

ÚZEMNÍ STUDIE Z.21, P.1

Obec Kadov

2024

Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování Vratislavovo náměstí 103, Nové Město na Moravě 592 31
Žadatel:	Obec Kadov Kadov 51, 592 03 Sněžné
Zodpovědný projektant:	Ing. Leoš Pohanka, ČKAIT: Dolní 35, 59214 Nové Veselí Email: projekce@pohanka.net, tel: 602663045
Zhotovitel:	Ing. arch. Petra Pleskačová, ČKA: 02753 Monseova 355, Nové Město na Moravě 592 31 Email: petra.pleskacova@atlas.cz, tel: 605291651

ZÁZNAM O VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ZA POŘIZOVATELE

Pořizovatel: Městský úřad Nové Město na Moravě odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování Vratislavovo náměstí 103, Nové Město na Moravě 592 31	Otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba: Jméno: Bc.Linda Nejedlá Funkce: referent Podpis:.....	
Datum využití: 2. 6. 2025	

ZA OBJEDNATELE

Objednatel: Obec Kadov Kadov 51, 592 03 Sněžné	Otisk úředního razítka
Statutární zástupce: Jméno: Jiří Lausch Funkce: starosta obce Podpis:.....	
Datum převzetí:	

OBSAH DOKUMENTACE

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1	ÚVOD
-----	------

A.2	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
-----	---------------------

A.2.1 POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

A.2.1.1 Parcelace

A.2.1.2 Plošné a objemové parametry zástavby

A.2.1.3 Obecné podmínky a regulativy CHKO Žďárské vrchy

A.2.2 VEŘEJNÝ PROSTOR

A.2.2.1 Parcelace

A.2.2.2 Plocha pro občanskou vybavenost OV

A.2.2.3 Plocha veřejného prostranství VP

A.2.3 KONCEPCE ZELENĚ

A.2.3.1 ZP - Plocha zeleně přírodního charakteru, lokalita „Prameniště“

A.2.3.2 ZVP - Zeleň veřejného prostranství a plochy pro občanskou vybavenost

A.2.3.3 Plochy soukromé zeleně

A.3 ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A.3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.3.1.1 Dopravní obslužnost území

A.3.1.2 Napojení pozemků na dopravní infrastrukturu

A.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.3.2.1 Zásobování vodou

A.3.2.2 Likvidace dešťových vod

A.3.2.3 Likvidace odpadních vod

A.3.2.4 Zásobování elektrickou energií

A.3.2.5 Zásobování plynem

A.3.2.6 Bilanční nároky

A.4	ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
-----	--------------------------

A.4.1 A.4.1 ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.4.2 ROZSAH A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- A.4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD
- A.4.4 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- A.4.5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
- A.4.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU
VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU
- A.4.7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY
NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ
- A.4.8 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

B GRAFICKÁ ČÁST

B.1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:2000
B.2	SITUACE - SCHÉMA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	1:500
B.3	HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÝ NÁVRH	1:500
B.4	VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - REGULACE	1:500
B.5	VÝKRES PARCELACE	1:500
B.6	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:500
B.7	PŘÍKLAD POJEDNÁNÍ PLOCH OV A ZP	

C DOKLADOVÁ ČÁST

- Vyjádření správy CHKO

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název akce:	ÚZEMNÍ STUDIE Z.21, P1 OBEC KADOV 2024
Místo:	Obec: Kadov [595829]
Katastrální území:	Kadov u Sněžného [661970]
Stupeň PD:	územní studie

Objednatel:	Město Nové Město na Moravě
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě
Zodpovědný projektant:	Ing. Leoš Pohanka
Autoři návrhu:	Ing. arch. Petra Pleskačová, Martina Hronová
Vodohospodářské řešení	Ing. Leoš Pohanka Martina Hronová
Dopravní řešení	Ing. Leoš Pohanka Ing. Martin Pohanka

A.1 ÚVOD

A.2 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická studie vymezuje v řešeném území na přechodu zastavěného a nezastavěného území v souladu se zadáním tyto plochy:

- 4 stavební parcely
Parcely 2-4 jsou situovány po obvodové - severní části řešeného území, v místě přechodu do volné krajiny. Parcela 1 je v centrální části řešeného území, svým jižním oplocením formy přírodního valu, „kamenice“, (tento útvar je i jedním z charakteristických prvků krajiny Vysočiny) vytváří přírodní kulisu pro přístup do části ZP - Plochy zeleně přírodního charakteru „Prameniště“
- plochu veřejného prostranství – VP
- plochu občanské vybavenosti – OV
- plochu zeleně přírodního charakteru – ZP, ve východní části řešeného území s propojením do ploch veřejného prostranství – VP a plochy občanské vybavenosti – OV

A.2.1 POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

A.2.1.1 Parcelace

Územní studie v řešeném území navrhuje 4 stavební parcely.

