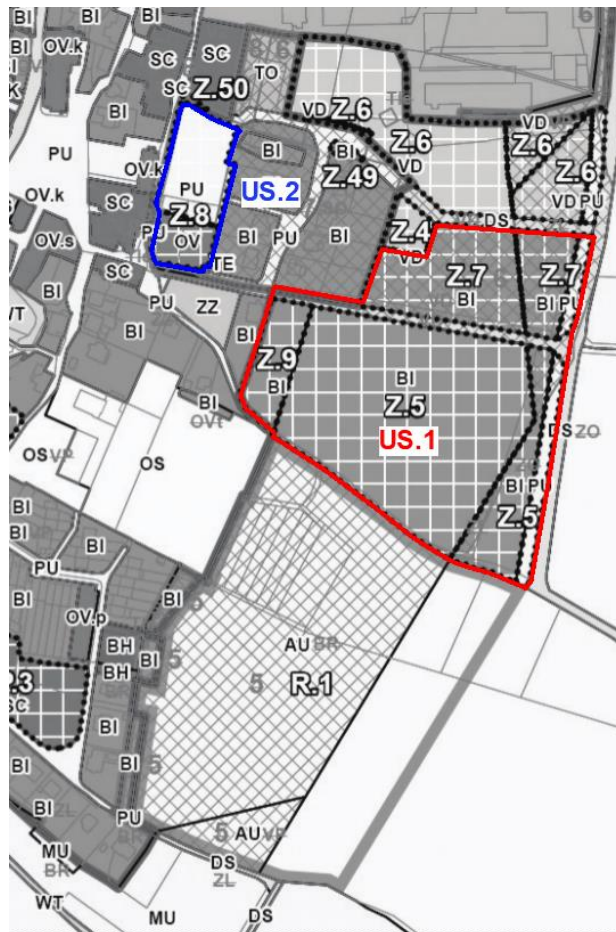


Pořizovatel: **Městský úřad Nové Město na Moravě**
Odbor stavební a životního prostředí

Objednatel: **Městys SNĚŽNÉ**

lokality Z.5, Z.7, Z.9 (US.1) a Z.8 (US.2) ve Sněžném



ÚZEMNÍ STUDIE

DISprojekt s.r.o.

Havlíčkovo nábreží 37, 674 01 Třebíč

© Ing.arch. M.Grygar 05/2025

mobíl 603 522 531

IČO 60715227, DIČ CZ60715227

e-mail: disprojekt@volny.cz

www.disprojekt.cz

Objednatel ÚPP..... **Městys SNĚŽNÉ,**
Sněžné 55, 592 03 Sněžné

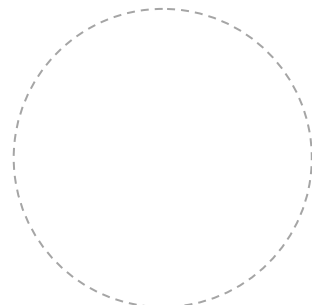
Pořizovatel ÚPP..... **Městský úřad Nové Město na Moravě**
Odbor stavební a životního prostředí
Vratislavovo náměstí 103,
592 31 **Nové Město na Moravě**

Zpracovatel ÚPP..... **DISprojekt s.r.o.**
Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227
e-mail: disprojekt@volny.cz, grygar@disprojekt.cz
mob: +420 603 552 531

zodpovědný projektant..... **Ing. arch. Milan Grygar**

autorský tým..... Ing. arch. Milan Grygar,
Ing.arch. Petra Hobzová,
Bc. Jan Grygar

datum zpracování..... **05/2025**



Záznam o účinnosti		
Pořizovatel	Městský úřad Nové Město na Moravě Odbor stavební a životního prostředí	
Datum schválení možnosti využití ÚzS pořizovatelem		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Bc. Linda Nejedlá	

Textová část územní studie

1. Úvod	7
2. Identifikační údaje	7
3. Základní údaje	7
4. Vymezení a popis řešeného území	8
5. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území.....	11
6. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení.....	13
7. Podmínky využití a prostorového uspořádání území.....	22
8. Vyhodnocení souladu s obecnými požadavky na využívání území a se stavebním zákonem.....	26
9. Fotodokumentace stávajícího stavu.....	27
10. Vyhodnocení splnění zadání.....	31

Grafická část územní studie

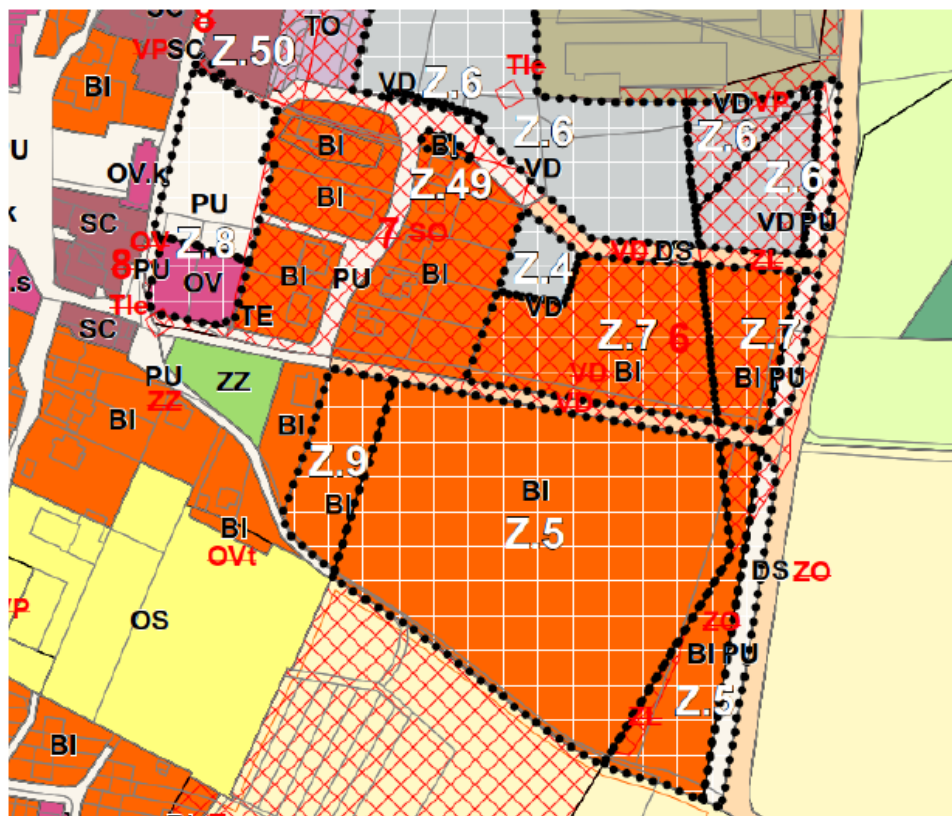
1. SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY (1 : 10 000)
2. SITUACE - MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY (1 : 1 000)
3. SITUACE - URBANISTICKÝ NÁVRH (1 : 1 000)
4. SITUACE - URBANISTICKÝ NÁVRH (ORTOFOTOMAPA) (1 : 1 000)
5. SITUACE - DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (1: 1 000)
6. SITUACE - KOORDINAČNÍ VÝKRES (1 : 1 000)
7. SITUACE - REGULACE A LIMITY (1 : 1 000)
8. PŘÍČNÝ ŘEZ A-A (1 : 200)
9. HLAVNÍ VÝKRES ÚP SNĚŽNÉ

