

Název dokumentace: Územní studie zastavitelné plochy č. 33 v k.ú. Srby u Tuchlovic
Pořizovatel: Obec Tuchlovice
Zpracovatel: Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

**Územní studie zastavitelné plochy č. 33
v k. ú. Srby u Tuchlovic**

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

Obsah textové části:

1. *Charakteristika řešeného území, limity v území*
2. *Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území*
3. *Popis navrhovaného řešení*
4. *Napojení lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*
5. *Návrh základní plošné regulace území*
6. *Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů*
7. *Etapizace výstavby*

Obsah výkresové části:

1. *Koordinační výkres uspořádání území*
2. *Urbanistické řešení do ortho mapy*

1. Vymezení řešeného území, limity v území

Řešeným územím je zastavitelná plocha č. 33 územního plánu Tuchlovice (ÚP Tuchlovice). Plocha je v ÚP Tuchlovice vymezena jako zastavitelná a změnou č. 2 ÚP Tuchlovice doplněna o podmínku zpracování územní studie jako podkladu pro další rozhodování v území.



Obr.: Výřez z výkresu základního členění území změny č. 2 ÚP Tuchlovice

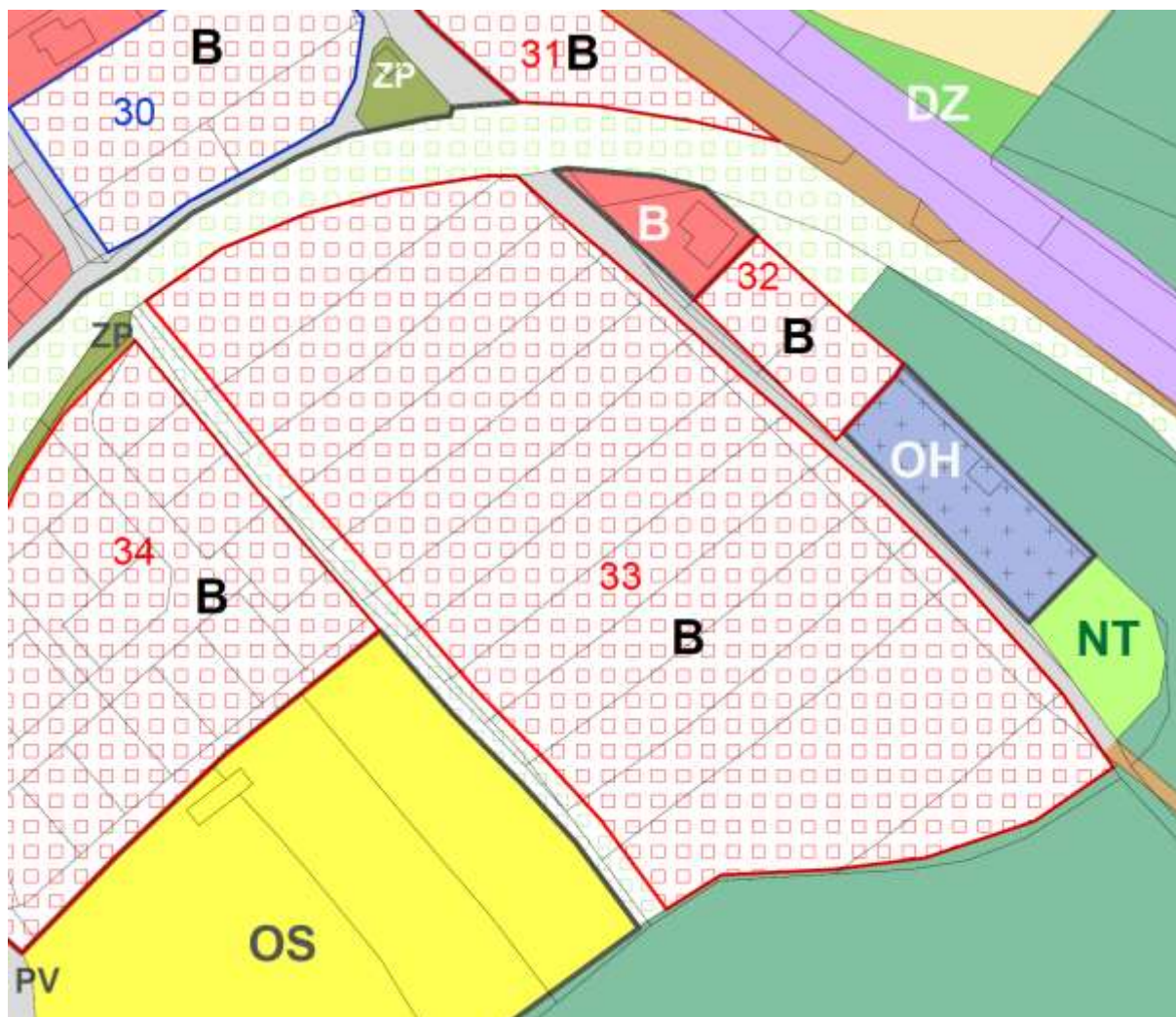
Kapitola „1j) - vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“
Stanovuje rozsah a podmínky pro zpracování územní studie takto:

Změna č. 2 ÚP Tuchlovice vymezuje požadavek na pořízení územní studie pro zastavitelné plochy: - územní studii zastavitelné plochy 2 - územní studii zastavitelné plochy 6, - územní studii zastavitelné plochy 15 - územní studii zastavitelné plochy 17 - **územní studii zastavitelné plochy 33.**

Požadovaný rozsah a podmínky zpracování územních studií vymezených změnou č. 2 ÚP: - vymezení vnitřního komunikačního systému (plocha č. 2, 15 a 17), - vymezení ploch veřejného prostranství za podmínek stanovených kapitolou 1c) výrokové části změny č. 1 a č. 2 ÚP Tuchlovice, - schéma parcelace (plocha č. 33) - vymezení uliční a stavební čáry do ul. Karlovarské (plocha č. 6), - **propustnost územím a veřejný prostor (plocha č. 33).**

ÚP Tuchlovice vymezuje plochu č. 33 jako plochu bydlení, z jihozápadní strany navazuje zastavitelná plocha 34, k řešenému území se vztahují limity využití území a to:

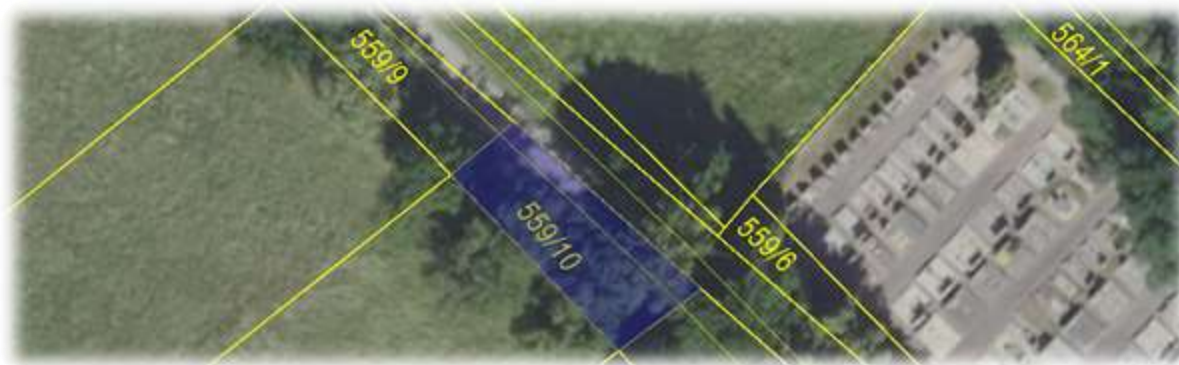
- ochranné pásmo hřbitova – pietní význam vůči využití navazujícího území
- vzdálenost 50 m od okraje lesa = vzdálenost, ve které může dotčený orgány ochrany lesa vymezit podmínky pro umístění staveb.



Obr.: Výřez z hlavního výkresu ÚP Tuchlovice

Vymezené řešené území je zmenšeno o pás pozemků při SV hranici vymezené plochy č. 33, které průběžně navazují na místní komunikaci. Důvodem je skutečnost, že část této místní komunikace a souběžně vedené stromořadí = v obou případech založený veřejný prostor – do těchto pozemků zasahuje.

Stav je patrný na ortho snímku mapy katastru nemovitostí – například – viz detail:



Velikost zastavitelné plochy 33 je tak snížena o 1159 m² pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob, o 12 m² pozemku ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a 233 m² pozemků ve vlastnictví obce Tuchlovice, tzn. celkem o 1404 m² – viz výčet:

parcelní číslo	výměra v m ²	parcelní číslo	výměra v m ²
----------------	-------------------------	----------------	-------------------------

559/4	48
559/5	136
559/8	81
559/9	97
559/10	120
559/11	146
559/12	158
559/14	373

554/15	4
559/1	12
559/2	159
559/3	70

Tyto pozemky zůstávají součástí veřejného prostranství a je zapotřebí je – mimo rozsah této územní studie – změnit tak, aby komunikace a související veřejný prostor náležel obci a ostatní vlastníci pozemků byli řádně vypořádáni.

Plochy bydlení jsou z hlediska pravidel ploch s rozdílným způsobem využití specifikovány v ÚP Tuchlovice, kapitole „1f) - stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)“ takto:

B plochy bydlení

Hlavní využití:

bydlení v izolovaných rodinných domech.

Přípustné využití:

- místní komunikace, parkoviště, pěší cesty,
- veřejná prostranství a veřejná zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- dvojdomy na zastavitelné ploše č. 34
- drobné podnikání – podmínka: dle vysvětlení pojmů
- občanské vybavení - podmínka: které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- poskytování ubytovacích služeb kategorie penzion – podmínka: pouze jako doplňkové využití v rámci objektu pro bydlení s max. kapacitou 6 lůžek a zajištěním parkování na vlastním pozemku.
- řadové domy – podmínka: pouze v případě, že budou vymezeny územní studií zastavitelných ploch určených kapitolou 1j) výrokové části změny č. 1 ÚP Tuchlovice.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- bytové domy a jiné koncentrované typy zástavby v zastavěném území,
- bytové domy v zastavitelných plochách,
- stavby pro výrobu a skladování.