Pro zajištění nároků dopravní a technické infrastruktury pro stavební parcely je vymezená přístupová plocha veřejného prostranství VP, v navržené šířce 8m .

V jižní části území dále vymezuje plochu pro občanskou vybavenost OV a ve východní části v přechodu do volné krajiny plochu zeleně přírodního charakteru ZP. Navržená parcelace je zřejmá z výkresu B5 Návrh parcelace a je závazná.

Označení parcely	Výměra v m ²	účel
1	992,86	stavební parcela S
2	831,35	stavební parcela S
3	1311,28	stavební parcela S
4	1365,53	stavební parcela S
5	4 786,41	zeleň přírodního charakteru ZP
6	1916,21	občanská vybavenost OV
7	1353,55	veřejné prostranství VP

A.2.1.2 Plošné a objemové parametry zástavby

Zastavitelná plocha stavbou hlavní

Je část stavebního pozemku, kterou lze zastavět stavbou hlavní (rodinný dům) i stavbou plnící funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení.

Zastavitelná plocha stavbou doplňkovou - garáže

Vymezené území stanovuje plochu k umístění garáže jako jedné stavby ze skupiny staveb plnících funkci doplňkové ke stavbě hlavní.

U stavebních parcel č.1 a 2 bude z důvodu pohledově exponovaného umístění pozemků stavba **garáže** součástí stavby hlavní. U stavebních parcel č.3 a 4 může být stavba doplňková umístěna samostatně ve vymezené ploše pro stavby doplňkové.

Netýká se ostatních staveb plnících funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní (přístřešky, sklady, pergoly, ...). Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení.

Umístění stavby na pozemku

Stavební čára pro umístění objektu stavby není stanovena z důvodu existence malého počtu stavebních parcel, které jsou navzájem v různém prostorovém a výškovém uspořádání. Umístění staveb na pozemku vymezuje zastavitelná plocha stavbou hlavní a zastavitelná plocha stavbou vedlejší.

Pro umístění staveb na pozemek je nutné respektovat průběh vrstevnic terénu. Jsou přípustné zářezy, ne násypy. Maximální výška úrovně 1.NP vzhledem k upravenému okolnímu terénu je do 60cm.

Koeficient zeleně

Je definován koeficient zeleně jako podíl plochy zeleně s nezpevněnými plochami na stavebním pozemku k celkové ploše stavebního pozemku o hodnotě alespoň 0,5. Podíl zeleně s nezpevněnými plochami tedy bude tvořit minimálně 50 % plochy pozemku.

Výška zástavby

Jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví

Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,6 m od

úrovně upraveného terénu. Nasazení římsy se předpokládá maximálně 2,7 - 3,5

m nad upraveným terénem, výška hřebene stavby max. 9 m nad upraveným terénem. Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů.

Hmota stavby RD

Hlavní, kompaktní hmota domu má výrazně protáhlý obdélníkový půdorys s doporučeným poměrem stran 1:2.

Zastřešení

Hřeben střechy je orientován ve směru delší půdorysné strany.

Zastřešení bude velkou hmotou symetrické sedlové nebo polovalbové střechy ve sklonu 40-45st, nízko nasazené, bez nadezdívek. Nejsou přípustné asymetrické střechy, střechy ploché, valbové, stanové, pultové, obloukové.

U zastřešení bočních traktů, které jsou konstrukčně propojeny s hlavním objemem stavby a u staveb doplňkových jsou v závislosti na navrhovaném rozponu (rozpon do 3m) přípustné střechy pultové a ploché.

Barevnost a stavební materiály

Povolená barevnost v území je typická barevnost tradičních stavení tj. tmavé střechy s málo plastickou krytinou bez lesklého povrchu (engoby) a bílé plochy fasád.