1. ÚVOD	Územní studie je pořizována v souladu s § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon pořizovatelem - Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí.
2. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	Název: Územní studie – lokality Z.5, Z.7, Z.9 (US.1) a Z.8 (US.2) ve Sněžném Místo: soubor parcel nebo jejich částí – viz kap. 4.2. Majetkoprávní vztahy - zastavitelné plochy Z.5 (BI, PU), Z.7 (BI, PU), Z.8 (PU, OV) a Z.9 (BI), vymezené Územním plánem Sněžné ve znění Změny č. 2.
3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3.1. VÝCHOZÍ PODKLADY - Zadání ÚS „Územní studie – lokality Z.5, Z.7, Z.9 (US.1) a Z.8 (US.2) ve Sněžném“ (pořizovatel - Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí (Bc. Linda Nejedlá 02/2025). - Územní plán Sněžné ve znění Změny č. 2 (nabytí účinnosti dne 1.5.2025) – DISprojekt s.r.o., Třebíč 11/2024; - katastrální mapa aktuální k datu 1/3 2025; - letecké snímky řešeného území; - ÚAP SO ORP Nové město na Moravě – 6. úplná aktualizace - DTM Kraje Vysočina; - podklady správců technické infrastruktury; - vlastní průzkum zpracovatele. 3.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE - požadavek vyplývající z podmínky Územního plánu Sněžné ve znění Změny č. 2 - rozhodování o změnách ve vymezených územích US.1 a US.2 je podmíněno zpracováním územní studie; - aktuální potřeba rozhodování v území. 3.3. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro stanovení postupu při zástavbě předmětné lokality s ohledem na limity a ochranu hodnot v území. Územní studie bude, po schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do Národního geoportálu územního plánování, podkladem pro rozhodování o změnách v území, a to pouze v částech, ve kterých je v souladu s ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2. Cílem územní studie je prověřit možnosti využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky Územního plánu Sněžné ve znění Změny č. 2, popř. stanovit koncepce a podmínky využití ploch v navazujícím území. Územní studii je řešena urbanistická koncepce vymezeného území, uspořádání jeho jednotlivých funkčních složek, prostorové uspořádání území a koncepce veřejné infrastruktury. 3.4. PŘEDMĚT ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE Předmětem řešení územní studie je: - stanovení urbanistické koncepce území, prostorového uspořádání a podmínek pro využití řešeného území; - prověření architektonického a urbanistického působení lokality vůči okolní zástavbě a krajinnému prostředí; - stanovení prostorových regulativů a limitů pro zástavbu; - stanovení vazeb na širší území; - stanovení koncepce veřejné infrastruktury a protierozních opatření; - stanovení podmínek pro rozhodování o změnách využití řešeného území.

3.5 ÚDAJE O VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**Územní plán Sněžné ve znění Změny č. 2.**

Území určená k prověření územní studií jsou vymezena zastavitelnými plochami Z.5 a Z.7 (BI, PU), Z.8 (PU, OV) a Z.9 (BI), které jsou plochami s rozdílným způsobem využití:

- **BI** – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
- **PU** – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
- **OV** – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
- **DS** – DOPRAVA SILNIČNÍ



Územní plán Sněžné ve znění Změny č. 2 – výřez Hlavního výkresu

Požadavky a podmínky vyplývající z ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2:**Ochrana a rozvoj hodnot**

- Neuvažuje se zvyšování hladiny stávajícího zastavění, v sídle Sněžné je zachována kompozice siluety věží dvou kostelů
- Územní plán respektuje význam nemovitých kulturních památek v řešeném území a nepřipouští zásadní změny jejich architektonického ztvárnění. V blízkosti nemovitých kulturních památek nejsou přípustné záměry a změny v území, které by negativně ovlivnily jejich význam, dominantu nebo uplatnění v dálkových pohledech.
- Územní plán stanovuje podmínku neumísťovat v okrajových polohách sídel a v pohledově významných místech výškově nebo hmotově dominantní stavby, které by negativně ovlivnily nebo znehodnotily stávající obraz sídel nebo by mohly vizuálně kontaminovat dochované siluety sídel a krajinný ráz řešeného území.
- Územní plán stanovuje podmínky pro zajištění plynulého přechodu sídla do okolní krajiny. V okrajových částech sídel budou hlavní stavby umísťovány v přední části pozemku v polohách přiléhajících k veřejnému prostranství, zahrady budou orientovány v zadní části pozemku směrem do krajiny (nezastavěného území). U stavebních parcel směřujících do volné krajiny je požadována výsadba zeleně (vzrůstných stromů) pro zajištění vhodnějšího přechodu urbanizované části sídla do krajinného prostředí.

Urbanistická koncepce

Specifické podmínky pro zastavitelné plochy Z.5, Z.7:

- Respektovat terénní podmínky, které spolu s prověřením zástavby z míst dalekých výhledů budou významnými požadavky při komponování obytného souboru.
- Velikost ani tvar parcel se neurčuje, velikost parcely by neměla klesnout pod 700 m². Ve veřejném prostoru ponechat místo pro výsadbu vzrůstných stromů.

