

ÚZEMNÍ STUDIE TRANSFORMAČNÍ PLOCHY T.20, LOKALITA THÁMOVA

SEZNAM PŘÍLOH

1	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	
2	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	M 1:10 000
3	SITUACE LIMITŮ A PROBLÉMŮ ÚZEMÍ	M 1:1000
4	SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ	M 1:1000
5	ZASTAVOVACÍ PLÁN – PLOCHA T.20	M 1:1000
6	ZASTAVOVACÍ PLÁN – PLOCHA T.20 A T.15	M 1:2000
8	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	M 1:1000
9	ULIČNÍ PROFILY AA, BB – ŘEZY ÚZEMÍM T.20	M 1:250

Požizovatel: **Městský úřad Jeseník**
Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník
Odbor stavebního úřadu a územního plánování

Investor: **SIGVIA CZ s.r.o.**
Hanácká 346/25, 620 00 Brno - Tuřany



Zpracovatel: **A2 ARCHITEKTI s. r. o.**
Rokycanova 796/1F, 772 00 Olomouc,
tel.: 585 226 290
e-mail: atelier@a2.cz
web: www.a2.cz



Autor: Ing. Arch. David Benda

Spolupráce: Tadeáš Benda
Sabina Grygarová

DŮVOD A CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Podnět ke zpracování územní studie podal investor SIGVIA CZ s.r.o., Hanácká 346/25, 620 00 Brno, který je zastoupen Ing. Jan Lapčík, Adolfovice 60, Bělá pod Pradědem, 790 01, DS: rmbdi33. Žádost byla podána dne 9. 9. 2025 pod č. j. MJ/52729/2025 na základě platného Územního plánu Jeseníku.

Územní studie bude zpracována pro transformační plochu **T.20** (BI – Plochy bydlení individuálního) a částečně bude zasahovat také do transformační plochy **T.15** (BI – Plochy bydlení individuálního).

Pro území města Jeseník je platnou územně plánovací dokumentací Územní plán Jeseník vydaný Zastupitelstvem města Jeseník dne 25. 07. 2013 formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 21. 08. 2013, Změna č. 1 Územního plánu Jeseník vydaná opatřením obecné povahy dne 19. 04. 2018, s účinností ode dne 01. 06. 2018 a Změna č. 2 Územního plánu Jeseník vydaná Zastupitelstvem města Jeseník dne 22. 06. 2023 formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 28. 07. 2023 a Změna č. 3 Územního plánu Jeseník vydaná Zastupitelstvem města Jeseník dne 23. 4. 2026 formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 5. 6. 2026 (dále jen ÚP Jeseník).

Záměrem investora je vybudování technické a dopravní infrastruktury v transformační ploše T.20 a příprava lokality na výstavbu rodinných domů. Územní studie je zpracována dle ustanovení § 67-69 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Současně je cílem také eliminovat urbanistické excesy, které by mohly narušit celkový charakter lokality. Vypracovaná územní studie bude sloužit stavebnímu úřadu jako podklad pro rozhodování v území.

V ÚP Jeseník není pro plánovanou plochu podmíněno rozhodování v území zpracováním územní studie ve smyslu §68 odst. 4 stavebního zákona. Územní studie bude pořízena z jiného podnětu podle § 68 odst. 1 písmena c), kdy tento podnět

Územní studie bude po ověření a schválení publikována v souladu s §68 odst. 5 a §324 písm. b stavebního zákona.

Cílem územní studie je prověřením a návrh optimálního rozvržení parcelace, vymezení ploch veřejných prostranství, návrh dopravní a technické infrastruktury, stanovení podrobných podmínek se zaměřením na:

- prostorové podmínky pro výstavbu individuálního bydlení v RD
- napojení plochy na technickou a dopravní infrastrukturu
- vymezení ploch veřejných prostranství
- prověřit nakládání s dešťovými vodami

PODKLADY

Územní studie je zpracována na následujících podkladech:

- ÚP Jeseník, Změna č. 1, Změna č. 2 a Změna č.3
- informace o území a technické infrastruktuře
- hlavní trasy stávajících inženýrských sítí v řešeném území
- fotodokumentace současného stavu území
- územně analytické podklady
- hydrogeologický posudek – Jeseník, prodloužení ulice Thámova, nakládání se srážkovými vodami – Ing. Pavel Pišl, 05/2025

STÁVAJÍCÍ STAV

1. OBECNÉ INFORMACE O LOKALITĚ

Řešená lokalita se nachází na severním okraji města Jeseník, v klidné části za železniční tratí, kde převládá zástavba rodinných domů. Území je přístupné z Thámovy ulice a plynule navazuje na stávající obytnou strukturu. Jedná se o travnatou plochu přirozeně vymezenou pásy vzrostlé zeleně. Lokalita se nachází v katastrálním území Jeseník (658723)

2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Území je vymezeno ulicemi Priessnitzova a Krameriova a navazuje na ulici Thámova. Mezi ulicemi Priessnitzova a samotnou lokalitou se nachází lesní cesta, využívaná především pěšími, která směřuje k jesenickým lázním. V těsné blízkosti této cesty se nachází také památník obětí čarodějnických procesů. Severním směrem pak navazují otevřené louky, členěné pásy zeleně.

3. POPIS VYMEZENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita se nachází v severní části města Jeseník, v území s převládající zástavbou rodinných domů. Tato oblast představuje přirozené rozšíření městské struktury směrem do volné krajiny a navazuje na již existující obytnou zónu. Území tak tvoří přechod mezi zastavěnou částí města a volnou, přírodně hodnotnou krajinou.

Terén lokality je svažité, s převýšením směrem k severu, odkud se otevírají působivé výhledy na panorama města Jeseník i okolní horské hřebeny Hrubého Jeseníku.

Z hlediska prostorového uspořádání se jedná o travnatou plochu vymezenou ze tří stran liniemi vzrostlé zeleně, které zároveň přispívají k příznivému mikroklimatu a ochraně soukromí. Přirozenou hranici západní části tvoří lesní cesta spojující lokalitu s lázeňským areálem. V blízkosti této stezky se rovněž nachází kulturně významný bod – památník obětí čarodějnických procesů.

