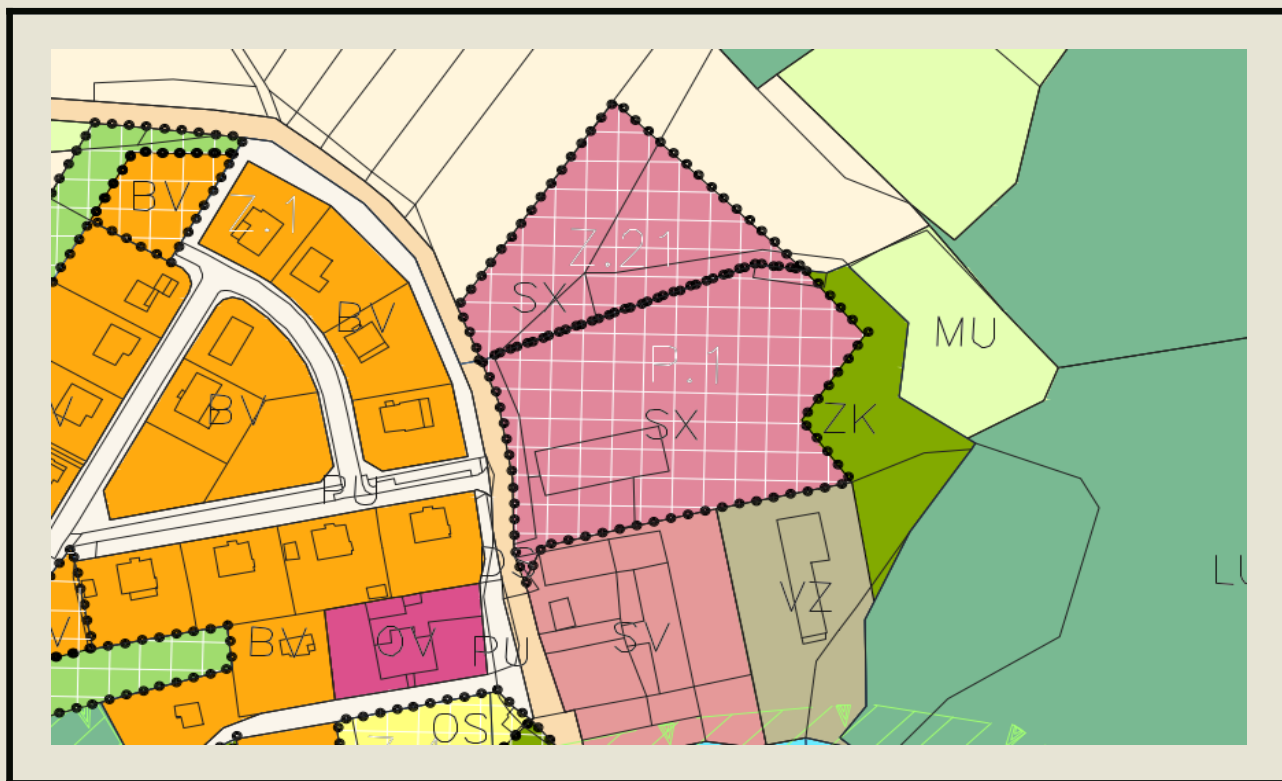


ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie Z.21, P.1

Obec KADOV
2024



Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, jako úřad územního plánování příslušný dle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k pořízení územní studie je na základě ust. § 46 odst. 1 stavebního zákona pořizovatelem územní studie: Územní studie Z.21, P.1 v obci Kadov. Pořizovatel vypracoval zadání této územní studie, a to ve smyslu § 68 stavebního zákona.

Obsah

CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	2
ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
Výchozí podklady.....	4
POŽADAVKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU KADOV (účinnost říjen 2024).....	4
POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE.....	6

Základní identifikační údaje

Pořizovatel

Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě, vypracovala: Bc. Linda Nejedlá

Žadatel

Obec Kadov, Kadov 51, 592 03 Sněžné, zastoupené starostou obce:
Jiří Lausch

Zpracovatel územní studie

Ing. Leoš Pohanka

Dolní 35, 592 14 Nové Veselí

Autorizovaná osoba: Ing. arch. Petra Pleskačová, č.a. 02753

CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 44 stavebního zákona pořizuje Územní studii Z.21, P.1 z podnětu obce Kadov. Celá lokalita se nachází v katastrálním území Kadov u Sněžného.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do národního geoportálu územního plánování sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Hlavními cíli územní studie bude především:

- návrh parcelace a prostorové regulace zástavby
 - **výstavba RD** o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví
 - definovat max. zastavěnost stavebního pozemku
 - definovat max. výšku staveb
 - vyloučení typu rovných střech na hlavních objektech
 - vyloučení typů srubových konstrukcí
 - stanovit typ oplocení do ulice (typ, materiál, barevnost, propustnost, výšku atd.) vyloučit typ oplocení z betonových prefabrikátů
 - **výstavba objektů pro umístění zařízení a služeb obce**
 - parcelace bude řešit **plochy pro ukládání odpadu a parkoviště** pro potřeby obce i rekreace

- návrh dopravní obsluhy
 - dopravní napojení plochy řešit ze stávající přilehlé silnice
 - počítat s minimálně jedním stáním pro každou bytovou jednotku
 - navrhnout chodník podél silnice
 - navrhnout parkoviště pro potřeby obce i rekreace (jde o rekreační oblast)
- návrh napojení na technickou infrastrukturu
 - respektovat stávající sítě v území s jejich ochrannými pásmy
 - bilanční nároky TI budou prokazatelným způsobem dohodnuty se správcem inž. sítí
- návrh veřejného prostoru
 - v rámci navrhování veřejného prostranství zohlednit společné setkávání komunity
 - z jihovýchodní strany plochy P.1 bude brán zřetel na odclonění stávající zemědělské výroby z hlediska hluku, prachu a nežádoucích vlivů
 - veřejný prostor vhodně začlenit do okolní krajiny
 - při úpravách ploch zeleně a ozelenění nových ploch použít vhodnou skladbu dřevin a maximálně využívat domácí druhy dřevin

Obecně:

Zásadním cílem je především dosáhnout efektivního využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení a zajištění potřeb pro obec.

Důležitou součástí je udržení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace a ohledem na příznivé životní prostředí. ÚS konkrétně rozpracuje koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na parcelaci a plynulý přechod do volné krajiny.

V celém území nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily architektonické a urbanistické hodnoty místa.

Při zpracování studie nutno dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru stávajícího zastavění v obci a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch v území. Bude řešena prostorová a hmotová návaznost navrhované zástavby s ohledem na stávající stavby v obci.

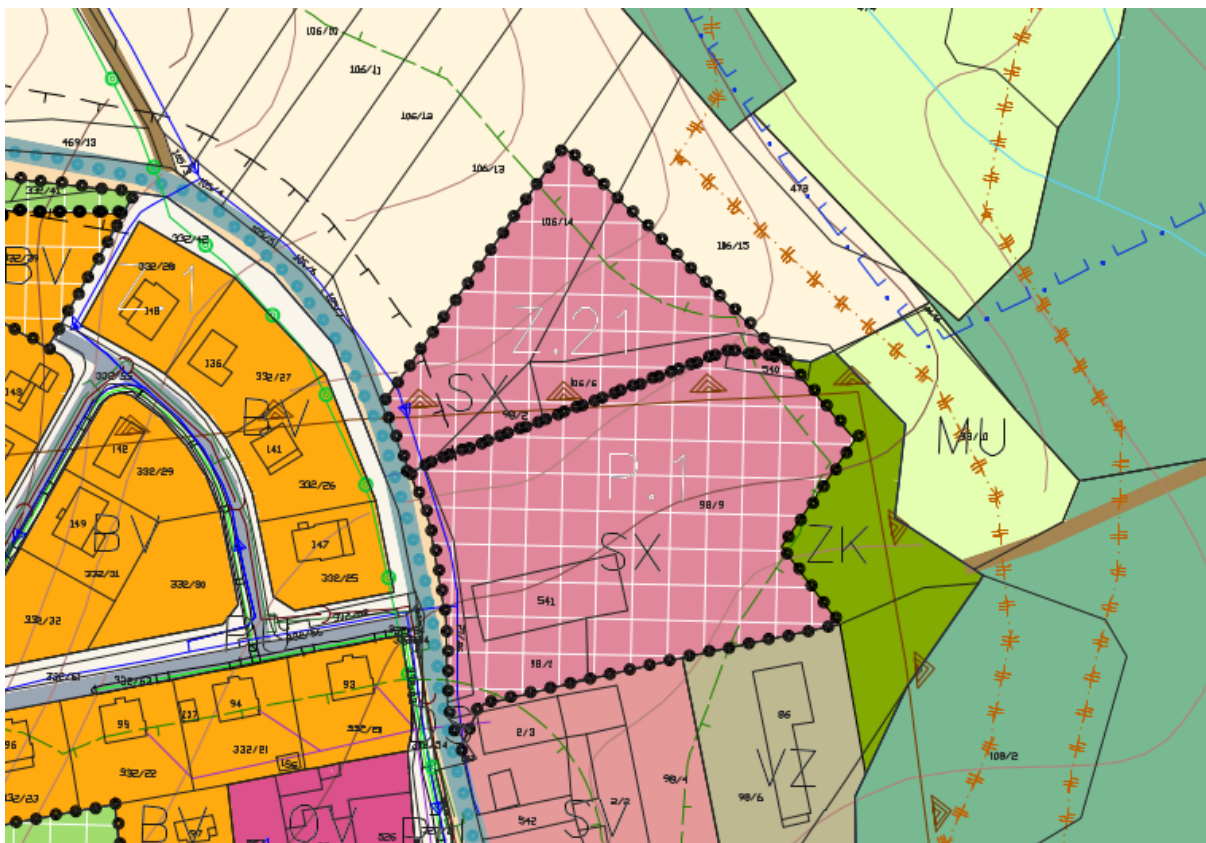
Budou navrženy prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, výšková hladina zástavby, orientace hřebene staveb, typ střech, nepřípustnost doplňkových staveb (pokud je vhodné) atd.

Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a návaznost na dopravní skelet lokality.

Návrh napojení na technickou infrastrukturu a její bilanční nároky budou prověřeny.

ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studií budou řešeny plochy Z.21 a P.1 z nového územního plánu Kadov, jehož účinnost nabyla dne 16. 10. 2024. Konkrétně se jedná o pozemky p. č. 98/1, 98/9, 106/14, 106/15 v k. ú. Kadov u Sněžného.



Obr.1: Výřez zájmového území Z.21, P.1 z koordinačního výkresu ÚP Kadov.

Výchozí podklady

Územní studie se zpracovává výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou: katastrální mapa, základní a tematická státní mapová díla, ZABAGED, polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, a to v závislosti na rozsahu řešeného území, požadovaném obsahu a podrobnosti územní studie.

Další podklady: letecké snímky řešeného území, územně plánovací podklady – 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů SO ORP Nové Město na Moravě, DTM Kraje Vysočina.

POŽADAVKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU KADOV (účinnost 16. 10. 2024)

Požadavky a podmínky stanovené územním plánem se musí v územní studii zohlednit.

Územní plán Kadov stanovuje podmínky, jež bude řešit územní studie a to:

- specifikovat zásady rozvoje lokality s návrhem budoucích stavebních pozemků, určit základní regulativy rozvoje lokality tak, aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů, hodnot přírodních, civilizačních a kulturních,
- plochu přestavby dopravně zpřístupnit ze silnice III/35317 pokud možno jedním sjezdem; upřednostnit napojení v místě stykové křižovatky do protějšího obytného souboru rodinných domů s cílem vzniku průsečné křižovatky,
- při koncipování zeleně v lokalitě preferovat autochtonní druhy zeleně.

Koncepce rozvoje území obce

Provéřit potřeby obce na úseku občanské vybavenosti a jiné veřejné infrastruktury obce.

Vytvářet podmínky pro zajištění kontinuálního a harmonického rozvoje obce s dostatečnou flexibilitou ve využívání území.

Civilizační hodnoty (zejména veřejná infrastruktura). Zajistit hospodárné a účelné využívání dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

Koncepce ochrany veřejného zdraví

Uplatnit zásadu, že u ploch smíšených obytných venkovských (SV) a ploch smíšených jiných (SX) nesmí případné negativní vlivy z hlavních přípustných či podmíněně přípustných činností překročit hranici areálu resp. plochy vymezené v územním plánu.

Územní plán stanovuje základní zásady urbanistické kompozice:

Nepřekročit stávající hladinu zástavby jako jednoho z předpokladů zachování charakteru venkovského prostředí a zabránění vzniku pohledových dominant z dálkových pohledů.

Podmínky využití: Plochy smíšené obytné, smíšené obytné jiné (SX)

Hlavní využití: víceúčelové využití území zahrnující stavby a zařízení na plochách se změnou v území.

Přípustné využití: pozemky a stavby pro bydlení, stavby a zařízení pro zjištění služeb obecního úřadu, technické zázemí obce, administrativa; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně parkoviště, veřejná prostranství, vodní prvky, drobné artefakty, zeleň.

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, popřípadě přípustným využitím.