Specifické podmínky pro zastavitelnou plochu Z.8:

- Určená pro veřejné prostranství a pro občanskou vybavenost, zprostředkovává kontakt mezi novou zástavbou a historickým zastavěním. Zásadní plocha mající bezprostřední vliv na jádrovou část sídla.
- Řešení občanské vybavenosti bude vycházet z tradičních forem zastavění sídla. Plocha vymezená ÚP pro občanskou vybavenost se považuje za maximální.
- Návrh parkové úpravy bude respektovat blízkost kostela.
- Řešit komponovanou zeleň s doplněním drobné architektury a mobiliáře obce. Řešit pěší vazbu na stávající parkové úpravy jádra městyse.

Specifické podmínky pro zastavitelnou plochu Z.9:

- Od plochy hřiště možno řešit výsadbu izolační zeleně.
- Řešit výstavbu RD s optimálním využitím protáhlého pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Využití ploch bydlení a ploch smíšených obytných musí být slučitelné s bydlením, nepřipouští se stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Chráněné prostory stávajících staveb a zařízení nesmí být dotčeny nadlimitními hodnotami hluku a emisí přímo nebo druhotně emitovanými nově umisťovanými stavbami a zařízeními.
- Nové chráněné prostory staveb a zařízení lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude zajištěno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví (hluk a vibrace). Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých lokalit bude posuzování provedeno sumárně, tj. součtem všech negativních vlivů zasahujících danou lokalitu (včetně zátěže z územně nebo stavebně povolených záměrů).
- Veřejná zeleň bude součástí nových veřejných prostranství v obytných souborech rodinných domů a v plochách občanského vybavení.

Územní plán Sněžné ve znění Změny č. 2 stanovuje v rámci koncepcí rozvoje další podmínky týkající se systému sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

4. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie US.1

Vnější hranice řešeného území jsou vymezeny zastavitelnými plochami Z.5 a Z.7. Z důvodu zajištění potřebné návaznosti na okolní zástavbu a veřejnou infrastrukturu, z důvodu optimalizace urbanistického řešení a zohlednění technických a majetkoprávních podmínek v území, je Zadáním Územní studie řešené území lokality US.1 rozšířeno o přímo související zastavitelnou plochu Z.9. Zastavitelné plochy představují z hlediska jejich možného využití dle platného ÚP Sněžné plochy pro individuální bydlení (BI).

Lokalita je situována v okrajové jihovýchodní poloze městyse a bezprostředně navazuje na vymezené zastavěné území.

Řešené území je svažité k jihu a jihovýchodu v rozmezí 684,0 – 652,0 m n.m., je součástí zemědělského půdního fondu (orná půda), půda je k produkčním účelům užívána. V rámci hranic řešeného území se v omezené míře nachází vzrostlá zeleň hospodářského charakteru.

Z hlediska dopravní přístupnosti lze využít stávající síť místních obslužných komunikací. Navrhovaná dopravní obslužnost území zčásti využije trasy stávající sítě zemědělských účelových cest.

Řešené území je dotčeno stávajícími trasami technické infrastruktury – nadzemními vedeními VN 22 kV procházejícími lokalitou v západovýchodním a severojižním směru a v jižní okrajové poloze kabelovou trasou SEK. Ostatní limity v území ((ochranná pásma komunikačního vedení RRT apod.) nemají s ohledem na navrhovaný charakter zástavby vliv na koncepci řešení využití území.

Všechna napojovací místa technické infrastruktury (s výjimkou koncepce odkanalizování) se nacházejí na severozápadním okraji řešeného území.

Územní studie US.2

Vnější hranice řešeného území jsou vymezeny zastavitelnou plochou Z.8.

Lokalita je polohově umístěna uvnitř vymezeného zastavěného území na jeho jihovýchodním okraji. Dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 je využití zastavitelné plochy určeno pro veřejné občanské vybavení (OV) a všeobecné veřejné prostranství (PU).

Lokalita je svažitá k jihu, je součástí zemědělského půdního fondu (zahrada, orná půda), k produkčním účelům nevyužíváná. V rámci hranic řešeného území se v omezené míře nachází vzrostlá zeleň. V okrajových polohách řešeného území se nachází sítě technické infrastruktury, plocha je obsluhovatelná z přímo souvisejících tras místních komunikací.

Na základě zpracovaných variant územního rozvoje a po jejich vyhodnocení byl zvolen, oproti řešení ÚP Sněžné, odlišný způsob využití zastavitelné plochy – v jižní a severní části území rozvoj funkce individuálního bydlení (BI) a v centrální ploše ve vazbě na památkově chráněný Evangelický kostel parková úprava veřejného prostranství.

Využití zastavitelné plochy je tímto územní studií koncepčně určeno k následné změně ÚP Sněžné, využití není v souladu s platným ÚP a není podkladem pro rozhodování v území.

