovaných rodinných domů nebo domů navazujících na stávající zástavbu zapadajících do charakteru rozptýlené zástavby. Nesmí vznikat lokality souvisle zastavěné větším počtem rodinných domů.

Areály občanského vybavení v této zóně nesmí vytvářet intenzivně zastavěné lokality, ale musí v nich být zachována podstatná část bez zástavby, bez oddělení plotem od okolí a musí být propojeny přírodními prvky se svým okolím.
Nutné je zachování zemědělské půdy a její nejlépe extenzivní využití pro sečené louky nebo pastevectví. Musí zůstat zachován vzhled venkovské, zemědělské krajiny s doplňkovou rozptýlenou zástavbou.
Řešení územní studie zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 splňuje výše uvedené podmínky pro zónu A i B. Na základě projednání konceptu územní studie s vlastníky pozemků je v zastavitelné ploše Z16 navržena výrazně méně intenzivní zástavba, než umožňují podmínky pro zónu A. V zóně B jsou navrženy pouze dva stavební pozemky o velkých výměrách, které navazují na stávající zástavbu. Z jejich jižní strany zůstane zachována zemědělská půda bez možnosti zástavby.

f) PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Malenovice jsou podhorskou obcí s typickou rozvolněnou zástavbou na úpatí masívu Lysé Hory. Obec vznikla na počátku 17. století v období valašské kolonizace. Tomu také odpovídal rozptýlený způsob zástavby v několika lokalitách v katastrálním území obce. Centrum obce se začalo vytvářet také již v 17. století pod kopcem Borová, na kterém byl postaven kostel sv. Ignáce. Část obytné zástavby je rozptýlena v severozápadní a západní části k. ú., prolíná se zástavbou především individuální rekreace.
Dochovaný způsob zastavění obce je bezesporu kulturní hodnotou území. Typická pro tuto oblast frýdlantska je rozptýlená slezská zástavba. Takový charakter zástavby je patrný na historických mapách a dochoval se až do dnešních dnů.
Jedním z největších ohrožení, která plynou pro charakter obce z budoucího rozvoje, je snaha vymezovat příliš malé pozemky pro nové rodinné domy. Platný územní plán počítá s minimální výměrou cca 2000 m^2 na 1 RD. V posledních letech se průměrná velikost stavebních pozemků v obci pohybuje mezi cca 2000 m^2 až 3000 m^2 na 1 RD. Tyto hodnoty je nutné zachovat, spíše je brát jako spodní hranici pro novou výstavbu, jinak by docházelo k nekoncepční výstavbě na malých pozemcích, která by narušovala ráz krajiny a stávající typ zástavby. Velké pozemky související s obytnou budovou jsou typické pro historickou zástavbu v regionu, zatímco rozparcelování na malé pozemky by obec přiblížilo vzhledově příměstským suburbiím. Negativa příliš malých pozemků lze sledovat také u rekreačních kolonií vyskytujících se v obci.
V územní studii je navrženo celkem 25 stavebních pozemků (z toho jeden už je zastavěný) o celkové výměře cca 6,57 ha, což dává průměrnou výměru 2630 m^2 na jeden pozemek.
S velikostí pozemku souvisí také procento zastavitelnosti. V územním plánu je stanoveno na 15%. Cílem je stav, kdy je většina pozemku stále zelenou zahradou a zastavěna je pouze jeho malá část. Procento zastavitelnosti stavebních pozemků je chápáno jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.). To stavebníky, kteří chtějí velký dům, nutí pořídit si také pozemek o odpovídající velké výměře.
Vzhledem k těsné blízkosti CHKO Beskydy je nutné, aby pro novou výstavbu v zastavitelných

plochách byly s ohledem na přírodní hodnoty území a krajinu nadále uplatňovány podmínky prostorového uspořádání, které jsou dnes definovány v platném územním plánu. Je žádoucí regulace některých nejdůležitějších prvků, které určují formu staveb - např. obdélný půdorys, tvar sedlové střechy, maximální podlažnost, případně také použití místních tradičních materiálů - kámen, dřevo, omítky ve světlých barvách apod. Tímto způsobem lze novostavby snáze začlenit mezi starší stavby lidového stavitelství, které jsou považovány za jednu z významných hodnot Beskyd.
Uliční ani stavební čáry nejsou pro novou zástavbu stanoveny. Stávající omezení v území (ochranná pásma vedení VN) a podmínky stanovené v územním plánu (nutnost umístění RD rovnoběžně s vrstevnicemi) jsou takové, že není možné zejména uliční čáru vůbec stanovit.
Důležitým prvkem v zástavbě je také oplocení oddělující jednotlivé stavební pozemky. Oplocení musí zachovávat pohledové propojení území. Nevhodné jsou ploty příliš vysoké a neprůhledné včetně vysokých živých plotů. Vhodnější jsou ploty z materiálů blízkých přírodě, tvarově i výškově odpovídající charakteru beskydské krajiny - dřevěné, nebo drátěné pletivo, případně nízká keřovitá zeleň. Vhodné je také využívat stávajících přírodních prvků - meze, zeleň podél potoků.
V maximální možné míře je nutné chránit rozptýlenou krajinnou zeleň, která se v zastavitelných plochách nachází – porosty mezí, solitérní stromy, břehové porosty, které přispívají k zachování rázu krajiny. Proto jsou stávající prvky zeleně zachovány a ještě posíleny navrženými pásy zeleně.
Zachována musí být i prostupnost území pro zvěř, tzn. nesmí být zastavovány velké souvislé celky bez ponechání zelených pásů umožňujících pohyb zvěře. Tuto podmínku navržené řešení splňuje.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch bydlení venkovského smíšeného BV dle Územního plánu Malenovice:

- *Maximální zastavěná plocha z celkové výměry pozemku pro výstavbu / maximální procento zastavěnosti pozemků bude činit 15%, přitom maximální zastavěná plocha je chápána jako součet veškerých zastavěných ploch obytných domů a dalších staveb hlavních, garáží a dalších doplňkových staveb (altánů, teras, staveb bazénů a dále veškerých zpevněných ploch (příjezdové cesty, chodníky, parkovací stání, apod.).*
- *Mezi oplocením pozemků a komunikací ponechávat nezastavěné pásy v šířce minimálně 2 m pro vedení sítí technické infrastruktury, případné vybudování chodníků a pro údržbu komunikací v zimním období.*
- *Minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů - cca 2 000 m2.*
- *Pro stavby pro bydlení jsou dále stanoveny podmínky:*
  i. Obdélníkový půdorys stavby s hlavní osou ve směru vrstevnice;
  ii. Maximální podlažnost 1 NP + obytné podkroví;
  iii. Střechy sedlové, symetrické se sklonem 35-45°, osa střechy musí být rovnoběžná s delší stranou stavby
- *U staveb doplňkových ke stavbám hlavním a staveb drobných jsou přípustné střechy pultové a šikmé středově symetrické.*
- *Oplocování pozemků*
  i. Trvalé oplocování pozemků je přípustné jen z materiálů blízkých přírodě, tvarově i výškově odpovídající charakteru beskydské krajiny. Podmínkou je zachování vysoké prostupnosti krajiny a nepřípustnost pohledových barier v území;
  ii. Oplocení orientované do veřejných prostranství a komunikací jen ze dřeva, tvarově a výškově

střídmé, bez masivních betonových sloupků, drátěné pletivo je přípustné mezi pozemky a v částech orientovaných mimo veřejná prostranství a komunikace;
iii. Oplocování a vytváření barier průchodnosti a prostupnosti území v místech komunikací, pěších a cyklistických stezek, průchodů územím, úzkých proluk mezi parcelami není přípustné;
iv. V nezastavěném území se nepřipouští budování oplocení a jiných barier, pokud jejich umístění není nezbytnou součástí staveb technické infrastruktury nebo není součástí dočasného lesnického oplocení školek a výsadbových ploch, tj. ploch s provedenou výsadbou stromové nebo keřové zeleně po dobu nutné ochrany výsadby před okusem.

- *Pro veškeré stavby s výjimkou staveb občanské vybavenosti jsou dále stanoveny podmínky:*
  i. Podezdívka stavby je přípustná jen minimalizovaná, nadzemní suterény jsou přípustné pouze ve svažitém terénu;
  ii. Nadezdívka v podkroví je přípustná, jen pokud nepřesáhne max. výšku 110 cm od podlahy po spodní hranu pozednice

g) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Stávající místní komunikace, které budou sloužit ke zpřístupnění zastavitelných ploch, se napojují na silnici III/48418. Jejich šířka je cca 3,5 až 4 m. Jedná se o jednopruhové obousměrné komunikace, kterou lze s výjimkou komunikace vedoucí k Obecnímu úřadu pokládat za zklidněné komunikace se smíšeným provozem sloužící společně motorové dopravě a pěšímu a cyklistickému provozu s omezenou rychlostí. Všechny komunikace mají asfaltový povrch a jsou v poměrně dobrém stavu. Podél většiny komunikací jsou vedeny odvodňovací příkopy, chodníky podél komunikací nejsou vybudovány.
Parametry stávajících komunikací nejsou většinou dostatečné pro navržený rozvoj zástavby. Podle požadavků stavebního zákona a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v režimu obytné zóny se smíšeným provozem motorové dopravy a pěších s maximální rychlosti 20 km/hod lze navrhnout pouze komunikace s příjezdem od obslužné komunikace s maximální délkou 250 – 300 m. Tyto komunikace by měly mít šířku vozovky 3,5 – 5,0 m. Ve studii je navržena šířka vozovky 5 m u nově navržených komunikací a u rozšíření významné místní komunikace vedoucí od silnice III/48418 k Obecnímu úřadu. Ostatní stávající komunikace využité k dopravní obsluze stavebních pozemků je navrženo rozšířit alespoň na šířku vozovky 4,5 m, která umožňuje provoz ve dvou pruzích. Kvůli umožnění bezpečného míjení alespoň s lehkými nákladními vozidly jsou u těchto komunikací navrženy výhybny. U místní komunikace vedoucí po západní straně plochy Z16 výhybny nejsou navrženy, jejich funkci zajistí stávající křižovatky a vjezdy k rodinným domům situované u této komunikace.
Vyznačené rozhledové trojúhelníky jsou zkonstruovány pro přednost zprava a křižovatky s osazenou dopravní značkou "stůj, dej přednost v jízdě".
U dvou koncových úseků navržených komunikací v plochách Z16 a Z17 jsou navržena obratiště pro nákladní vozidla v parametrech, které umožní provoz nákladních vozů pro odvoz odpadu i hasičské techniky.
Příjezd ke dvěma stavebním pozemkům v zastavitelné ploše Z18 a jednomu stavebnímu pozemku v ploše Z17 bude řešen neveřejnými účelovými komunikacemi napojenými na silnici III/48418 a

místní komunikaci. Zpevněná část těchto komunikací je navržena o šířce 3 m, prostor mezi ploty, ve kterém jsou komunikace vedeny je navržen o šířce 4,5 m.
U navržené plochy veřejného prostranství je navrženo také veřejné parkoviště pro 11 osobních automobilů. Druhé parkoviště pro 11 osobních automobilů je navrženo u stávající místní komunikace v zastavitelné ploše Z17. Toto parkoviště bude sloužit pro návštěvy blízkých rodinných domů a budou ho moci využívat i návštěvníci protilehlé prodejny.
Podél silnice III/48418 je navrženo doplnění chodníku o šířce 2 m vedeném po severní straně silnice. V úseku dlouhém cca 180 m, ve kterém prochází stávající cyklotrasa č. 46, bude chodník rozšířen na 3 m a veden jako společná stezka pro pěší a cyklisty. Chodník je dále navržen podél významné místní komunikace vedoucí od silnice III/48418 k Obecnímu úřadu a přes navrženou plochu veřejného prostranství včetně lávky k Obecnímu domu. Výstavba samostatného chodníku podél ostatních místních komunikací není nutná.
V těsné vazbě na řešené území se nacházejí tři zastávky autobusové hromadné dopravy - Malenovice, rozhraní, Malenovice, Borová a Malenovice Božoň. Řešení územní studie zastávky respektuje a zlepšuje jejich dostupnost pro pěší díky navrženým chodníkům podél silnice III/48418 a podél místní komunikace vedoucí k Obecnímu úřadu.

h) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
Lokalita se zastavitelnými plochami je zásobována z vodojemu Malenovice dolního tlakového pásma (DTP) o obsahu 2x50 m3 (492,00/489,25 m n.m.). Do vodojemu je voda čerpána výtlačným řadem ze zemního vodojemu Nová Ves u Frýdlantu o obsahu 2x250 m3 (425,75/422,25 m n.m.), ČS Nová Ves: počet čerpadel 2 ks (stav čerpání 1+1; výtlačná výška ČS 84,9 m; výkon ČS 2,6 l/s).
Hlavní vodovodní řad vedoucí podél silnice III/48418 má dimenzi 80mm, podél severní strany ploch Z16 a Z17 prochází vedlejší větev o dimenzi 100mm. Pro zásobování vodou jsou tyto vodovody dostačující. Od stávajících vodovodů jsou navrženy zásobovací řady podél stávajících a navržených místních komunikací, které zajistí zásobování navržených stavebních pozemků.
Pro zajištění bezproblémového zásobování vodou zastavitelných ploch je nutné zvětšení objemu vodojemu Malenovice DTP o 50m^3. Stávající objem vodojemu je vyhovující pro současný odběr v obci, ale pro zástavbu všech zastavitelných ploch je nedostatečný.

Celková potřeba vody – 24 bytů, cca 72 obyvatel (Při výpočtu potřeby vody byla použita specifická potřeba vody ve výši 125 litrů na osobu a den.):
$Q_{prům}$: 72 x 0,125 = 9 m^3/den
Q_{max}: 9 x 1,4 = 12,6 m^3/den

LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD
Obec Malenovice nemá v současnosti vybudovanou soustavnou síť veřejné kanalizace. Odpadní vody jsou po individuálním předčištění v prostých septicích, žumpách nebo domovních čistírnách odpadních vod vypouštěny do povrchových příkopů a trativodů, které odvádějí odpadní vody do místních vodních toků. Část zástavby má vybudované bezodtokové jímky s následným vyvážením.