Podmínky prostorového uspořádání:

Rodinný dům:

Na pozemku rodinného domu, vymezeného dle podmínek prostorového uspořádání (podmínek zastavění) lze umístit s výjimkou plochy č. 34 výhradně 1 rodinný dům, přičemž na 1 bytovou jednotku připadá minimální výměra pozemku 350 m².

Zastavění pozemku:

- **zastavěnost pozemku max. 30 %;**
- zastavění pozemku max. 30% nebude uplatněno u zástavby realizované před vydáním změny č. 3 v případě, že se jedná doplňkové stavby, jednoznačně zvyšující standard bydlení – garáže, hygienické místnosti apod.
- minimální velikost pozemku v zastavěném území: 500 m², pro umístění stavby dle hlavního využití.
V ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit v části zastavěného území vymezeném v hlavním a koordinačním výkresu změny č.2 ÚP Tuchlovice pod 500 m².
Pozemky pro výstavbu rodinných domů lze za těchto okolností dále dělit a to max. na 2 samostatné pozemky o výměře menší jak 500 m². Podmínka prostorového uspořádání - zastavěnost pozemku max. 30% musí být zachována pro obě části takto děleného pozemku.
- **minimální velikost pozemku zastavitelných ploch 700 m² pro umístění stavby dle hlavního využití,**
- zastavitelná plocha 34 – min. 1000 m² pro dvojdomy a min. 500 m² pro izolované RD
- koeficient zeleně v zastavitelných plochách: minimálně 50%.

Výška staveb:

- **maximální počet nadzemních podlaží (NP): 2 NP + podkroví,**
- maximální počet nadzemních podlaží (NP): 1 NP + podkroví v zastavitelných plochách 28 a 29.1, 29.2 a 29.3,
- výška staveb v zastavěném území nepřekročí výškovou úroveň hlavních objektů navazující zástavby,
- **výška staveb v zastavitelných plochách max. 9 m,**

Prostorové podmínky zástavby:

- na plochách zastavěného území, vyznačených ve výkresu „1b3 – hlavní výkres – prostorová regulace ploch bydlení“ jako „závazná charakteristika území“ platí pro veškeré změny zastavěného území povinnost zachování uliční čáry. Výška hlavní římsy, tvar a sklon střechy bude odvozena od navazující (charakteristické) zástavby,
- na plochách zastavěného území, vyznačených ve výkresu: „1b3 – hlavní výkres – prostorová regulace ploch bydlení“ jako „závazná charakteristika domů v uliční čáře“ platí pro veškeré změny zastavěného území povinnost pro objekty, umístěné v intervalu 0-4m od uliční čáry, akceptovat výšku hlavní římsy, tvar a sklon střechy navazující (charakteristické) zástavby.
- v území, vyznačeném ve výkresu: „1b3 – hlavní výkres – prostorová regulace ploch bydlení“ jako „ochrana horizontu“ se vymezuje podmínka zachování výšky stávající zástavby a současně se v tomto území vylučuje prostorové řešení zástavby, které by výškovou úroveň a vzhled zástavby narušilo.

Vybavení veřejného prostranství:

- **minimální šířka veřejného prostoru pro umístění komunikace: 10 m**
- obousměrná komunikace v zastavitelných plochách

Další podmínky:

- nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je výhradně na vlastních pozemcích.
- novostavby, dostavby, nástavby a přístavby v zastavěném území budou respektovat stávající charakter a hodnoty území z hlediska objemové struktury a výšky zástavby.

- počet stání pro osobní automobily: vždy na vlastním pozemku, pro rodinné domy min. 2 stání, na každou bytovou jednotku.
- inženýrské sítě zastavitelných ploch budou přednostně umístěny mimo komunikace a chodníky v doprovodné zeleni.

Poznámka:

Relevantní informace pro zpracování této územní studie, uvedené ve výše uvedeném textu, jsou barevně zvýrazněny.

Změnou č. 1 a č. 2 ÚP Tuchlovice se na řešené území vztahují rovněž tyto obecné požadavky:

Nová výstavba je podmíněná:

- napojením na splaškovou kanalizaci včetně dostatečné kapacitní ČOV,
- napojením na veřejný vodovod včetně zajištění dostatečné kapacity vodojemu,
- vybudováním zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.

Změna č.1 ÚP Tuchlovice nově definuje vymezení podmínek využití pro plochy B. SC. SV a V a nahrazuje původní text ÚP Tuchlovice níže uvedeným zněním. U dalších ploch s rozdílným způsobem využití se původní text vypouští a nahrazuje pouze ve vymezeném rozsahu s ohledem na novou definici pojmů prostorového uspořádání, v ostatním zůstává původní text ÚP Tuchlovice nadále v platnosti.