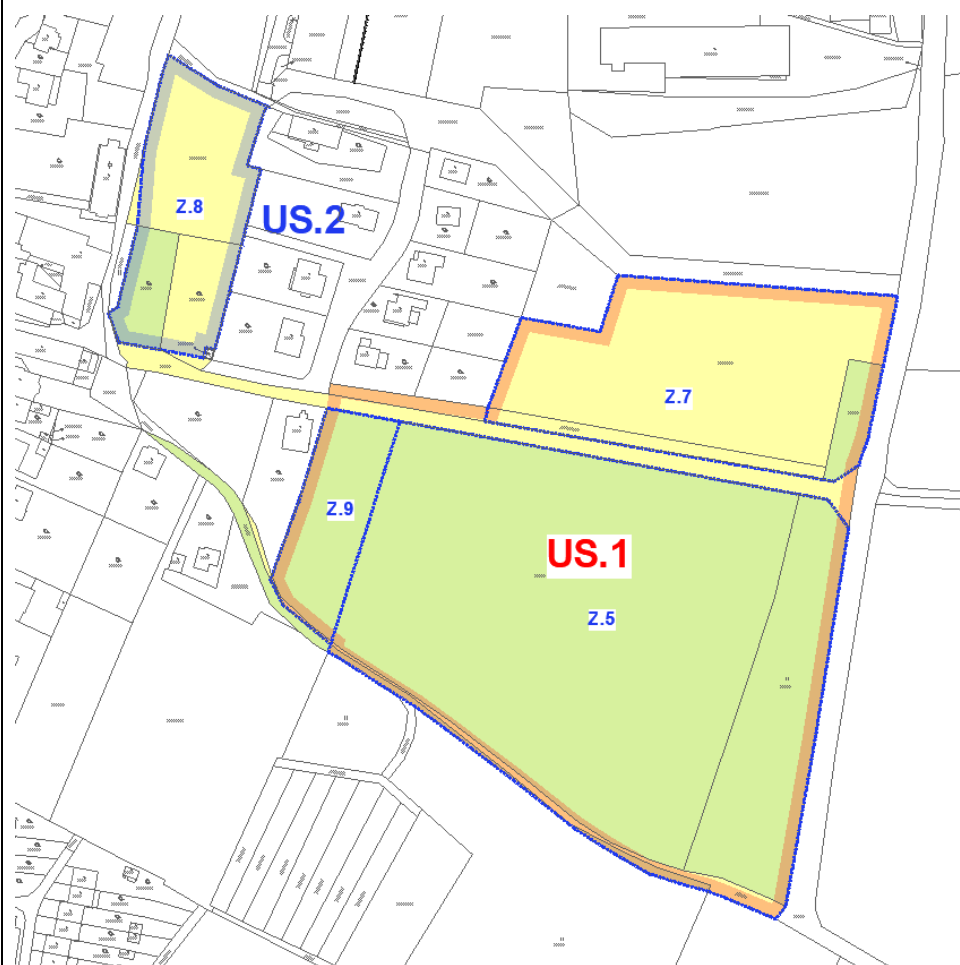
Územní rezerva R.1

Mimo a nad rámec Zadání územní studie je koncepčně prověřováno potenciálně rozvojové území vymezené v ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 plochou územní rezervy R.1. Prověřovaná koncepce je informativním návrhem zpracovatele územní studie vyplývajícím z řešení širších územních vazeb, představuje prověření možné potřeby vymezení zastavitelné plochy ve smyslu požadavku ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 a není podkladem pro rozhodování v území.



Letecký snímek KN se zákresem hranic řešeného území – CUZK 1/3 2025

4.2. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



mapa KN se zákresem řešených území – aktuální k datu 1/3 2025

lokalita US.1 - zastavitelná plocha Z.5, Z.7, Z.9

Pozemky řešeného území, ve kterých je ÚzS podkladem pro rozhodování v území:

kraj: Vysočina, obec: Sněžné, k.ú. Sněžné na Moravě

p.č.	LV	vlastník	druh pozemku	Výměra pozemku (ha)	Výměra v rámci řeš. území (ha)
1139	1	Městys Sněžné	Ostatní pl.	0,2342	0,1750
1137/23			Orná půda	0,1200	0,1200
1137/8			Orná půda	0,9499	0,9499
1133			Ostatní pl.	0,0695	0,0640
1138	817	Soukromí vlastníci	Orná půda	0,0734	0,0734
1131			TTP	0,5650	0,5650
1132			Orná půda	2,6872	2,6872
1129	328		Ostatní pl.	0,0943	0,0419
Celkem				4,7935	4,6764

lokalita US.2 - zastavitelná plocha Z.8

Pozemky řešeného území, ve kterých je ÚzS podkladem pro změnu ÚP Sněžné:

kraj: Vysočina, obec: Sněžné, k.ú. Sněžné na Moravě

p.č.	LV	vlastník	druh pozemku	Výměra pozemku (ha)	Výměra v rámci řeš. území (ha)
356/16	1	Městys Sněžné	Orná půda	0,3356	0,3356
1136/1			zahrada	0,1310	0,1310
1135	817	Soukromí vlastníci	zahrada	0,1022	0,1022
Celkem				0,5688	0,5688

5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, LIMITY, VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP

5.1. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Komunikace - z hlediska širších dopravních vazeb je lokalita situována v severovýchodní zcela okrajové poloze městyse mimo hlavní silniční tah II/354. Napojení bude řešeno prostřednictvím systému stávajících a navržených místních obslužných komunikací.

Mimo a nad rámec Zadání územní studie je koncepčně řešen potenciálně uvažovaný východní obchvat městyse s vazbami dopravní obsluhy prověřované lokality územní rezervy R.1.



Koncepce - východní obchvat městyse

5.2. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Trasy a zařízení dostupných medií (vodovod, trubiční vedení středotlakého plynovodu, VN 22 kV, elektrorozvody NN, VO) a systém jednotného odkanalizování se nachází v západní okrajové poloze řešeného území. Území je dotčeno nadzemními trasami VN 22 kV, kabelovými trasami SEK a zájmovými územími AČR - ochrannými pásmy komunikačních tras.

- **zásobování vodou** – zdrojem pitné vody jsou tři kopané studny s max. vydatností 3,5 l/s. Voda je svedena do sběrné jímky a přes odkyselovací stanici do VDJ Sněžné 100 m³ (722/719 m n.m.). Zásobní síť v městyse je rozdělena na dvě tlaková pásma: I. tlakové pásmo přes redukční ventil, který redukuje tlak o 0,20 Mpa, II. tlakové pásmo je zásobeno přímo z VDJ;
- **odkanalizování a čištění odpadních vod** – kanalizace jednotná, ČOV Sněžné má kapacitu 1670 EO;
- **zásobování el. energií** - řešeným územím prochází nadzemní trasy vedení VN 22 kV, v okrajových polohách zastavěného území jsou převedeny do kabelové sítě a ukončeny trafostanicemi;
- **zásobování teplem** – související zastavěné území je pokryto sítí STL plynovodů;

5.3. LIMITY V ÚZEMÍ, OCHRANNÁ PÁSMA A ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ

Řešené území je dotčeno ochrannými pásmy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti - vyplývají z ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2, Územně analytických podkladů ORP Nové Město na Moravě a Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8:

- oblast krajinného typu krajina lesozemědělská harmonická (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8);
- oblast krajinného rázu Žďárské vrchy (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8);

Ochranná pásma a limity vyplývající z platné legislativy:

- celé správní území městyse je situováno v CHKO Žďárské vrchy;
- území archeologického zájmu - celé řešené území (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů);
- Seznam zranitelných oblastí - celé řešené území je zařazeno ve smyslu zák. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon) a NV 252/2012 do Seznamu zranitelných oblastí;
- OP tras technické infrastruktury,
- Zájmové území MO ČR - OP radiolokačního zařízení, vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, povolování vyjmenovaných druhů staveb – veškerá výstavba a výstavba nad 50 m nad terénem;

Požadavky a prostorové limity vyplývající z Územního plánu Sněžné ve znění Změny č. 2:

- respektovat terénní podmínky, které spolu s prověřením zástavby z míst dalekých výhledů budou významnými požadavky při komponování obytného souboru
- velikost parcel by neměla klesnout pod 700 m²,
- ve veřejném prostoru ponechat místo pro výsadbu vzrůstných stromů,
- při řešení ulic v zónách s převažující obytnou zástavbou respektovat urbanistický požadavek na tvorbu obytných ulic,
- min. koef. počtu odstavných a park. stání na vlastním pozemku obytné stavby - 1 garážové nebo odst. stání / 1 byt,

5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP SNĚŽNÉ ve znění Změny č. 2

Lokalita US.1 - řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro rozhodování v území:

Územní studie řeší v rámci US.1 využití zastavitelných ploch Z.5, Z.7, Z.9 a v rámci širších územních vazeb v nezbytně nutném rozsahu zohledňuje podmínky pro využití souvisejících stabilizovaných ploch.