Problémem je starší zástavba, která nemá likvidaci odpadních vod vyřešenu.
Pro obec je vzhledem ke konfiguraci terénu a rozptýlenosti zástavby obtížné navrhnout systém veřejné kanalizační sítě, který by byl funkční a zároveň ekonomicky výhodný. Obec proto zadala zpracování Studie likvidace odpadních vod obce Malenovice (AQUECON a.s., 11/2019). V této studii jsou navrženy tři varianty odvádění a čištění splaškových vod, které spočívají v kombinaci gravitačních a výtlačných stok a odvádění splaškových vod buď na ČOV na území Malenovic nebo připojení ke kanalizačnímu systému Frýdlantu nad Ostravicí.
Řešení Studie likvidace odpadních vod je převzato do Územní studie zastavitelných ploch. V rámci Územní studie jsou k navrženým stokám doplněny úseky kanalizačních stok, které umožní odvádění splaškových vod i z velké části zastavitelných ploch.
Pokud nebude kanalizace realizována (nebo do doby než bude kanalizace realizována) budou rodinné domy v zastavitelných plochách řešit čištění splaškových vod individuálně v domovních ČOV se vsaky přímo na pozemcích (pro přečištěnou splaškovou i dešťovou vodu). Dle hydrogeologického průzkumu je podloží lokality k vsakování vhodné. Alternativním řešením je shromažďování splaškových vod do bezodtokých jímek s následným vyvážením na ČOV a zasakování pouze dešťových vod. Výměry jednotlivých stavebních pozemků jsou dostatečně velké k umístění potřebných vsaků.
Srážkové vody ze stávajících místních komunikací bude možné nadále odvádět systémem příkopů do místních vodních toků. Srážkové vody z místní komunikace navržené v zastavitelné ploše Z16 budou likvidovány dešťovou kanalizací se vsakovacími šachticemi. Kanalizace bude tvořena drenážními trubkami. Dno šachet bude prohloubeno do vsakovacích vrstev. Vsakovací šachty budou z betonových skruží. Budou položeny na geotextilii a obsypány vrstvou kameniva frakce 32-63mm a zbytek štěrkem frakce 32mm. Zaústění drenáže do šachet bude v různých úrovních tak, aby byly tvořeny akumulační prostory pro zachycení vod pro zásak. Šachty budou opatřeny kruhovými litinovými poklopy průměru 0,6m tak, aby bylo možno provádět revizi drenáže a jejich proplach. Pro případ ropných havárií se doporučuje provést uliční vpusti se sorpcí.
Přebytky dešťových vod budou odvedeny do vsakovací nádrže v ploše zeleně v severovýchodním výběžku plochy Z16. Potok Sibudov totiž nemá dostatečnou kapacitu, aby pojal odpadní vody z navržené zástavby. Výměra zpevněných ploch komunikace navržené v zastavitelné ploše Z16 je celkem 1550 m^2.

Celkové množství splaškových odpadních vod – 24 bytů, cca 72 obyvatel:
$Q_{prům}$: 72 x 0,125 = 9 m^3/den
Q_{max}: 9 x 1,4 = 12,6 m^3/den

Bilance srážkových vod komunikací:
Celkové množství srážkových vod při 15-ti min. dešti – 157 l/s.ha
Odtokový koeficient – 0,85
Q = 1550/10000 x 0,85 x 157 = 20,7 l/s
Je nutno zadržet a vsáknout cca 20,7 l/s.
Nutný akumulační prostor pro 15-ti min. déšť
V = 20,7 x 15 x 60/1000 = 18,6 m^3

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Centrální část Malenovic je zásobována energií z vedení VN 22 kV, linky č. 203 vedoucí z rozvodny ve Frýdlantu nad Ostravicí. V blízkosti zastavitelných ploch je situováno pět trafostanic č. 7382, 7383, 7384, 7385 a 6742, které mohou být využity k zásobování navržených stavebních pozemků el. energií. Při předpokládaném rozložení potřebné kapacity nové zástavby mezi více trafostanic je jejich současná kapacita dostačující. Pokud by potřebný výkon navrhované zástavby překročil kapacitu současných trafostanic, tak bude nutné jejich kapacitu zvýšit nebo realizovat novou trafostanici.

Nová vedení NN jsou navržena jako kabelová podzemní a jsou vedena podél stávajících a navržených místních komunikací a silnice III/48418. Kabelové vedení je navrženo z estetických a prostorových důvodů, protože nadzemních vedení el. energie se v řešeném území v současné době vyskytuje příliš.