Změna č. 1 ÚP Tuchlovice podmíněnost záměrů v chráněném ložiskovém území kladným stanoviskem krajského úřadu.

Při realizaci staveb na poddolovaném území je nutný báňský posudek a postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

Na každou bytovou jednotku rodinného domu připadá minimální výměra pozemku 350 m².
Na každou bytovou jednotku připadají 2 stání pro osobní automobily.

V zastavěném území lze provozovat nadále existující a povolené stavby a činnosti živnostenského charakteru. Tyto stavby a činnosti lze dále rozvíjet a intenzifikovat při splnění těchto podmínek:

- tyto činnosti samostatně či spoluúčinkem nepřekročí expozici navazujících ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou za tímto účelem chráněny obecně závaznými předpisy před hlukem a dalšími nepříznivými účinky,
- tyto činnosti nezpůsobí expozici veřejného prostranství z hlediska frekvence a druhu dopravy nad rámec obecného (obvyklého) užívání přilehlých nemovitostí v rámci plochy,
- tyto činnosti nepředstavují zvýšení potřeby parkování na veřejném prostranství.

Oplocení oddělující soukromé pozemky od veřejného prostoru bude výšky max. 1,8 m, v případě sklonitého terénu bude sledovat terén a nepřevyší jej v nejvyšším místě o více jak 2,0 m. Použití plných prefabrikovaných dílů a plných gabionových konstrukcí se vylučuje.

Oplocení bude z polopropustného materiálu. Lze jej členit do polí dělených sloupky. Použití pevné – neprůhledné – podezdívky je přípustné do max. výšky 0,9 m. Sloupky a podezdívky budou v tomto případě zhotoveny z obvyklých materiálů – cihly, tvárnice, kamenivo, litý beton.

Velikost zastavitelné plochy č. 33 činí dle ÚP Tuchlovice 3,1075 ha, po vložení do aktuální mapy katastru nemovitostí a relevantních pozemků 3,120 ha. Územní studie tak musí v této ploše vymezit veřejné prostranství, jehož minimální velikost je stanovena **Vyhláškou 501/2006 Sb., ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území:**

§ 7 této vyhlášky stanovuje v odstavci 2::

(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Kapitola „1c) - urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ zpřesňuje podmínky uspořádání veřejných prostranství takto:

Veřejné prostranství nově vymezené v zastavitelných plochách bude vždy kompaktním prostorem veřejné zeleně a dalších objektů pro denní rekreaci zajišťující bezpečný pohyb přiměřenou separací od komunikačního systému s přípustnou možností umístění dalších objektů v souladu s plochou „ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ podle kapitoly 1f) této výrokové části změny č. 1 ÚP Tuchlovice.

a) Rozsah řešeného území:

<i>parcelní číslo</i>	<i>výměra v m²</i>	<i>parcelní číslo</i>	<i>výměra v m²</i>
-----------------------	-------------------------------	-----------------------	-------------------------------

553/1	84	554/5	2228
553/2	56	554/6	2229
553/3	48	554/7	1981
553/5	36	554/8	2142
553/6	34	554/9	2139
553/7	14	554/10	2188
554/1	216	554/11	2306
554/2	2573	554/12	2124
554/3	2251	554/13	5133
554/4	2123	554/14	1385

b) limity využití území

Na řešené území se vztahují tyto limity využití území:

- ochranné pásmo hřbitova
- vzdálenost 50 m od okraje lesa

Tyto limity neznehodnocují výtěžnost řešeného území z hlediska parcelace pro umístění pozemků rodinných domů. Řešené území je určeno pro bydlení jako celek, lze je tak pro parcelaci využít celé. Parcely zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa budou plnohodnotně využity; územní studie předpokládá, že dotčený orgán ochrany lesa bude takto vymezené území a zásah do vzdálenosti 50 m od okraje lesa akceptovat.

c) požadavky na územní studii:

Územní studie řeší uspořádání zastavitelné plochy č. 33:

- a) vymezení plochy pro umístění veřejných komunikací
- b) vymezení veřejného prostranství
doplňené o:
- c) schéma parcelace
- d) uspořádání technické infrastruktury