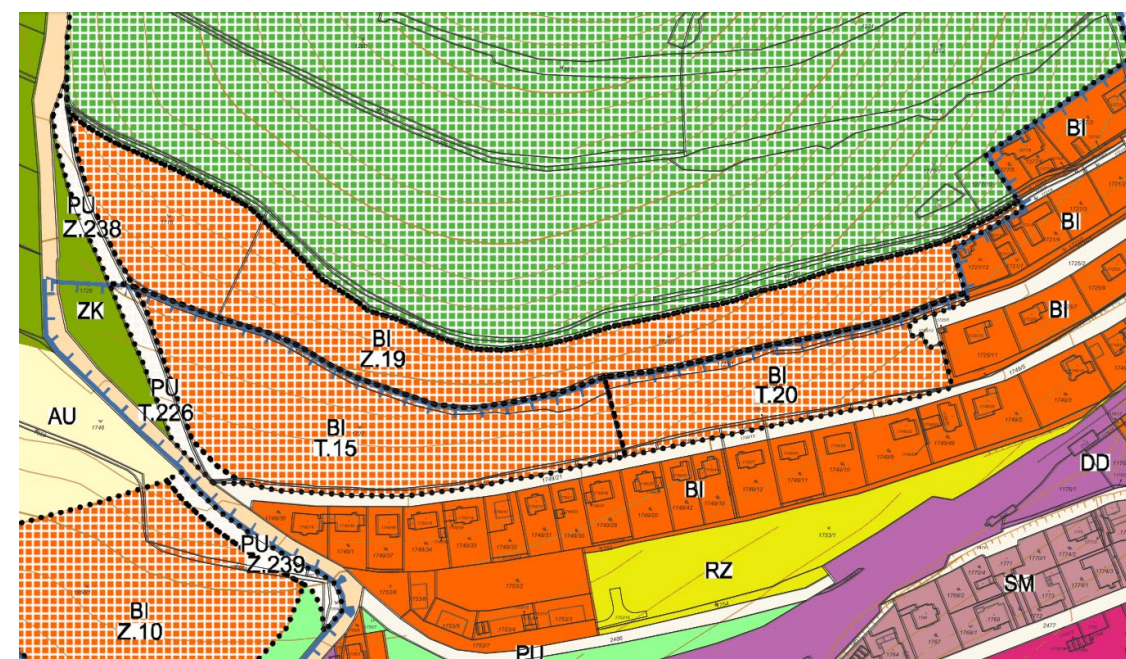
4. ÚZEMÍ PLÁN

Územní studie bude zpracována pro transformační plochu **T.20** (BI – Plochy bydlení individuálního) a zasahovat bude také do transformační plochy **T.15** (BI – Plochy bydlení individuálního).

- T.20 (cca 0,9ha) k.ú. Jeseník, parc.č. 1725/1 (vlastník SIGVIA CZ s.r.o.), pro napojení 1725/12 a 1725/2 (vlastník Město Jeseník)
- T.15 (cca 1,6ha) k.ú. Jeseník, parc. č. 1727 (vlastník Město Jeseník)

Pro území města Jeseník je aktuálně platnou územně plánovací dokumentací Územní plán Jeseník, vydaný Zastupitelstvem města Jeseník obecně závaznou vyhláškou dne 25. 7. 2013 s účinností ode dne 21. 8. 2013, Změna č. 1 Územního plánu Jeseník vydaná formou opatření obecné povahy dne 19. 4. 2018 s účinností ode dne 1. 6. 2018, Změna č. 2 Územního plánu Jeseník, vydaná Zastupitelstvem města Jeseník formou opatření obecné povahy dne 22. 6. 2023 s účinností ode dne 28. 7. 2023 a Změna č. 3 Územního plánu Jeseník vydaná Zastupitelstvem města Jeseník dne 23. 4. 2026 formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 5. 6. 2026 (dále jen ÚP Jeseník).

Podmínky využití plochy BI dle ÚP Jeseník:



BI	Plochy bydlení individuálního
Hlavní využití:	- bydlení v rodinných domech
Přípustné využití:	- Odstavné a parkovací plochy, garáže u vlastního domu - Zařízení občanské vybavenosti (malé obchodní jednotky, školy, mateřské školy, stavby pro kulturu, církve, sport, zdravotnictví, ne však pohostinská a restaurační zařízení) - V rodinných domech je možno provozovat drobná zařízení občanské vybavenosti (ordinace, ateliéry, prodejny potravin, drobné zboží, večerky apod.) a nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí - Penzion (max. 7 pokojů) - Podnikatelská aktivita ve všech uvedených případech nesmí obtěžovat hlukem, prachem, výpary, otřesy a zplodinami a nesmí mít velké nároky na dopravu
Podmíněně přípustné využití:	- Změny staveb stávajících rodinných domů na bytové domy při zachování charakteru okolní zástavby
Nepřípustné využití:	- Výrobní a komerční aktivity všech druhů negativně ovlivňující okolí - Obchodní prodej o výměře větší než 500 m ² podlahové plochy - Mobilní stavby - Chov hospodářských zvířat - V zastavitelných plochách Z.2-1 a Z.2-2 stavby pro ubytování a stavby pro rodinnou rekreaci
Podmínky prostorového uspořádání:	- Minimální podíl zeleně v jednotlivých stavebních pozemcích je 50 %, v zastavitelných plochách Z.2-1 a Z.2-2 55 %; toto ustanovení se nevztahuje na pozemky dopravní a technické infrastruktury - Maximální výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb je 2 NP a podkroví, v zastavitelné ploše Z.2-1 max. 1 NP a podkroví nebo 2 NP při ploché střeše

5. LIMITY ÚZEMÍ A OCHRANNÁ PÁSMA

Svažitost Terénu

Řešené území se nachází ve svažitém terénu. Největší převýšení je z jižní části k severní. Složitá tektonika pozemků předznamenává rozvolněnou zástavbu. Při respektování současného terénu by případné terénní úpravy neměly narušit charakter území a celkový vzhled dané lokality i ve vztahu k jednotlivým pozemkům.