Celková potřeba elektrické energie:

Při výpočtech el. výkonů se používá specifická potřeba 2 kW/1 byt pro bytovou jednotku, 14 kW/1 byt pro el. vytápěnou bytovou jednotku. Vytápění elektrickou energií se předpokládá v rozsahu cca 5%.

bytový fond .....23 bj. x 2,0 kW = 46 kW

bytový fond el. vytápěný ..... 1 bj. x 14,0 kW = 14 kW

celkem = 60 kW

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Páteřní plynovodní řad v dimenzi 110 přichází do Malenovic podél silnice III/48418. Plyn je do něj dodáván z regulační stanice VTL/STL Pstruží o kapacitě 5000 m3/hod.

Stávající plynovody jsou dostatečné pro předpokládaný rozvoj obce. Středotlaký rozvod plynu je i při menších profilech velmi pružný a dovoluje při zachování navržených dimenzí provádět značné změny v jeho kapacitním vytížení. Zároveň se nedá předpokládat, že by všechny nové rodinné domy byly napojeny na plyn. K vytápění je možné využít např. tepelná čerpadla apod.

Navržené plynovody STL jsou vedeny podél stávajících a navržených místních komunikací a prodlužují stávající větve o dimenzi 63 mm.

Pro sestavení bilanční potřeby plně plynofikovaného bytu se počítá s odběrem 1,75 m^3/h, při ročním odběru 3650 m^3/rok. S vytápěním plynem je uvažováno u cca 60% rodinných domů.

Celková potřeba plynu Q_h = 14 bytů x 1,75 m^3/h = 24,5 m^3/hod

$Q_{roční}$ = 14 bytů x 3650 m^3/rok = 51 100 m^3/rok

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Vedení kabelů veřejného osvětlení většinou využívají stožáry NN, na kterých jsou osazeny i lampy VO. Samostatné vedení i lampy veřejného osvětlení jsou realizovány podél místní komunikace lemující západní okraj zastavitelné plochy Z16. U stávajících místních komunikací se předpokládá zachování stávajícího stavu. Nová místní komunikace navržená v ploše Z16 bude osazena kabelovými rozvody veřejného osvětlení uloženými v zemi a potřebným počtem lamp VO.

TELEKOMUNIKAČNÍ ROZVODY

Hlavní telekomunikační vedení prochází v souběhu se silnicí III/48418. Telekomunikační kabely k jednotlivým rodinným domům jsou uloženy v zemi nebo jsou vedeny vzdušně, částečně s využitím sloupů NN. Rozvoj telekomunikačních rozvodů není navržen, může probíhat dle aktuálních potřeb.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Shromažďování komunálních odpadů v obci probíhá individuálně. Toto řešení zůstane zachováno, u všech stavebních pozemků se předpokládá vlastní nádoba na odpad. V případě požadavku na umístění kontejnerů na separovaný odpad, je možno využít plochu veřejného prostranství, p.č. 93/1 u navrženého parkoviště při stávající místní komunikaci.

i) URBANISTICKÁ EKONOMIE

BYTOVÁ VÝSTAVBA A TRH S NEMOVITOSTMI

V obci Malenovice probíhala po r. 2000 intenzivní bytová výstavba. Významnou otázkou zůstává jaký počet z nově postavených bytů se stává faktickou součástí druhého bydlení a jaký zůstává k trvalému bydlení. Údaje ze sčítání potvrzují, že při bytové výstavbě cca 80 nových bytů byl čistý přírůstek obydlených bytů cca 80, neobydlených bytů cca 10, odvozený odpad bytů byl „záporný“, což je v praxi nemožné. Tento stav je možno vysvětlit buď nepřesnostmi evidence nebo **intenzifikací využití stavebního fondu** (např. v rodinném dome vznikne nový byt bez kolaudace, k trvalému bydlení je přeměněn původní rekreační objekt). Z hlediska odborného odhadu je možno konstatovat, že **nová bytová výstavba tak zřejmě z 10-20% posiluje druhé bydlení** (neobydlené byty).

Tab. Nová bytová výstavba v posledních letech (zdroj: ČSÚ)

Rok	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Dokončené byty	2	3	6	2	2	16	11	19	4	6
Rok	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Dokončené byty	5	3	8	6	9	7	5	9	3	2

V letech 2001-2010 bylo v obci realizováno cca 19 bytů/1000 obyvatel ročně, tj. intenzita nové bytové výstavby zde byla více než šestinásobná ve srovnání s průměrem ČR. Pro Malenovice i celý SO ORP Frýdlant nad Ostravicí jsou do značné míry charakteristické i další kvalitativní údaje o vývoji bydlení v posledních více než 10 letech. Zejména nadprůměrná cena dokončovaných bytů a rodinných domů, svědčí právě o nemalém rozvoji druhého – luxusního bydlení, obyvateli ze širšího regionu Ostravské aglomerace, obecně s nadprůměrnými příjmy. V rámci hodnocení postavení regionu a obce v ČR je potřebné vnímat základní relace trhu s nemovitostmi – viz následující tabulka.