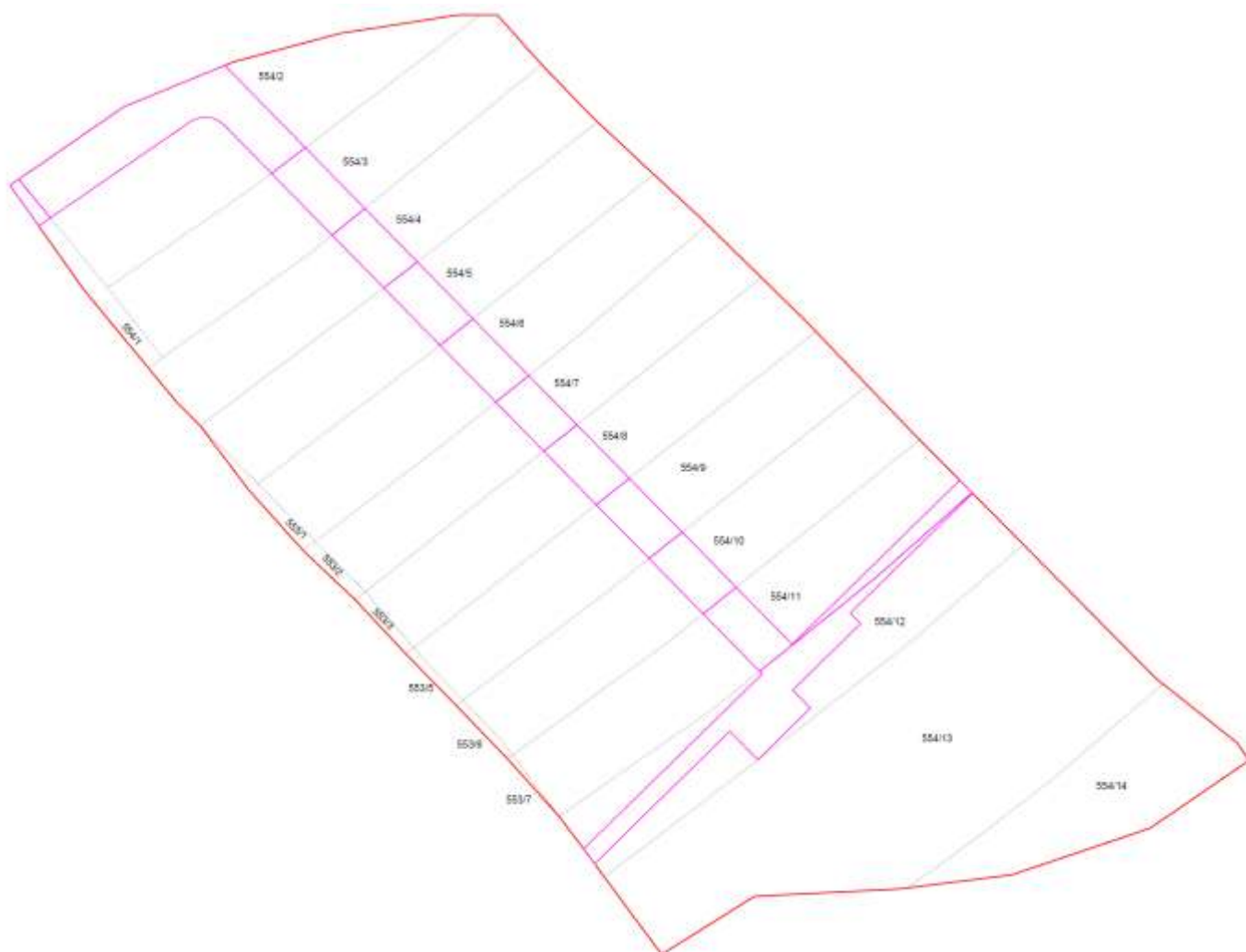
2. Požadavky na majetkovou a věcnou koordinaci území

Územní studie vyžaduje koordinaci dalšího rozhodování v území všech zúčastněných subjektů:

- vlastníků pozemků pro vnitřní členění území na část veřejnou a část pozemků pro rodinné domy
- obce Tuchlovice z hlediska připojení na místní komunikace obce, kanalizace a vodovod
- distribučních společností pro přivedení silové el. energie a poskytnutí datových služeb

Základní členění řešeného území podle hranice vlastnických vztahů je doplněna o převzatý návrh parcelace, který byl akceptován pro další návrh územní studie:

Pro vytvoření veřejného prostoru včetně komunikačního systému jsou vymezeny další části pozemků takto:



Elementární dohoda dalších vlastníků pozemků je nezbytná pro dělení území na veřejnou část a na plochy k parcelaci a je podmínkou pro další rozhodování v území.

parcelní číslo	výměra v m2	zábory pro veřejnou část v m2	zábory pro parcelaci v m2
-------------------	----------------	---	---------------------------------

553/1	84		84
553/2	56		56
553/3	48		48
553/5	36		36
553/6	34		34
553/7	14		14
554/1	216	35	181
554/2	2573	803	1770
554/3	2251	204	2047
554/4	2123	176	1947
554/5	2228	189	2039
554/6	2229	189	2040
554/7	1981	162	1819
554/8	2142	178	1964
554/9	2139	179	1960
554/10	2188	183	2005
554/11	2306	326	1980
554/12	2124	656	1468
554/13	5133		5133
554/14	1385		1385
součet	31290	3280	28010