Výhled Do Krajiny

Z řešeného území je krásný výhled na linii jesenických hřebenů. Vytváří v lokalitě jednu z jejich hlavních kvalit se současným blízkým vstupem do rekreační krajiny včetně lázeňského areálu.

NÁVRH

1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Základním urbanistickým konceptem zástavby území je vytvoření prostorových a majetkoprávních předpokladů pro individuální výstavbu rodinných domů při respektování limit území.

Výsledný návrh pojímá území jako okrajovou lokalitu města Jeseník, která navazuje na okolní rozvolněnou zástavbu převážně rodinných domů a která je v přímém kontaktu s okolní krajinou.

Základním prostorovým konceptem je prodloužení stávajícího veřejného prostranství ulice Thámova. Veřejné prostranství je navrženo o šířce 8 m s jednopruhovou obousměrnou komunikací s možností omezeného podélného stání především pro návštěvníky území, vsakovací rýhou na severní straně a koridorem pro elektrické trasy inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení na jižní straně.

V řešené transformační ploše T.20 (1. etapa) je navrženo 6 stavebních parcel o velikostech od 966 m² do 969 m². Objemy, proporce a umístění navržených parcel a rodinných domů vycházejí z velikostí přilehlé zástavby a ze složité morfologie terénu. Jedná se převážně o kompaktní, volně stojící objekty s většími vzájemnými odstupy se zahradami. Tyto objekty vytvářejí urbanistickou strukturu definovanou především uliční čarou tvořenou oplocením a převážně jednostrannou zástavbou volně stojícími objekty.

K řešenému území přiléhá ze západní strany transformační plocha T.15 v majetku města Jeseník. Plochy T.15 a T.20 budou v budoucnu tvořit jeden urbanistický celek – ulici Thámova. Kvůli vzájemnému provázání obou ploch je žádoucí, aby studie určila orientační kapacitu a dopravní napojení plochy T.15.

REGULACE:

Hlavní regulativa v řešeném území jsou dána platným územním plánem města Jeseník a platnou legislativou, definující bydlení v rodinných domech.

Sklon střech:	v rozmezí 30°–45°; přípustné jsou i ploché střechy pouze jako vegetační (zelené), jednopodlažní domy pouze šikmý tvar střech se sklonem 30°–45°, min. výška objektu 6 m
Orientace střechy:	hřeben rovnoběžně s osou komunikace
Stavební čára:	pevná, 6 m od uliční čáry (hranice pozemku)
Ploty do ulice:	max. výška 1,5 m, nepřípustné jsou plné ploty“

2. KAPACITY

Plocha T.20 (1. etapa):	0,90 ha
Celková plocha řešeného území – pozemky investora:	0,75 ha
Plochy veřejných prostranství (silnice, chodníky, zeleň):	0,17 ha
Plochy určené pro výstavbu – plochy parcel:	0,58 ha
Počet rodinných domů (RD):	6
Odhad obyvatel v RD:	cca 24

3. KONCEPCE DOPRAVY A INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

3.1. KONCEPCE DOPRAVY

Komunikace vozidlové

Příjezd k plánované lokalitě je možný z jedné strany z ulice Thámova. Jedná se o jednopruhovou obousměrnou komunikaci.

Navrhovaná komunikace je prodloužením stávající cesty v ulici Thámova ve stejném profilu jednopruhové obousměrné komunikace o šířce 3,5m. Výhybny jsou navrženy ze severní strany komunikace. Každý pozemek má svůj vlastní sjezd. Komunikace je na konci řešené plochy T.20 zakončena obratištěm pro dvounápravový automobil.

Pěší prostupnost území je zajištěna navrženým chodníkem, který plynule navazuje na ukončenou komunikaci s obratištěm a propojuje ji se stávající pěší komunikací vedenou lesním porostem.

Parkovací stání

Parkování pro rodinné domy bude řešeno individuálně na soukromých pozemcích v souladu s platnou legislativou, vyhláškami a technickými normami. Podél komunikace je navrženo celkem 6 parkovacích stání na ploše T.20, z toho 4 podélná a 2 kolmá.