Je stanoveno, že ve vymezeném území je barva fasády povolena pouze v bílé barvě. Tato podmínka je stanovena s cílem zachovat jednotný vzhled a harmonický charakter území. Veškeré stavební úpravy a rekonstrukce fasád musí odpovídat této barevné specifikaci a neumožňují použití jiných barev nebo dekorativních prvků, které by narušovaly vizuální kontinuitu a estetickou integritu území.

Místně je přípustný dřevěný obklad fasády. Jsou přípustné i roubené stavby. Nepřípustné jsou kanadské sruby.

Oplocení

Oplocení stavebních parcel je stanoveno podle umístění takto:

Směrem k plochám veřejného prostranství budou na konstrukci oplocení maximální výšky 1,6 m použity přírodní materiály. Podíl transparentních částí u dřevěných výplní bude alespoň 30%. Přípustné je provedení plotu bez podezdívky nebo s kamennou podezdívkou, která nesmí přesáhnout 40 cm nad úroveň upraveného terénu.

Podezdávka bude provedena z vhodného kamene, s důrazem na přírodní vzhled, pevnost a stabilitu.

U ostatního oplocení je povoleno také provedení v ocelovém pletivu max. výšky 1,8m, které bude transparentní, bez výpletu, bez zděných pilířů, podezdívek a podhrabových desek. Přípustná je instalace nízké podhrabové desky s výškou maximálně 30 cm nad úroveň terénu.

U parc.č.1 bude oplocení sousedící s plochou ZP a OV koordinováno s provedením terénního kamenného valu typu "kamenice", výšky 1,8m, z důvodu dosažení krajinného rázu této lokality.

Použití plných prefabrikovaných betonových výplní a betonových sloupků je v celém vymezeném území nepřipustné, není přípustná ani kombinace prefabrikovaných betonových výplní s plnou dřevěnou výplní v horní části oplocení.

Úpravy okolí

Přímý kontakt stavby s okolím bez bariér a zahradních úprav, s respektováním tradičního venkovského charakteru, co nejvíce navazující na stávající průběh terénu. Doporučené materiály pro zpevněné plochy jsou nepravidelné dlažby přírodního charakteru - žulová zbytková dlažba, zhutněné šterkové povrchy

Fotovoltaické panely

Osazení FV panelů na střechy je přípustné, panely budou v černém provedení, s černými obvodovými rámy, stříbrné rámy jsou nepřipustné. Uspořádání FV panelů je doporučeno do jednoduchých kompaktních obdélníkových tvarů.

A.2.1.3 Obecné podmínky a regulativy CHKO Žďárské vrchy

Řešené území se nachází v CHKO Žďárské vrchy, kde jsou pro výstavbu stanoveny obecné podmínky a regulativy, které obecně stanovují zejména hmotové řešení a proporční měřítko staveb.

Při umisťování staveb je nutné respektovat a navazovat na urbanistickou strukturu a charakter daného místa, včetně respektování objemových a architektonických limitů.

Ty vycházejí ze stavební tradice regionu a tradičního objemu a proporcí staveb ve vztahu ke krajinnému prostředí. Rámcové limity jsou dány především výrazným obdélníkovým půdorysem (s doporučeným poměrem stran 1:2) přízemního objektu, s možností vestavěného podkroví, krytým sedlovou střechou ve sklonu 40°-45°, nasazenou svým okrajem v úrovni stropu přízemí, s hřebenovou osou orientovanou souběžně s delší stranou půdorysu. Objekt má být osazen tak, aby respektoval stávající terén s maximální výškou nad terénem do 60 cm. Při větším objemu je možno použít členitější půdorys do „L“, do „T“ nebo do „U“.

Okenní otvory osazovat na výšku (1:2, možno sdružovat). Při koncipování hlavního štítového průčelí dodržet symetrii kolem hřebenové osy a velikostní poměr a způsob

osazení v přízemí a štítu. U dřevostaveb je přípustné provedení roubení z hraněného řeziva bez přesahu zhlaví a s nárožním spojením „na rybinu“ a „zámek“.

Posuzování architektonických detailů je závislé na okolním prostředí a míře jeho kvality. Nevhodné je použití velkoplošných a nedělených oken, komínů daleko od hřebene, cizorodých arch. prvků, např. balkonů, lodžii, arkýřů, ryzalitů (zejména ve štítu), plechových střešních krytin (pozink-hliník), apod. Ve fasádě se doporučuje použití tradičních materiálů a zpracování, včetně barevnosti, popř. materiálů, které jsou jim výrazově blízké. Výše uvedené limity slouží pro základní orientaci a přehled stavebníkům a projektantům.