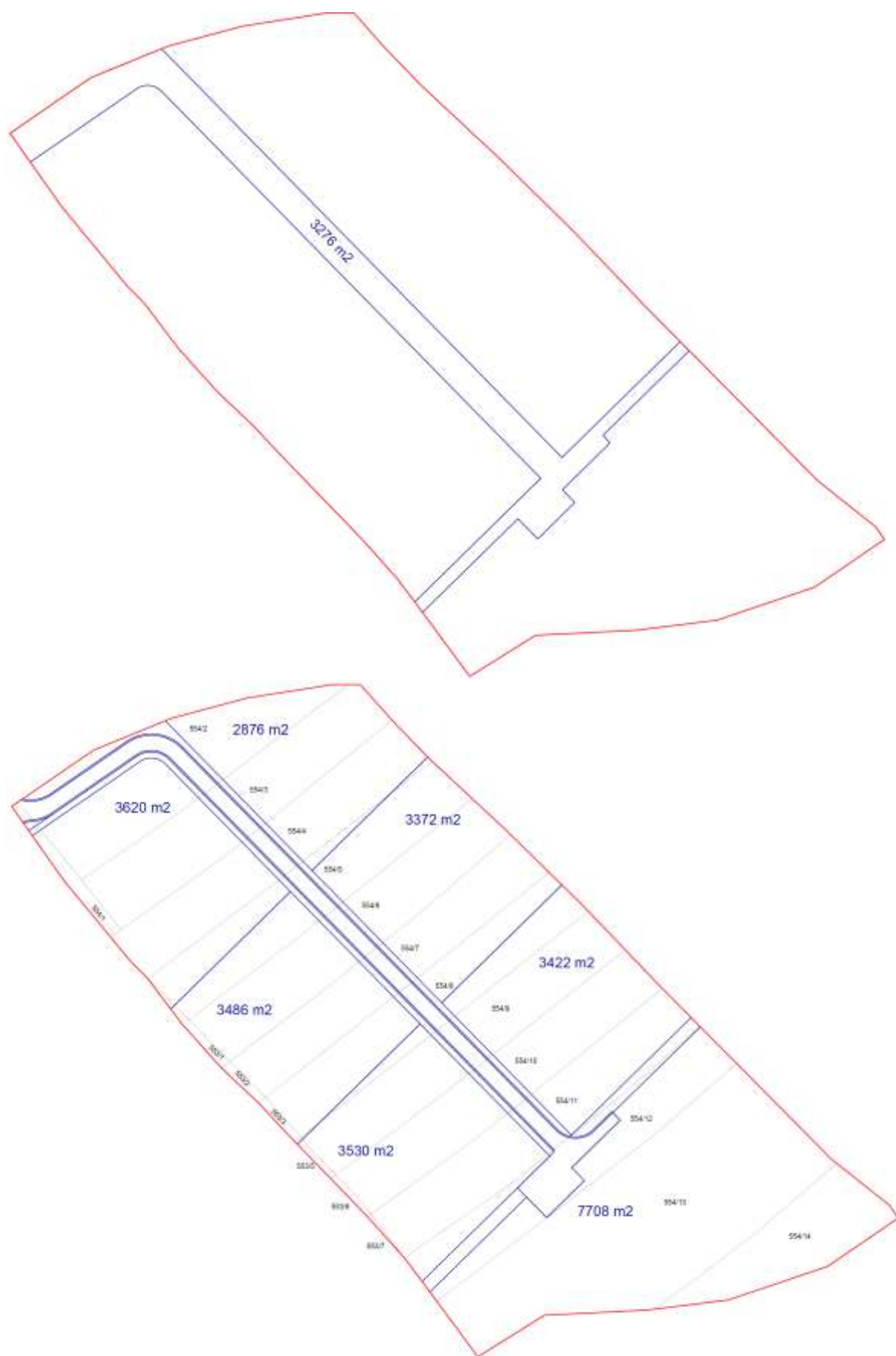
Výše uvedené členění pozemků dle vlastnických vztahů pak vytváří předpoklad pro funkční návrh území.

Území je tak členěno na tyto plochy:

- a) plochy pro komunikace zahrnující páteřní komunikaci, chodníky, otočku a parkoviště
- b) plochy pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň v rozsahu požadovaném vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- c) plochy pro umístění rodinných domů a jiných staveb, odpovídajících hlavnímu a přípustnému využití plochy bydlení dle územního plánu Tuchlovice ve znění změny č. 1 a 2.

Základní bilance území činí:

- a) plochy pro komunikace 1 711 m2
 - z toho: páteřní komunikace 1 172 m2
 - chodníky 434 m2
 - otočka a parkoviště 105 m2
- b) plochy pro veřejné prostranství 1 565 m2
- c) plochy pro umístění staveb na ploše bydlení 28 014 m2