- rozhodování o změnách v území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" stanovenými Územním plánem Sněžné ve znění Změny č.2;
- v rámci ploch s rozdílným způsobem využití **BI** – bydlení individuální se umísťují:
 - stavby pro bydlení s vyhrazenou zelení a oplocením (rodinné domy a stavby nebo zařízení související s bydlením, popř. bydlení podmiňující),
 - veřejná prostranství s převahou ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu (stavby a opatření nezbytná k obsluze staveb bydlení dopravní a technickou infrastrukturou),
 - veřejná zeleň;
- v rámci ploch s rozdílným způsobem využití **PU** – veřejná prostranství všeobecná se umísťují:
 - plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury (stavby a opatření nezbytná k obsluze širšího řešeného území a staveb bydlení dopravní a technickou infrastrukturou),
 - veřejná zeleň;
- v rámci ploch s rozdílným způsobem využití **DS** – doprava silniční se umísťují:
 - plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury (stavby a opatření nezbytná k obsluze širšího řešeného území a staveb bydlení dopravní a technickou infrastrukturou),
 - veřejná zeleň;
- územní studie stanovuje způsob dopravní obsluhy objektů, napojení lokality na stávající komunikační síť a technickou infrastrukturu a podmínky pro nakládání s povrchovými vodami;
- územní studie navrhuje odpovídající parcelaci, členění ploch a navrhuje způsob a limity zástavby lokality. Velikosti zastavitelných částí pozemků neklesají pod 900 m² a výjimečně překračují výměru 1200 m²,

- územní studie prověřuje prostorové uspořádání plochy s ohledem na stávající vedení VN 22 kV, zohledňuje vlastnické vztahy v území a stanovuje podrobnější podmínky prostorového uspořádání - začleňuje novou zástavbu přiměřeně do kontextu okrajové obytné zástavby městyse, stanovuje charakter a přípustnou výškovou úroveň zástavby, koeficienty zastavění a zeleně,
- navrhované parametry veřejných prostor umožňují výsadbu vzrůstných stromů, je respektován požadavek řešit uliční síť formou obytných ulic,
- územní studie zpřesňuje (zpřísňuje) požadavek určení min. počtu odstavných a park. stání na vlastním pozemku obytné stavby.

Obecné a specifické podmínky pro využití řešeného území jsou respektovány a účel všech umísťovaných staveb a opatření odpovídá vymezenému hlavnímu účelu využití území dle Územního plánu Sněžné ve znění Změny č. 2.

Lokalita US.2 - řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro změnu ÚP Sněžné:

Územní studie řeší v rámci zastavitelné plochy Z.8 využití území odlišně od znění platného ÚP Sněžné. Do doby vydání následné změny ÚP ve smyslu navrhovaného řešení dle územní studie US.2, resp. do doby zpracování nové územní studie, která bude v souladu s v tu dobu platným ÚP Sněžné, nelze v řešeném území zastavitelné plochy Z.8 rozhodovat o změnách v území.

6. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

6.1. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Varianty územního rozvoje

V rámci zpracování územní studie byly posuzovány koncepce rozvoje, ve kterých byly prověřovány varianty potenciálně možných vazeb na plochu řešeného území US.1, varianty uvažovaného odlišného využití plochy řešeného území US.2 (oproti platnému znění ÚP Sněžné), varianty využití komplexu územní rezervy R1 omezené stávajícími limity v území a limity, které nejsou obsahem platného ÚP Sněžné (trasa východního obchvatu, mimo jiné jako limitu rozvoje východní části městyse).

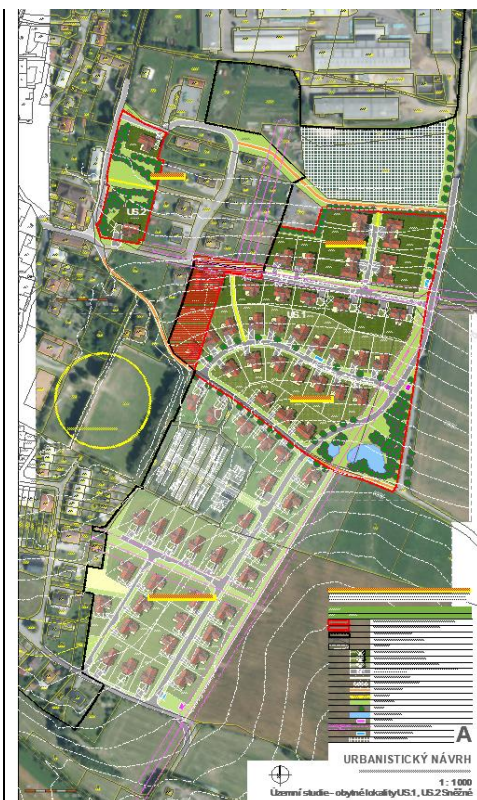
Předmětem koncepčních variant využití plochy územní rezervy R.1 bylo prověření kapacit území, stanovení systému obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, vazeb na řešené území US.1 a širší infrastrukturu jihovýchodního okraje městyse.

Varianty A - D pracují v rámci komplexu řešeného území (US.1, US.2) a prověřované lokality územní rezervy R.1 s individuální zástavbou izolovaných rodinných domů, dvojdomků a zástavbou řadových RD. Velikosti pozemků a typy zástavby zohledňují charakter související stávající zástavby a maximalizují ekonomický potenciál území.