Drobné a doplňkové stavby (např. pergoly, dřevníky, zahradní posezení, bazény, garáže apod.) se posuzují individuálně v závislosti na kvalitě a charakteru okolní zástavby, v určitých odůvodněných případech lze připustit objekty, které nebudou v přísném souladu se základními hmotovými podmínkami pro výstavbu, např. v typu a sklonu střechy, v těchto případech je možno podmíněčně připustit střechy se šikmými střešními rovinami – pultová, valbová. Ploty řešit tak, aby odpovídaly charakteru daného území, upřednostňovat tradiční materiály (dřevěné laťkové a plaňkové ploty bez podezdívek) a obvyklé parametry, zejména výšku.

A.2.2 VEŘEJNÝ PROSTOR

A.2.2.1 Parcelace

Označení parcely	Výměra v m ²	účel
1	992,86	stavební parcela S
2	831,35	stavební parcela S
3	1311,28	stavební parcela S
4	1365,53	stavební parcela S
5	4 786,41	zeleň přírodního charakteru ZP
6	1916,21	občanská vybavenost OV
7	1353,55	veřejné prostranství VP

A.2.2.2 Plocha občanské vybavenosti OV

Plocha občanské vybavenosti OV je navržena v jižní části řešeného území z důvodu odclonění stávající zemědělské výroby z hlediska hluku a prachu

V této ploše je přípustné umístění :

- veřejného prostranství, které bude vybaveno odpovídajícím mobiliářem přírodního charakteru a přírodními prvky (např: lavičky, odpadkové koše, informační panely a turistické rozcestníky)
- umístění dopravní a technické infrastruktury
- objektů pro umístění odpadového hospodářství a služeb obce
- parkovacích ploch pro potřeby obce i pro potřeby návštěvníků
- ploch zeleně ZVP s využitím domácích druhů dřevin

A.2.2.3 Plocha veřejného prostranství VP

hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou funkci
- #### přípustné využití :
- veřejné prostranství v profilu 8m zajišťující přístupovou plochu a vedení technické infrastruktury ke stavebním parcelám
 - veřejně přístupné plochy, místo setkávání komunity i návštěvníků obce
 - plochy zeleně veřejného prostranství
 - napojení veřejného prostoru na plochy zeleně přírodního charakteru VP i do volné krajiny a to návrhem chodníku podél silnice III.třídy

podmíněně přípustné využití

- vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšuje využitelnost těchto ploch pro obyvatele např. informační zařízení, vodní prvky a doprovodný mobiliář
- parkoviště, pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím

nepřístupné využití :

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

A.2.3 KONCEPCE ZELENĚ

A.2.3.1 ZP - Plocha zeleně přírodního charakteru, lokalita „Prameniště“

přípustné využití :

- zeleň udržovaná v přírodě blízkém stavu v zastavěném území, travnaté plochy, pastviny, vodní plochy a toky,

podmíněně přípustné využití :

- stezky pro pěší a cyklisty, drobná vybavenost pro nepobytovou rekreaci obyvatel (odpočinkové plochy, dětská hřiště, informační systém apod.) za podmínky, že nebude narušena funkčnost prvku systému ekologické stability

nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Při návrhu nových výsadeb v lokalitě je nutno využít domácí druhy dřevin, keřů a bylin.

A.2.3.2 ZVP - Zeleň veřejných prostranství a ploch pro občanskou vybavenost

V ploše veřejného prostranství VP se jedná zejména o zeleň lemující chodníky v šířce min 1m a zeleň navazující na soukromou zeleň a opticky clonící zaplacené parcely od veřejného prostranství.

V ploše pro občanskou vybavenost OV se jedná o zeleň, která bude spolu se stavbou pro odpadové hospodářství obce plnit funkci clony směrem ke stávající zemědělské výrobě z hlediska hluku, prachu a nežádoucích vlivů.

A.2.3.3 SZ - Plochy soukromé zeleně

Zeleň ploch parcel pro stavbu RD.

Ideálně vytvářejí plynulou provázanost na volnou krajinu, bez užití cizorodých dřevin (tůje, cypřišky). Pro výsadbu zelených plotů doporučujeme užití habru.