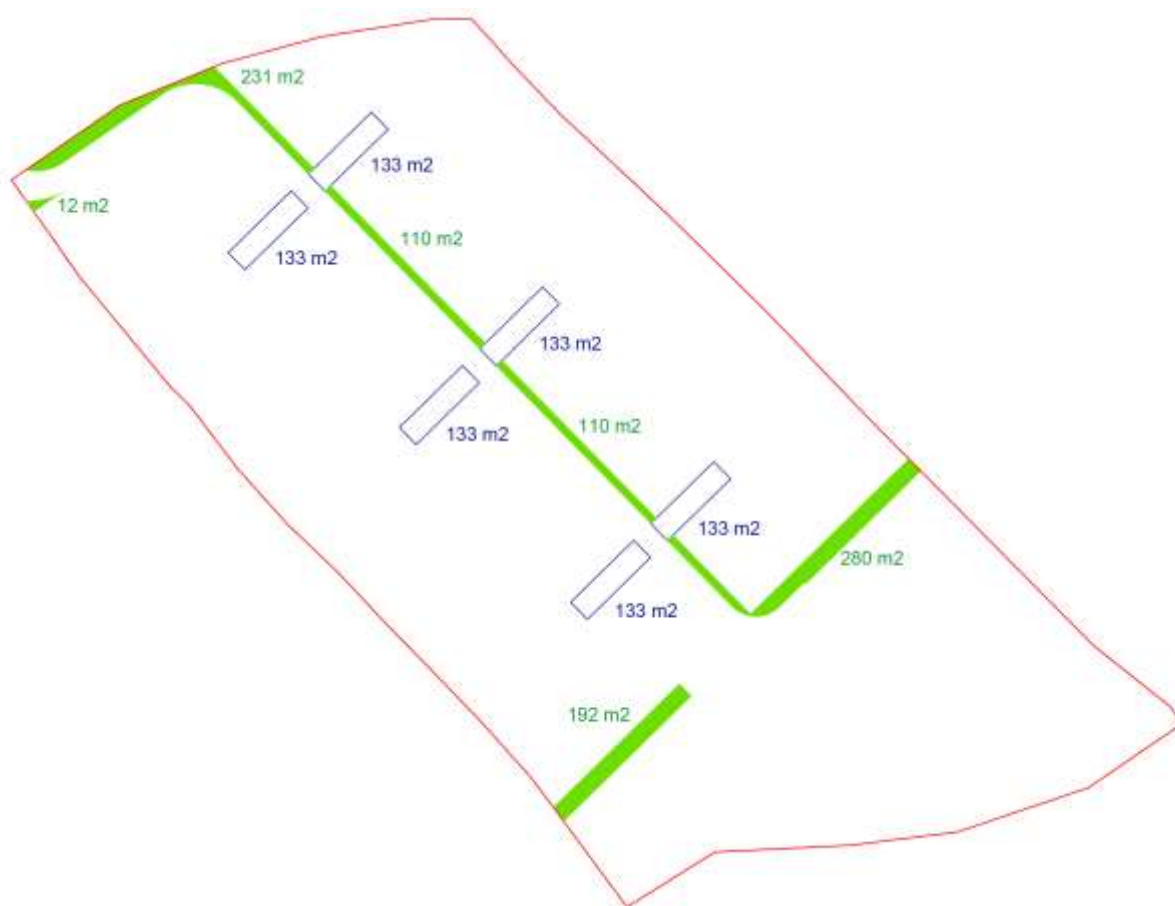


Obr.: Schéma základního členění řešeného území

3. Popis navrhovaného řešení

Základní bilance území:

- velikost řešeného území 3,1290 ha
- z toho:
 - plocha určená pro parcelaci: 2,8014 ha
 - veřejná část: 0,3276 ha, z toho:
 - 0,1711 ha pro místní komunikace
 - 0,1565 ha pro veřejnou zeleň



Obr.: veřejné prostranství ve stanoveném rozsahu tvoří doprovodná zeleň komunikací, kompoziční kolmice napříč územím od hřbitova ke sportovnímu areálu a zálivy jednotlivých skupin rodinných domů

Urbanistické řešení:

Řešené území je přístupné páteřní komunikací, která je ukončena kolmou kompoziční osou, která je souosá vůči uspořádání hřbitova resp. jeho hlavnímu vstupu. Páteřní komunikace a kolmá kompoziční osa jsou veřejným prostorem, zbývající neveřejná část bude parcelována pro umístění rodinných domů.

Kolmá kompoziční osa je široká 4 m a lze do ní umístit pěší trasy s propustným (štetovým) povrchem. Zajišťuje příčnou propustnost územím od hřbitova k zadnímu vstupu sportovního areálu.

Vůči místní komunikaci vedoucí ke hřbitovu bude zástavba oddělena stávajícím stromořadím (umístěným na pozemcích obce) a jednotlivé parcely rodinných domů nebudou z této komunikace přístupny (hlavním vjezdem na parcelu).

Jihozápadní hranice řešeného území navazuje na aktuálně realizovanou obytnou skupinu, od které je odděluje pozemek 553/4 (ve vlastnictví obce Tuchlovice), který je používán jako alternativní

přístup ke sportovnímu areálu. Propustnost územím po pozemku parc.č. 553/4 je v grafické části ÚS zobrazena.