Tab. Základní diferenciace cen nemovitostí v ČR (zdroj: ČSÚ)

ČR, kraje	Rodinné domy (Kč za m3)			Byty (Kč za m2)		
	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení %	Kupní cena	Odhadní cena	Průměrné opotřebení %
Česká republika	**2 503**	**2 127**	**44,5**	**18 902**	**16 787**	**13,1**
Hlavní město Praha	7 752	6 650	19,7	43 882	38 846	14,8
Středočeský kraj	3 541	3 122	42,5	20 546	18 419	12,2
Jihočeský kraj	2 342	2 006	41,5	15 888	14 226	10,7
Plzeňský kraj	2 259	1 858	44,0	17 452	15 168	11,4
Karlovarský kraj	2 396	2 057	41,4	12 451	11 761	16,1
Ústecký kraj	2 118	1 742	46,7	7 527	6 661	14,6
Liberecký kraj	2 386	1 989	48,7	13 431	11 936	16,6
Královéhradecký kraj	2 259	1 840	46,6	18 741	16 251	14,3
Pardubický kraj	2 110	1 684	46,7	19 034	16 350	12,6
Kraj Vysočina	1 841	1 476	44,0	15 413	14 086	11,3
Jihomoravský kraj	2 423	2 090	47,7	25 524	22 735	11,0
Olomoucký kraj	1 947	1 612	47,3	16 258	13 806	12,8
Zlínský kraj	2 117	1 820	44,6	17 118	15 609	12,2
Moravskoslezský kraj	**2 279**	**1 914**	**39,4**	**12 996**	**11 745**	**14,5**

Z předchozí tabulky je patrné, že postavení Moravskoslezského kraje v rámci Moravy je u cen rodinných domů spíše nadprůměrné, v rámci ČR mírně podprůměrné. Průměr je přitom „zvednut“ extrémním cenovým vybočením Prahy. Výrazně horší situace je u cen bytů, zřejmě jako důsledek mohutné státem dotované bytové výstavby do r. 1990, ale i rozdílné privatizace po r. 1990. Příznivou skutečností je druhé nejnižší opotřebení rodinných domů po Praze.

Problematičtější je detailní orientace v hodnotové diferenciaci území na úrovni regionů a obcí. Při jejím vnímání je vhodné vycházet ze skutečnosti, že o ceně nemovitosti (nemovité věci) rozhoduje poloha, poloha a znovu ještě poloha, tj. pozemek, nikoliv vlastní stavba. Právě pozemek generuje skutečnost, že tržní cena nemovitosti je vyšší než náklady, tj. prodejnost nemovitostí je vyšší než 1, generuje zisk z výstavby. Proto jsou v následné tabulce uvedeny **ceny pozemků** ve vybraných okresech kraje, omezující skutečností je, že tyto ceny jsou uváděny za velikostní skupiny obcí. I přes tuto skutečnost je však patrné, že ceny pozemků jsou cca dvakrát vyšší než u sousedního okresu Nový Jičín.

Tab. Ceny stavebních pozemků (zdroj: ČSÚ, MF ČR)

Velikostní skupina obcí	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
okres Nový Jičín										
do 1 999 obyv.	108	173	182	178	218	143	258	120	220	163
2 000 - 9 999 obyv.	146	156	198	182	125	872	230	220	369	307
10 000 - 49 999 obyv.	622	704	902	803	810	1 098	906	1 050	663	523
Okres Frýdek-Místek										
do 1 999 obyv.	**134**	**166**	**206**	**225**	**273**	**305**	**345**	**343**	**367**	**391**
2 000 - 9 999 obyv.	296	293	409	545	550	410	519	479	461	501
10 000 - 49 999 obyv.	426	366	531	486	528	560	701	645	608	653
Frýdek-Místek	635	1 177	1 357	1 173	1 666	2 050	1 408	1 585	959	1 165
okres Ostrava										

do 1 999 obyv.	165	391	235	278	585	436	347	314	501	811
2 000 - 9 999 obyv.	255	398	509	829	495	741	533	529	581	750
50 000 obyv. a více – **město Ostrava**	719	613	774	785	966	916	832	833	1 028	909
Průměr ČR	1 078	1 194	1 217	1 219	1 382	1 408	1 430	1 326	x	x

Údaje o cenách pozemků přímo v obci Malenovice poskytuje databáze České společnosti certifikovaných odhadů, viz další tabulka.