A.3 ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A.3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

A.3.1.1 Dopravní obslužnost území

Dopravní napojení plochy je řešeno ze stávající přilehlé silnice III. tř.

Podél této silnice je navržen chodník pro pěší v šířce 1,5m s možným dalším prodloužením do krajiny.

V plochách OV a VP jsou navrženy plochy pro parkování pro potřeby obce i rekreace. Pro každý RD jsou na pozemku uvažována dvě parkovací místa.

A.3.1.2 Napojení pozemků na dopravní infrastrukturu

Obsluha stavebních pozemků bude řešena vybudováním sjezdů z nové místní komunikace.

A.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.3.2.1 Zásobování vodou

Obec Kadov má vybudovaný veřejný vodovod, který zásobuje obec pitnou vodou. Jako vodní zdroj slouží 5 kopaných studní s celkovou vydatností 2,6 l/s. V prameništi se však nachází ještě 2 vrty, které nejsou napojeny. Voda ze studní je svedena do

sběrné jímky o objemu 15 m³. V jímce je osazeno čerpadlo. Max. hl. v ČS je 708,5 m n.m. a min. hl. 706,2 m n.m. Obec Kadov je ze sběrné jímky zásobena gravitačně. Před obcí je umístěna šachta s redukčním ventilem.

Vodovod je veden podél silnice směrem do obce. V křižovatce do nové lokality je možné provést napojení nového řadu, který bude zásobovat pitnou vodou řešenou zástavbu 4 RD

PŘEDPOKLÁDANÁ SPOTŘEBA VODY

Potřeba vody pro výstavby

Počet rodinných domů 4 RD

Orientační počet obyvatel 16 osob

Průměrná potřeba vody $Q_p = 120 \times 16 = 1920$
l/den

Maximální denní potřeba vody $Q_m = Q_p \times k_d$ $k_d=1,5$ součinitel denní
nerovnoměrnosti
 $Q_m = 2880$ l/den

A.3.2.2 Likvidace dešťových vod

V obci je vedena dešťová kanalizace podél silnice směrem do obce. Na tuto kanalizaci bude napojena nová stoka dešťové kanalizace, která bude zajišťovat odvedení dešťových vod z místní komunikace. Dešťové vody z jednotlivých rodinných domů budou řešeny v rámci hospodaření s dešťovými vodami při projekci jednotlivých RD. Napojení dešťových nebo drenážních vod na přípojku splaškové kanalizace není možné.

A.3.2.3 Likvidace odpadních vod

Obec má z r. 2013 vybudovanou splaškovou kanalizaci a mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod.

Podél silnice je vedena splašková kanalizace z lokality rodinných domů směrem do obce a dále na ČOV. Na tuto kanalizaci bude napojena stoka splaškové kanalizace z plánované zástavby 4 RD. K jednotlivým rodinným domům bude přivedena přípojka splaškové kanalizace.

Kanalizační řad

Počet rodinných domů 4 RD (16 EO)

Specifická produkce odpadních vod 120 l/os.den

- průměrný denní přítok $Q_{24} = 16 \times 120 = 1920$ l/den = 1,92
m³/den

- maximální denní přítok vody $Q_d = 1,92 \times 1,5 = 2,88 \text{ m}^3/\text{den}$

- maximální hodinový přítok vody $Q_{\max} = 2,88 \times 2,2 = 6,33 \text{ m}^3/\text{h}$

A.3.2.4 Zásobování elektrickou energií

V místě bude prodlouženo podzemní vedení NN. Na pozemcích určených k výstavbě rodinných domů. U každého pozemku bude zbudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojky elektřiny a STL plynu.

Veřejné osvětlení

Spotřeba el.energie:

50W /1 svítidlo (předpoklad 11 hod denně)

$50 \times 6 \times 11 \times 365 = 1204 \text{ kWh}$

Veřejné prostory a komunikace ve výše uvedené lokalitě budou osvětleny veřejným osvětlením. Rozvody VO budou provedeny kabelovým zemním vedením, které bude vedeno ve společných trasách s kabely NN. Osvětlovací tělesa budou instalována na sloupech VO.