Územní studie – při respektu k záměrům a představám obce – navrhuje použít k přístupu trasu, která je vytvořena veřejným prostranstvím zastavitelné plochy č. 33. Důvody: bezpečný přístup po zpevněných komunikacích s veřejným osvětlením a zejména možnost kontaktu pozemků rodinných domů zastavitelné plochy 33 a 34 bez veřejného provozu, která zásadně zvyšuje standard a pohodu bydlení dotčených uživatelů.

Územní studie využití – zachování - pozemku 553/4 pro zmíněné účely nevyklučuje; uspořádání zastavitelné plochy 33 tím není dotčeno.

Severozápadní hranice řešeného území navazuje na bývalé těleso uhelné vlečky dolu Tuchlovice, do kterého bude obcí umístěna cyklostezka. Proměnná výška terénu řešeného území vůči tělesu bývalé vlečky je zarostlá náletovými dřevinami, tvoří tak vzájemnou přirozenou a čitelnou hranici.

Základní šířka veřejného prostoru pro páteřní komunikaci činí 10 m, z toho připadá na chodník a liniový zelený pás 2 + 2 m.

Otočka bude odpovídat požadovaným parametrům pro pohyb vozidel technické obsluhy území a vozidel IZS. K otočce je připojena zpevněná plocha pro 5 + 1 invalidní parkovací stání. Páteřní komunikaci lze v další přípravě území řešit jako obytnou ulici.

Parcelace území pro rodinné domy:

Pro další rozhodování v území lze vymezené plochy pro parcelaci dále členit na jednotlivé stavební parcely.

Modelové řešení územní studie předpokládá vytvoření 4 navazujících sektorů o celkové ploše 28 014 m², ve kterých dojde k vnitřnímu členění takto:



Každý takto vymezený díl lze dále členit na skupiny 4 (3) dílčích pozemků. Jihozápadní část je zobrazena jako celek, vnitřní parcelace je možná rovněž – kolmo 3 – 4 parcely.



Obr.: Schéma vnitřního členění pro jednotlivé parcely RD



Obr.: Dtto s vložením mapy katastru nemovitostí. Díly jsou uspořádány kolmo k páteřní komunikaci, shodně lze postupovat při zachování hranic jednotlivých parcel.

4. Napojení lokality a řešení dopravní a technické infrastruktury

Napojení na stávající komunikační systém je možný v místě prodloužení stávající místní komunikace k obytné skupině na zastavitelné ploše 34 a to v místě křížení s tělesem bývalé uhelné vlečky. Připojení vytvoří T křižovatku s povinností přednosti v jízdě s dostatečnými rozhledovými úhly.

Základní šířka páteřní komunikace činí 6 m, při oboustranném zasakovacím pruhem 0,5 m pak (živičný) jízdní pruh 2 x 2,5 m. Jednostranný chodník o šířce 2 m je veden tak, aby instinktivně navedl pěší k zadnímu vstupu do sportovního areálu. Chodník bude doplněn o veřejné osvětlení.

Protilehlý pás bude zatravněn a lze zde vložit drenážní potrubí, popřípadě dešťovou kanalizaci a vpusti. Ukončení dešťové kanalizace lze vyřešit retenčním prostorem.

Páteřní trasy vodovodu a kanalizace s připojením v místě křižovatky (napojení) páteřní komunikace, terén umožňuje řešení gravitačním řadem, v jižní části pozemku umístění rodinné domy tak musí být výškově přizpůsobeny. Alternativně lze jižní řadu RD napojit na paralelní kanalizační řad, za cenu vyšších investičních nákladů.

Potenciál území může vyžadovat novou trafostanici. Její poloha na pozemku obce parc. č. 555 k.ú. Srby u Tuchlovice odpovídá platnému územnímu plánu.

5. Plošná regulace území

Je identická s požadavky dle ÚP Tuchlovice ve znění změny č. 1 a 2.

Základní požadavky:

- zastavěnost pozemku max. 30 %;
- minimální velikost pozemku zastavitelných ploch 700 m² pro umístění stavby dle hlavního využití,
- maximální počet nadzemních podlaží (NP): 2 NP + podkroví,
- výška staveb v zastavitelných plochách max. 9 m.

6. Vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů

Jižní část řešeného území se nachází v ochranném pásmu hřbitova.

Jedná se o omezení ve vztahu k pietnímu významu hřbitova, v řešeném území by neměly být umístěny stavby přípustného využití území, které by kulturní, společenskou a pietní hodnotu hřbitova znehodnocovaly.

Limit vzdálenosti 50 m od okraje lesa vyžaduje dialog s dotčeným orgánem jeho ochrany, při obvyklé toleranci – zmenšení na 25 m jsou pozemky parc.č. 554/13 a 14 jako celek využitelné plnohodnotně pro potřeby dalšího dělení na parcely rodinných domů. Hlavní stavby – rodinné domy – budou umístěny na vzdálenější části pozemků vůči okraji lesa.

7. Etapizace výstavby

Územní studie nestanovuje etapizaci zástavby. Rozvoj území je však nezbytný řešit od připojení páteřní komunikace. Alternativní připojení (ani v provizorním režimu) na místní komunikaci u hřbitova nedoporučuji.