Zatížení stávající dopravní sítě – závěr dopravní studie

Dopravní studii vypracovala firma PUDIS a.s., Poděbradská 1014/20, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, pro účely vyhodnocení dopravní situace v řešeném území.

V rámci studie byla posouzena dopravní obslužnost ulice Thámova, ve které kromě stávající zástavby rodinných domů může ve výhledovém období vyrůst až dalších 18 rodinných domů. Zároveň bylo provedeno kapacitní posouzení zájmových křižovatek Muzikantská stezka × Thámova a Muzikantská stezka × Krameriova × K. H. Máchy.

Z důvodu absence informací o intenzitách automobilové dopravy a dopravních tocích na ovlivněné komunikační síti řešeného území byla dle platné certifikované metodiky vypočtena doprava, kterou generuje stávající zástavba nebo budou generovat nové rodinné domy v ulici Thámova. Zástavba a tím vyvolaná doprava z ulice Krameriova byla zahrnuta do studie z důvodu ovlivnění dopravy v křižovatce Muzikantská stezka × Krameriova × K. H. Máchy.

Z výpočtu generované dopravy vyplývá, že celé řešené území bude generovat jednosměrnou intenzitu individuální automobilové dopravy ve výši přibližně 292 vozidel za 24 hodin, což odpovídá přibližně 28 vozidlům ve špičkové hodině. Tyto hodnoty byly zahrnuty do kapacitních výpočtů zájmových neřízených úroňových křižovatek podle metodiky TP 188.

Výsledky kapacitních posouzení ukazují, že křižovatky při stávajícím dopravním uspořádání kapacitně vyhoví. Úroveň kvality dopravy (UKD) je na všech ramenech obou křižovatek na stupni A (nejlepší možný). Nejvyšší střední doba zdržení 4 sekundy byla zjištěna na vjezdu z ulice Thámova (křiž. Muzikantská stezka × Thámova).

Na základě provedených výpočtů lze konstatovat, že výstavba nových rodinných domů nebude mít negativní vliv na funkčnost sledovaných křižovatek.

V současné době je na stávajícím úseku jednopruhové obousměrné ulice Thámova jedna výhybna, která umožňuje bezpečné míjení vozidel. Ve zpracovaném návrhu pro území T.20 s dalšími 6 rodinnými domy je navržených dalších šest výhyben, sloužící zároveň jako vjezdy na pozemek a obratiště pro vozidla zajišťující svoz komunálního odpadu.

Z analýzy intenzit stávající železniční dopravy vyplývá, že tato doprava neovlivní automobilovou dopravu během špičkové hodiny. V době mezi 8 až 21 hodinou projedou přes železniční přejezd (ul. Muzikantská stezka) 4 páry osobních vlaků, z nichž žádný nejede ve špičkové hodině automobilové dopravy ve městě.

3.2. KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Vodovod

Trasa navrhovaného vodovodu vede v plánovaném uličním profilu a je napojen na sávající řad v majetku VAK – vodovody a kanalizace Jesenická, a.s. na pozemku 1725/2.

Kanalizace

Trasa navrhované kanalizace vede v jižní části řešeného území po plánovaných soukromých parcelách RD a je napojena na sávající řad v majetku VAK – vodovody a kanalizace Jesenická, a.s. na pozemku 1725/2.

Elektro

Předpokládaná trasa navrhovaného vedení NN povede v plánovaném uličním profilu.

Předpokládaná trasa navrhovaného vedení VO povede v plánovaném uličním profilu.

Pro trasy elektro rozvodů je v jižní části uličního profilu navrhnutý pás zeleně.

Hospodaření se srážkovými vodami

Pro hospodaření se srážkovými vodami z plánované komunikace je v severní části uličního profilu navrhnutá vsakovací rýha. Možnost vsakování je popsána v hydrogeologickém posudku – Jeseník, prodloužení ulice Thámova, nakládání se srážkovými vodami – Ing. Pavel Pišl, 05/2025.

Hospodaření se srážkovými vodami pro plánované RD bude řešeno individuálně v rámci projektových dokumentací pro RD.