A.3.2.5 Zásobování plynem

Obcí prochází STL plynovod, na který bude napojena nová větev STL plynovodu a k jednotlivým rodinným domům budou přivedeny přípojky do pilířů společně s přípojkou NN

Bilance $4 \text{ RD (4 b.j.)} \quad 4 \times 3,6 \text{ m}^3/\text{hod.} = 14,4 \text{ m}^3/\text{hod.}$

Celková roční spotřeba $3000 \text{ m}^3/\text{rok} \times 4 \text{ RD} = 12\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$

A.3.2.6 Bilanční nároky

Likvidace splaškových vod je zajištěna ČOV obce. Tato je dimenzována na 250 ekvivalentních obyvatel a v současnosti je pro stávajících 117 obyvatel naddimenzována. Pro ostatní odběry (pitná voda, plyn, elektro NN) jsou nároky pro 4 RD zanedbatelné.

A.4 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.4.1 ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Kadov byl vydán zastupitelstvem obce Kadov dne 25. 9. 2024 a nabyl účinnosti dne 16. 10. 2024. V územním plánu je využití zastavitelné plochy Z.21 a přestavbové plochy P.1 podmíněno zpracováním územní studie US.1.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Celá lokalita se nachází v katastrálním území Kadov u Sněžného [661970].

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, Úřad územního plánování, Územní studie vychází z koncepce schválené v platném Územním plánu Kadov.

Mapové podklady

Pro územní studii byl použit shodný mapový podklad jako pro územní plán - katastrální mapa KM. Mapový podklad katastrální mapy byl aktualizován k únoru 2025.

CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studii Z.21, P.1 pořizuje z podnětu obce Kadov Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování.

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 správci 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.

A. 4.2 ROZSAH A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Kadov byl vydán zastupitelstvem obce Kadov dne 25.9.2024 a nabyl účinnosti dne 16.10.2024.

Územní studií jsou řešeny územním plánem vymezené plochy Z.21 a P.1, konkrétně se jedná o pozemky :

Stávající parcely řešeného území, k. území: Kadov u Sněžného

Označ.plochy dle ÚP	Parcela č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)
Z.21	98/1	ostatní plocha	668
	98/9	ostatní plocha	10 034 (část pozemku)
	102/2	ostatní plocha	27

P1	106/14	orná půda	2 875 (část pozemku)
	106/15	orná půda	4 071 (část pozemku)

A.1.3 Podklady a provedené průzkumy

Pro zpracování projektu byly použity následující podklady:

- zadání územní studie
- katastrální mapa
- geodetické zaměření území – technická mapa (polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území)
- terénní průzkum
- letecké snímky řešeného území
- územně plánovací podklady

A.4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Územní plán KadoV stanovuje podmínky, které jsou řešeny územní studií 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*

Regulativy viz. výkres B.4.

- *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*

ÚS řeší napojení ploch průsečnou křižovatkou v požadovaném místě. Z důvodu zajištění obslužnosti území pro zemědělské účely a účely sběrového hospodářství, je navržen před touto křižovatkou ještě jeden samostatný sjezd. Toto řešení je schváleno DI Policie ČR.

- *Při koncipování zeleně v lokalitě preferovat autochtonní (původní, příslušné danému místu) druhy zeleně*

ÚS doporučuje místně příslušné typy 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.

ÚS tyto podmínky splňuje.

- Stanovení základní zásady urbanistické kompozice

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

ÚS stanovuje pro RD podlažnost 1.NP + obytné podkroví a pro stavby občanské vybavenosti dodržení zásad výstavby v CHKO.

- 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

Regulativy viz. výkres B.4.

- Územní plán Kadov byl vydán zastupitelstvem obce Kadov dne 25.9.2024 a nabyl účinnosti dne 16.10.2024. Územní plán pro zastavitelnou plochu Z.21(výměra 0,439ha) a přestavbovou plochu P1(výměra 0,815ha) stanovuje účely ploch: Smíšené obytné – jiné (SX) a stanovuje tyto podmínky využití:

Z.21 převažující účel plochy: Smíšené obytné jiné SX

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. Výsledné uspořádání plochy bude předmětem prověření plochy územní studií, která bude společná pro plochy se změnou v území Z.21 a P.1.

P.1 převažující účel plochy: Smíšené obytné jiné SX

Plochu přestavby na severním okraji sídla spolu se zastavitelnou plochou Z.21 víceúčelově využít pro umístění bydlení v rodinných domech venkovského typu, zařízení služeb obecního úřadu, dopravy v klidu, dopravně obslužných komunikací a veřejného prostranství. Výška zástavby bude do 1 nadzemního podlaží běžného rodinného domu s možností využití podkroví. Dopravní obsluha: Sjezdem z přilehlé silnice. Výsledné uspořádání plochy přestavby bude předmětem prověření plochy územní studií, která bude společná pro plochu se změnou v území Z.21 a P.1.