Tab. Diferenciace cen pozemků pro rodinné domy ve vybraných obcích regionu

obec	Pozemky pro rodinné domky		Rok
	Max.	Min.	
Malenovice	**950**	**300**	2012
Čeladná	1200	250	2012
Frýdlant nad Ostravicí	1000	300	2012
Ostravice	1000	400	2012

V úvahu je nezbytné vzít, že ceny byly aktualizovány v roce 2012. V posledních cca 2-3 letech začalo na trhu nemovitostí pomalé oživení. Současnou cenovou úroveň je možno ověřit zejména z realitní nabídky. Nabídka je z kvantitativního hlediska nízká, na trhu se obvykle vyskytuje pouze několik nabídek v cenové úrovni 1000-1500 Kč/m2 (v rámci standardu pozemků pro rodinné domy o velikosti kolem 1000 m2). **Na místním trhu se tak nabízí pouze několik % z potenciální nabídky pozemků**, která by mohla být nabízena. Ve srovnání s minulostí rozsah reálné nabídky jistě klesá, hlavní příčinou jsou makroekonomické podmínky – dopady politiky levných peněz. Stavební pozemky se stávají dlouhodobou investicí, nejsou nabízeny k prodeji, (k čemuž přispívá zejména vývoj na hypotéčním trhu a propagace investic do nemovitostí – zejména pak pozemků), výnosy z samotné držby pozemků jsou často záporné, očekávaný je však dlouhodobý růst cen nemovitostí (viz předchozí tabulka s dlouhodobou řadou vývoje cen)

URBANISTICKÁ EKONOMIE

Pro obce existují dva hlavní způsoby zlepšení efektivnosti zástavby (tj. aby nová zástavba byla levnější, a i její provoz nebyl příliš nákladný a přitom bylo dosaženo maximálního užitku):

a) **koncentrace zástavby**, tj. dosažení optimální hustoty a tvaru zástavby, čímž se minimalizují především nároky na inženýrské sítě (pořízení a údržbu), šetří drahé stavební pozemky ale i cenné přírodní zdroje,
b) **organizací využití území** s cílem funkční návaznosti využití území a časové návaznosti staveb (tj. stavět tam, kde je to nejvýhodnější a v době, kdy je to nejvhodnější, v návaznosti na ostatní zástavbu, záměry využití území), vycházet ze skutečnosti, že každý pozemek má své nejlepší možné využití.

Předchozí popis cen pozemků v předchozím textu vede k závěru o poměrně vysoké úrovni tržních cen stavebních pozemků (cca 1000 Kč/m2) – ve srovnání v rámci Moravskoslezského

kraje.

Pro vyhodnocení efektivnosti zástavby je zásadní porovnání ceny tržní a nákladové ceny stavebních pozemků.

- Nákladová cena pozemků je dána součtem ceny syrových stavebních pozemků a nákladů na infrastrukturu. V rámci přípravy pozemků pro zástavbu je nutno uvažovat u zainvestování těchto pozemků s náklady 600-1200 Kč/m^2 pozemku, tj. asi 400-1200 tis. Kč na rodinný domek (r. 2015), podle velikosti parcely, složitosti terénu a rozsahu potřebných investic do infrastruktury v jednotlivých lokalitách. Nejnákladnější je budování komunikací a zpevněných ploch (až polovina nákladů) a kanalizace.
- Rozhodující pro náklady na infrastrukturu u konkrétního pozemku je vždy délka hranice parcely s komunikací, podél níž jsou sítě vedeny. Proto jsou z hlediska investora (obce) efektivnější užší parcely (do 20 m šířky) a eventuálně protažené do hloubky. Opačné řešení přináší až stotisícové rozdíly v nákladech na zainvestování pozemků a každoročně tisícové vícenáklady na údržbu sítí. Moderní zástavba je podmíněna inženýrskými sítěmi (tvoří mnohdy i více než 20 % z hodnoty staveb). Infrastrukturu financují z velké části obce a nemají možnost pomocí daně z nemovitostí systému tyto vložené prostředky získat zpět.
- Legislativně nejsou náležitě odlišeny připravené, částečně připravené a syrové (nepřipravené) stavební pozemky a potencionální stavební pozemky (formálně dosud zemědělská půda u níchž však zástavba není v budoucnu vyloučena). Tržní cena syrových (nezainvestovaných) stavebních pozemků by neměla překračovat cca 1/3 ceny připraveného stavebního pozemku. Mnozí majitelé pozemků mají nereálné představy o jejich ceně.
- Podrobnější postižení hodnotových (cenových) rozdílů v území je možné pomocí zpracování hodnotové nebo cenové mapy stavebních pozemků, cenové mapy jsou přitom legislativně limitovány z hlediska přesnosti.
- Z uvedených ekonomických důvodů je nutno pečlivě zvažovat investice do rozsáhlejších nových stavebních ploch, mimo souvislou zástavbu. V prvé řadě je nutno soustřeďovat pozornost na proluky v zástavbě, podél stávajících komunikací se sítěmi (např. jednostranně obestavěných cest). Náklady na m2 přípravy stavebního pozemku v těchto lokalitách jsou obvykle méně než poloviční ve srovnání se zcela novými lokalitami. Intenzifikace využití území je výrazně levnější než plošná expanze. Ze srovnání hodnot tržní ceny pozemku asi 1000 Kč/m^2 s hodnotou infrastruktury je patrné, že tržní hodnota stavebních pozemků je u mnoha lokalit limitujícím faktorem (vzhledem k ceně infrastruktury - v zásadě by měla být tržní cena pozemku cca 2 krát vyšší než cena infrastruktury, tj. aby bylo možno uhradit náklady na infrastrukturu a syrové stavební pozemky a jiné náklady související s přípravou pozemků k zastavění).