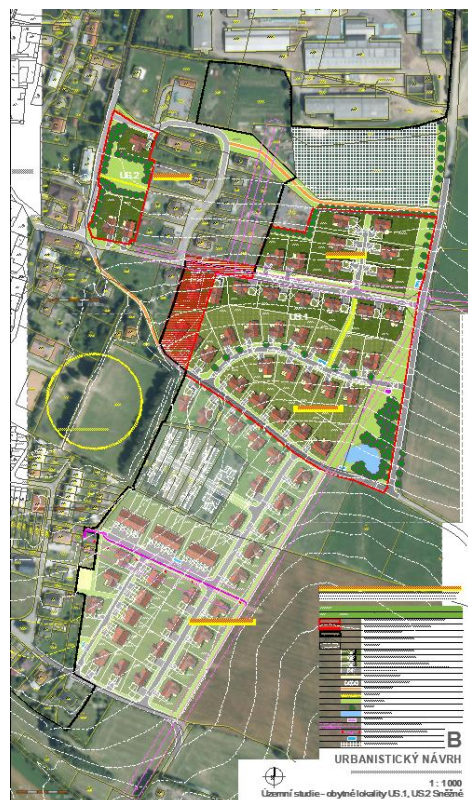
Lokalita stávajících zahrádek na severozápadním okraji územní rezervy R.1 je v rámci koncepce etapizace uvažována ve variantách A a B jako poslední, resp. beze změny současného využití. Ve variantách C a D představuje využití pozemků stávajících zahrádek v rámci celku rozvojového území komplexně propojený systém obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou.

Kapacity:

lokalita	Počet pozemků (RD)			
	Varianta A	Varianta B	Varianta C	Varianta D
US.1	38	36	35	43
US.2	2	3	2	2
R.1	32	45	64	69



Urbanistická koncepce – varianta A



Urbanistická koncepce – varianta B



Urbanistická koncepce – (varianta C)



Urbanistická koncepce – (varianta D)

Celková urbanistická koncepce

Po projednání variant byla územní studie upravena.

S ohledem na charakter souvisejícího krajinného prostředí vyplývající z polohy v chráněné krajinné oblasti je zřejmý požadavek zvýšení podílu zeleně jak v rámci veřejných prostranství, tak v rámci vyhrazených ploch pozemků rodinných domků a z toho vyplývající požadavek rozvolnění zástavby.

Ve výhledu je uvažováno s realizací východního obchvatu městyse, z hlediska typu zástavby jsou v rámci celého území navrženy výlučně pozemky pro samostatně stojící rodinné domy s přípustným občanským vybavením.

Kapacity:

lokalita	Počet pozemků (RD)	
	I. etapa	II. etapa
US.1	17	14
US.2	2	--
R.1	52	



Celková urbanistická koncepce

Lokalita US.1 - řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro rozhodování v území:

Hranice řešeného území - vnější hranice řešeného území je Zadáním ÚS vymezena v rozsahu požadovaném ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 (zastavitelné plochy Z.5 a Z.7) a v nezbytně nutném rozsahu je rozšířena o související zastavitelnou plochu Z.9 (s odůvodněním zajištění potřebné návaznosti na okolní zástavbu, veřejnou infrastrukturu, optimalizaci urbanistického řešení a zohlednění technických a majetkoprávních podmínek v území).

Funkční určení ploch s rozdílným způsobem využití:**- BI – bydlení individuální**

Plochy budou využity v souladu s určením dle hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 - pro realizaci staveb bydlení (rodinné domy), staveb s bydlením souvisejících nebo bydlení podmiňujících, staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejné prostranství a zeleň,

- PU – veřejná prostranství všeobecná

Plochy budou využity v souladu s určením dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 - pro realizaci staveb nezbytných pro obsluhu souvisejících ploch bydlení (BI) - vedení tras technické infrastruktury, zpevněné komunikační plochy, veřejnou zeleň, popř. k jejich ochraně před vnějšími vlivy, a dále k zajištění přechodu mezi urbanizovanými a plochami nezastavěného území.

- DS – doprava silniční

Plochy budou využity v souladu s určením dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 - pro realizaci staveb nezbytných pro obsluhu souvisejících ploch bydlení (BI) - vedení tras technické infrastruktury, zpevněné komunikační plochy, a veřejnou zeleň.

Urbanistická koncepce - lokalita US.1 rozšiřuje zastavěné území městyse v jeho jihovýchodní okrajové poloze. Základní urbanistická koncepce je ovlivněna zejména terénními podmínkami, stávajícími limitujícími trasami technické infrastruktury a majetkoprávními vztahy v území. V rámci širších územních vazeb zohledňuje urbanistická koncepce související prověřované způsoby využití územní rezervy R.1.

Kompaktní zástavbou izolovaných rodinných domů je sledován především požadavek zvýšení kapacit disponibilních pozemků pro rozvoj bydlení. Parcelace optimalizuje členění zastavitelných ploch, minimální velikosti pozemků neklesají pod 900 m² a výjimečně překračují 1200 m². Parcelace zajišťuje odpovídající komfort individuálního bydlení městského typu, svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňují využití pro navrhovaný účel.

Územní studií je řešena realizace využití řešeného území po etapách, urbanistická koncepce stanovuje v rámci regulací plošné a prostorové limitní hodnoty využití stavebních pozemků.

Zástavba sleduje navržený komunikační systém obsluhy pozemků rodinných domů – trojicí relativně souběžných komunikačních větví z větší části využívajících stávajících tras účelových komunikací a přiměřeně terénní konfiguraci. Napojení na centrum městyse je řešeno jedním napojením - prodloužením stávající místní komunikace ze západní strany (p.č. 1139) s napojením na východní straně na stávající místní obslužnou komunikaci (p.č. 1130). Komunikace obsluhuje severní část řešeného území. Střední a jižní část bude obsluhována dvojicí vzájemně propojených komunikací napojených na východní straně na stávající místní obslužnou komunikaci (p.č. 1130).

Stávající cyklotrasa „Via Czechia – centrální“ (č. 4338) je územní studií respektována, v jihovýchodní části bude vedena v trase navržené místní obslužné komunikace, severozápadní část bude užívána jako účelová komunikace (z prostorových důvodů ji nelze realizovat v parametrech místní obslužné komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů).