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH PRO
PLOCHY 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.*

Prostorové uspořádání:

- *stabilizované území - nejsou vymezeny.*
- *plochy změn - viz podmínky využití ploch kap. A.3.4.*

Limity využití území

Územní plán obsahuje dle způsobu vzniku dvě skupiny limitů. Jde o limity využití území vyplývající z právních předpisů a právních rozhodnutí a pak jde o limity, které vychází z konkrétních podmínek řešeného území. V limitech využití území, které vyplývají z právních předpisů a právních rozhodnutí, jsou uvedeny jen ty, které se na území obce vyskytují.

Vyplývající z právních předpisů či stanovené na základě zvláštních předpisů

- *Ochrana technické a dopravní infrastruktury*

- *silnice II. a III. třídy* *15 m od osy na obě strany mimo ZÚ*
- *rozhledové trojúhelníky* *dle konkrétního případu*

- *Zajištění podmínek ochrany krajinného rázu*

- *V řešeném území je nepřípustné umísťování staveb a zařízení narušující celistvost a obraz prostoru v krajinné scéně, studie respektuje krajinné horizonty uplatňující se v obrazu obce a v urbanistickém řešení navazuje na dochované půdorysné a prostorové uspořádání sídla.*
- *Zástavba na stavebních pozemcích 2-4 je orientována vzhledem k úzkému tvaru parcel tak, aby mezi urbanizovaným a neurbanizovaným prostředím byl umístěn pás krajinné zeleně ve východní části 5m a v severní části 10m.*
- *Na území obce je nepřípustné umísťovat stavby a zařízení, jejichž vlastnosti (např. velikost a hluk) výrazně překračují ostatní krajinné prvky, krajinné soubory nebo mají nežádoucí vliv na zdravotní stav obyvatelstva*
- *Ve východní části řešeného území je zachována přírodní plocha prameniště,*

s propojením do centra obce. V této lokalitě jsou uvažovány i přírodní prvky – artefakty a cesty pro průchod touto lokalitou. V plochách veřejných prostranství je prostor pro přírodě blízké prvky zeleně.

- Civilizační hodnoty (zejména veřejná infrastruktura).

Zajistit hospodárné a účelné využívání dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství

- Dopravní infrastruktura

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

Na ploše přestavby P1 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 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 schopnosti krajiny, srážkové vody uvádět maximálně do vsaku či je minimálně 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:

ÚS zohledňuje požadavky a podmínky stanovené územním plánem Kado .

A.4.4 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavky zadání pro zpracování územní studie jsou dodrženy:

- Je respektováno vymezení řešeného území podle ÚP a zadání ÚS.
- Jsou respektovány požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a platné legislativy.
- Pro zpracování ÚS byly využity aktuální katastrální mapa a aktuální ÚAP.

- Obsah dokumentace odpovídá požadavkům zadání ÚS.
- Jsou respektovány požadavky na urbanistickou koncepci. V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena zastavitelná plocha stavbou hlavní a stavbou doplňkovou, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

A.4.5 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

V průběhu zpracování územní studie byly zpracovány pracovní varianty řešení, zaměřené především na způsob dopravního napojení celého řešeného území, řešení inženýrských sítí, umístění veřejného prostranství, na velikost a šířku parcel a rozsah a umístění ploch zeleně. Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce s následným zapracováním do územní studie.

A.4.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

V Územním plánu Kadov je řešené území územní studie vymezeno jako plocha P1 (0,815 ha) pro veřejné prostranství a Z.21 (0,439 ha) pro bydlení v rodinných domech, obě plochy se způsobem využití SX - smíšené obytné jiné.

Návrh parcelace respektuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996, který doporučuje velikost parcely pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m². Parcely navržené v ÚS mají výměru menší, výjimkou je parcela č.4, která je ve vlastnictví soukromé osoby a nachází se v místě přechodu do volné krajiny.

A.4.7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

A.4.8 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy orgán ochrany přírody a krajiny je doloženo razítkem na výkrese B.3 v samostatné příloze.