ORIENTAČNÍ ODHAD NÁKLADŮ

V následující tabulce jsou souhrnně uvedeny náklady za dopravní a technickou infrastrukturu spojené s předpokládaným využitím zastavitelných ploch. Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury jsou převzaty ze stejnojmenné publikace - aktualizace 2019 zpracované Ústavem územního rozvoje nebo určeny odhadem.

Popis položky	výměra jednotek	jednotková cena	cena za položku
místní komunikace	1925m2	3300Kč/m2	6,35 mil. Kč
rozšíření místních komunikací, šířka 1m	530m	3500Kč/m2	1,86 mil. Kč
chodník, šířka 2m	730m	1000Kč/m2	1,46 mil. Kč
cyklostezka, šířka 3m	180m	1200Kč/m2	0,65 mil. Kč
vodovod	720m	5200Kč/1bm	3,74 mil. Kč
rozšíření vodojemu 50m3	1 ks	2 mil Kč	2,00 mil. Kč
výměna čerpadel vodovodu	2 ks	200 000Kč	0,40 mil. Kč
dešťová kanalizace	270m	10 000Kč/1bm	2,70 mil. Kč
vsakovací nádrž	1	300 000Kč	0,30 mil. Kč
plynovod STL	840m	2350Kč/1bm	1,97 mil. Kč
vedení NN el. energie	905m	1400Kč/1bm	1,27 mil. Kč
Celkem	**22,70 mil Kč**		

j) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie bylo splněno.
Všechny požadavky na obsah textové i grafické části územní studie byly splněny. Řazení a názvy kapitol jsou jiné než v zadání studie, nicméně obsahují vše, co je v zadání požadováno.
Komplexní zdůvodnění je uvedeno v jednotlivých kapitolách zabývajících se řešením územní studie.
Na základě projednání konceptu územní studie s vlastníky pozemků byly výrazně zmenšeny plochy určené k výstavbě rodinných domů v zastavitelné ploše Z16.

k) VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

Stavební pozemky, plochy dopravy ani plochy veřejných prostranství nejsou v rámci územní studie vymezeny ve větším rozsahu, než jsou vymezeny zastavitelné plochy v územním plánu. Zábory půdy pro tyto plochy proto nebudou větší než byly vyhodnoceny v územním plánu. Naopak u některých částí zastavitelných ploch není v rámci studie navržena zástavba a nebude je tedy nutno vyjímat ze ZPF. Jedná se o podstatnou část zastavitelné plochy Z16 a o okrajové části zastavitelných ploch, na kterých by zástavba byla nevhodná nebo nesmyslná - část pozemku p.č. 113/1 v ploše Z18, a pozemky p.č. 58/36, 58/35 a část 58/34 v ploše Z33.
Nad rámec zastavitelných ploch jsou ve studii navrženy některé plochy vzrostlé zeleně. Tato zeleň ale může být součástí krajinné zeleně (plochy zeleně přírodní ZP dle územního plánu), není proto nutné ji zahrnovat do záborů ZPF.

l) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie zastavitelných ploch Z16, Z17, Z18, Z33, Z34, Z35 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
Navržené řešení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Výsledné řešení studie představuje optimální, účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

m)VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

vyjádření AOPK, č.j. 03733/BE/2019-2, ze dne 15.1.2020

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti Beskydy **k územní studii nemá připomínky**. Obecně Agentura požaduje uplatnění cílů územního plánování do územního plánu a potřebu zohlednit ochranu přírody a krajiny na území obce. S požadavky jmenovanými ve vyjádření není územní studie v rozporu.

stanovisko MěÚ Frýdlant nad Ostravicí, Odbor životního prostředí, zn. MUFO 30504/2019/Lt, ze dne 9.12.2019

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, Odbor životního prostředí z hlediska zájmů chráněných zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, zák. č. 254/2001 Sb., vše ve znění pozdějších předpisů **k územní studii nemá zásadních námitek**. MěÚ ve stanovisku upozorňuje, že obec zpracovává Studii likvidace odpadních vod obce Malenovice, jejíž řešení by mělo být v územní studii zohledněno. Kanalizační stoky navržené ve Studii likvidace odpadních vod jsou proto převzaty do územní studie a koncepce odvádění a likvidace odpadních vod ze zastavitelných ploch je přizpůsobena tomuto řešení.