Zohlednit specifické podmínky využití pro Z.21 a P.1:

Víceúčelové využití plochy řešit v jednotě s využitím přilehlé plochy přestavby P.1 pro umístění bydlení v rodinných domech venkovského typu, zařízení služeb obecního úřadu, dopravy v klidu, dopravně obslužných komunikací a veřejného prostranství s citlivým přechodem zástavby do volné krajiny. Výška zástavby bude do 1 nadzemního podlaží běžného rodinného domu s možností využití podkroví. Dopravní obsluha: Z navazující plochy přestavby, případně sjezdem z přilehlé silnice.

Zajištění podmínek ochrany krajinného rázu

Nepřipustit umístění staveb a zařízení narušující celistvost a obraz prostoru v krajinné scéně, respektovat krajinné horizonty uplatňující se v obrazu obce. Respektovat dochované půdorysné a prostorové uspořádání sídla.

Zástavbu na budoucím stavebním pozemku orientovat tak, aby do volné krajiny směřovala vždy nezastavěná část pozemku. Pokud tuto zásadu není možno dodržet, ostrou přechodovou hranici mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím zmírnit ozeleněním.

Na území obce neumísťovat stavby a zařízení, jejichž vlastnosti (např. velikost, hluk) výrazně překračují ostatní krajinné prvky, krajinné soubory anebo mají nežádoucí vliv na zdravotní stav obyvatelstva.

Posilovat kostru zeleně v urbanizovaném území a přírodních a přírodě blízkých prvků zeleně v krajině.

Dopravní infrastruktura

Doprava v klidu:

Dopravu v klidu uvažovat na stupeň automobilizace min. 1:2,5.

Na ploše přestavby P.1 případně i na zastavitelné ploše Z.21 prověřit umístění veřejného parkoviště pro osobní automobily, vyžadovat, aby každý nově vybudovaný byt měl na příslušejícím pozemku alespoň jedno garážové či odstavné stání pro osobní automobil.

Nemotorová doprava:

Při silnicích v souvisle urbanizované části obce zajistit dobudování chodníků.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou, kanalizace:

Zachovat stávající systém zásobení obce pitnou vodou z místního zdroje pitné vody.

Zachovat stávající systém odvádění a čištění splaškových vod.

Odvádění srážkových vod řešit tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí tzn. zvyšovat retenční schopnost krajiny, srážkové vody uvádět maximálně do vsaku či je maximálně zadržet technickými opatřeními na příslušném pozemku zastavěného území.

Zásobování energiemi:

V urbanizovaném území se umožňuje využívání alternativních způsobů získávání energie které lze charakterizovat jako související technickou infrastrukturu malého rozsahu za předpokladu, že nedojde k porušení charakteru území a podmínek chráněné krajinné oblasti.

POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě; tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací).

S ohledem na výše uvedené bude územní studie zpracována oprávněným zpracovatelem.

Studie bude zpracována v jedné variantě. Přesná forma obsahu se nestanovuje.

Studie po odsouhlasení pořizovatelem bude vyhotovena v počtu 3 kompletních par a na CD či jiném dig. nosiči ve formátech, umožňujících digitální prezentaci v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánování dokumentaci a jednotném standardu. Následně bude zapsána do národního geoportálu územního plánování.

Návrh obsahu:

Textová část:

1. Základní údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu
7. Podmínky pro veřejné prostranství
8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
9. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.
10. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
11. Druh a účel umísťovaných staveb.
12. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
13. Stanovení pořadí změn v území

Odůvodnění:

1. Údaje o pořízení územní studie
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
3. Údaje o splnění zadání územní studie
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem půdního fondu vymezeným v územním plánu
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území
7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Grafická část:

Grafická část bude zpracována na podkladě katastrální mapy v měřítku odpovídajícímu řešenému území a zobrazovaným jevům. Výkresy musí být snadno čitelné a srozumitelné.

Výkresy budou obsahovat legendu použitých prvků a identifikační údaje.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy (povinné):

- Výkres širších vztahů
- Hlavní výkres – urbanistický návrh vč. grafického vyjádření podmínek prostorového uspořádání
- Výkres dopravního řešení vč. technické infrastruktury
- Schéma vlastnických vztahů v území
- Koordinační výkres – s vyjádřením veškerých omezení, limitů, vazeb a to včetně přiléhajícího území

Grafická část může být v případě potřeby doplněna o tyto výkresy (volitelné):

- Výkres pořadí změn v území
- Perspektivy, vizualizace, případně charakteristické pohledy

Požadavek na formu obsahu je pouze doporučený, nikoliv závazný.

Grafická část bude vyhotovena v souladu s jednotným standardem stanoveným pro regulační plán.