Všechny komunikace budou mít charakter komunikací dopravně zklidněných, obousměrných kategorie Tempo 30 se smíšeným provozem v jednom dopravním prostoru. Odstavování vozidel pro potřeby obyvatel rodinných domů musí být zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domů, ve veřejném prostoru jsou navržena veřejná odstavná a parkovací stání v souběhu s komunikacemi obytné lokality.

Etapizace – koncepce urbanistického řešení umožňuje realizaci využití území US.1 po etapách:

- I. etapa – severní část území ve vazbě na páteřní komunikaci – orientačně 17 pozemků pro výstavbu RD,
- II. etapa - jižní část území – orientačně 14 pozemků pro výstavbu RD.

Významně určujícími parametry pro koncepci řešení lokality US.1 je přímá vazba na potenciálně možný další územní rozvoj východního okraje městyse vyjádřený v rámci ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 vymezením plochy územní rezervy R.1 (účelově pro další rozvoj bydlení).

Lokalita US.2 – řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro změnu ÚP Sněžné:

Hranice řešeného území - vnější hranice řešeného území je Zadáním ÚS vymezena v rozsahu požadovaném ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 (zastavitelná plocha Z.8).

Funkční určení ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2:

- **PU – veřejná prostranství všeobecná**
- **OV – občanské vybavení veřejné**

Urbanistická koncepce

Územní studie řeší v rámci zastavitelné plochy Z.8 využití území odlišně od znění platného ÚP Sněžné. Způsob využití lokality zohledňuje význam dominanty Evangelického kostela vymezením bezprostředně související plochy veřejné zeleně a maximalizací prostorového odstupu zástavby odlišného charakteru – rodinné domy - jejich orientací do okrajové jižní a severní polohy lokality.

Do doby vydání následné změny ÚP ve smyslu navrhovaného řešení dle územní studie US.2, resp. do doby zpracování nové územní studie, která bude v souladu s v tu dobu platným ÚP Sněžné, nelze v řešeném území zastavitelné plochy Z.8 rozhodovat o změnách v území.

Funkční určení ploch s rozdílným způsobem využití dle návrhu územní studie – řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro změnu ÚP Sněžné:

- **PU – veřejná prostranství všeobecná**
Plochy budou využity pro realizaci pobytové parkové úpravy veřejné zeleně zohledňující blízkost památkově chráněné stavby Evangelického kostela.
- **BI – bydlení individuální**
Plochy v okrajových polohách zastavitelné plochy budou využity pro realizaci staveb individuálního bydlení (rodinné domy) a staveb s bydlením souvisejících nebo bydlení podmiňujících, a to dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití BI dle ustanovení platného ÚP Sněžné.

6.2. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Strukturu a charakter nejbližší okolní zástavby představují objekty individuálního bydlení reprezentované jednopodlažní zástavbou samostatně stojících rodinných domů se sedlovými střechami.

Pro navrhovanou zástavbu rodinných domů stanovuje územní studie jednotnou jednopodlažní formu s možným využitím podkroví a sklonitými sedlovými střechami, na pozemcích cca 900-1100 m². Orientace staveb a jejich uliční průčelí sledují průběh komunikačních koridorů.

K dosažení přiměřeně jednotného vzhledu prostorového vymezení veřejných prostranství stanovuje územní studie typy oplocení stavebních pozemků RD na hranicích s veřejným prostranstvím a typy oplocení na ostatních vnějších a společných hranicích RD.

Jednotlivé typy oplocení, materiálová provedení a výšky oplocení jsou podrobně specifikovány v kap. 7. Textové části ÚzS.

6.3. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství v rámci řešeného území jsou vymezena primárně jako koridory místních komunikací a pro vedení tras technické infrastruktury, zbytkové plochy jsou určeny pro soliterní zeleň.

Potřeba vymezení veřejných prostranství ve smyslu požadavku § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb. pro lokalitu US.1 je vyhodnocena pro komplex souvisejících zastavitelných ploch bydlení Z.5, Z.7 a Z.9 :

- výměra ploch bydlení v rámci lok. US.1 celkem.....4,2046 ha
- výpočtová plocha veřejného prostranství (5%).....min. 0,2102 ha
- započitatelné plochy veřejného prostranství (návrh)..... 0,4313 ha

Rozsah ploch veřejných prostranství splňuje podmínku § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Plošná výměra zastavitelné plochy Z.8 (US.2) 0,5470 ha nevyžaduje ve smyslu výše uvedené legislativy vymezit plochu veřejného prostranství.

Využití lokality však zohledňuje význam dominanty evangelického kostela vymezením bezprostředně související plochy veřejné zeleně a maximalizací prostorového odstupu zástavby odlišného charakteru – rodinné domy - jejich orientací do okrajové jižní a severní polohy lokality. V rámci lokality je vymezeno veřejné prostranství s převažující funkcí veřejné zeleně v parkové úpravě o výměře 0,3542 ha.

6.4. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE

Navržené místní komunikace obsluhující zástavbu rodinných domů budou obousměrné dvoupruhové, š. min. 5,50 m, dopravně zklidněné v kategorii Tempo 30, bez chodníků (s výjimkou severní páteřní komunikace s chodníkem odsazeným) se smíšeným automobilovým a pěším provozem. Alternativně, alespoň v částech lokality, lze obsluhu RD řešit obousměrnou jednopruhou komunikací š. 3,5 m s výhybnami a podélnými odstavnými stáními. Omezení rychlosti bude řešeno stavebně technickými opatřeními a dopravním značením. Dopravní obsluha staveb bude řešena bezbariérovými sjezdy dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

DOPRAVA V KLIDU – odstavná a parkovací stání:

- Rodinné domy – výlučně na vlastním pozemku RD v počtu $K_{p_{rd}} = 2,0$ parkovací a odstavná stání / 1b.j. (typově specifikováno – garáž, přístřešek a venkovní stání na zpevněných plochách);
- Návštěvníci a ZTP v lokalitě rodinných domů – koeficient počtu stání $K_{p_v} = 0,2 + ZTP$ se odvíjí od počtu navržených RD v lokalitě.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou je řešeno gravitačně z VDJ Sněžné 100 m³ (722,0 / 719,0 m n.m.) napájeného trojicí studen s max. vydatností 3,5 l/s. Rozvodná síť je rozdělena na dvě tlaková pásma.

Ochrana tras a zařízení na vodovodní síti je stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (Zákon o vodovodech a kanalizacích).

Zásobování lokality US.1 a US.2 bude provedeno napojením, prodloužením a zokružováním stávajícího vodovodního řadu z napojovacího místa na severozápadním a severním okraji řešeného území. Zásobovací řady budou vedeny ve veřejném prostoru a odběratelé budou zásobování samostatnými vodovodními odbočkami.

Výpočet potřeby vody je orientační, založený na počtu bytů v rodinných domech a jejich uvažované obloženosti (cca 2,5 obyv./byt).

Výpočet potřeby vody – součtově pro obě lokality:

počet RD / orient. počet obyvatel	33 / 83
uvažovaná spotřeba	36 m ³ / osoba / rok
roční spotřeba celkem	2 988 m ³

Potřeba požární vody - při zpracování dalších stupňů PD a konkrétní zástavby je zapotřebí provést posouzení dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

Posouzení hydrostatického tlaku v nejvyšším uvažovaném místě odběru - 686,0 m n.m. (úroveň nejvyšší výtokové armatury):

- nejvyšší / nejnižší hydrostatický tlak v místě napojení - 722,0 / 719,0 m n.m.,
- nejnižší hydrostatický tlak = 33,0 m - vyhovuje.

ODKANALIZOVÁNÍ

Splaškové vody – městys je pokryt sítí jednotné kanalizace, ČOV Sněžné disponuje kapacitou 1670 EO. Splaškové vody generované producenty v lok. US.1 – I. etapa budou odváděny gravitačně na východní okraj řešeného území, kde budou akumulovány a tlakově přečerpány zpět do stávající splaškové kanalizace na severozápadním okraji území. V rámci realizace II. etapy využití území bude realizována gravitační trasa ukončená v ČOV Sněžné a gravitační část realizovaná v I. etapě bude na tuto stoku přepojena. Alternativa – v rámci realizace II. etapy bude zřízena na jihovýchodním okraji řešeného území další akumulární a čerpací jímka a splaškové vody bude čerpány do tlakové části splaškové kanalizace realizované v rámci I. etapy výstavby.

Novostavby v lok. US.2 budou napojeny na stávající jednotnou kanalizační síť. Koncepce je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK). Ochrana tras a zařízení na kanalizační síti je stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích.

Výjimečně a se souhlasem příslušného DOSS je přípustné individuální řešení likvidace splaškových vod (domovní ČOV, jímka na vyvážení).

Výpočet množství splaškových vod – součtově pro obě lokality:

množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	2 988 m ³ / rok
---	----------------------------

Dešťové vody – dešťové vody generované zpevněnými plochami ve veřejném prostoru budou na základě výsledků provedeného hydrogeologického průzkumu v nejnižších polohách akumulovány a vsakovány povrchovými retencemi, vsakovacími galeriemi a popřípadě využívány.

Dešťové vody generované zpevněnými plochami a střechami rodinných domů budou akumulovány, vsakovány, popř. využívány výlučně v rámci pozemků rodinných domů a nebudou z řešeného území odváděny.

Výpočet množství dešťových vod z veřejných ploch se s ohledem na způsob jejich likvidace neuvádí a bude předmětem navazujících PD.

ELEKTROROZVODY A DATOVÉ SÍTĚ

Řešené území je přímo dotčeno nadzemními trasami vedení VN 22 kV s jejichž přeložením do kabelových tras územní studie neuvažuje.

Pro obsluhu řešeného území elektrickou energií nízkého napětí a VO bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť propojující stávající kioskovou TF na západním okraji řešeného území a navrženou kioskovou trafostanici na východním okraji řešeného území. Novostavby RD budou napojeny samostatnými kabelovými přípojkami.

Využití alternativních zdrojů elektrické energie na solární bázi se nevylučuje, orientace staveb umožňuje umístění solárních panelů na střešní plochy rodinných domů. Územní studie vylučuje jejich umístění na volných venkovních plochách.

Stávající systém osvětlení souvisejících veřejných prostranství bude v rámci řešeného území rozšířen v uličních profilech navržených místních obslužných komunikací kabelovým rozvodem se samostatnými sloupy VO. Svítidla budou běžného uličního a parkového typu.

Energetická bilance – součtově pro obě lokality:

instalovaný příkon - RD	Pi = 33 x 20 kW
výpočtové zatížení	Pp = 660 kW
Soudobý příkon (koef. 0,4)	Ps = 264 kW

Řešené území může být pokryto sítí datových přenosových tras. Novostavby pak budou připojovány ze sdružených kabelových tras realizovaných v komunikačních uličních profilech.

ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ

Zásobování rodinných domů teplem bude přednostně řešeno alternativními způsoby vytápění vyhovujícími platné legislativě. Lokalitu lze napojit na stávající

STL plynovod na severozápadním okraji řešeného území, územní studie s napojením na STL plynovod neuvažuje.

Výpočtová potřeba tepla – součtově pro obě lokality:

výpočtová potřeba tepla – 33 RD	825 kW
---------------------------------	--------

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství městysu Sněžné.

V rámci lokality US.1 navrhuje územní studie dvě stanoviště kontejnerů na separovaný odpad (SDO) – na severovýchodním okraji řešeného území.

Stanoviště pro potřeby ukládání TDO (rodinné domy) budou řešena na vlastních pozemcích staveb.

6.5. KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná prostranství s převažující funkcí veřejné zeleně jsou v rámci lokality US.1 řešena na východním okraji lokality.

V souladu s ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 je na východním okraji řešeného území vymezen koridor pro realizaci alejové vzrostlé zeleně, v severní části je navržen koridor ochranné a izolační zeleně na styku s plochami odlišného funkčního využití (drobná výroba a služby). Mimo řešené území, ve vymezené ploše výroby, je navržen pás ochranné a izolační zeleně k eliminaci potenciálně negativních vlivů drobné výroby na související plochy bydlení. Realizace ochranné zeleně bude podmínkou využití plochy drobné výroby (požadavek není předmětem regulativů této územní studie).

Ve zbytkových plochách veř. prostranství, které nejsou dotčeny navrženými trasami TI (vč. plochy v lok. US.2) bude realizována rozptýlená zeleň.

Plochy veřejné zeleně v přímých vazbách na komunikační obslužnou síť uvnitř řešeného území (veřejná prostranství s převažující funkcí zpevněných ploch) budou mít, v závislosti na pokrytí trasami podzemních sítí technické infrastruktury, formu zatravněných ploch, doplnkově dle prostorových možností s alejovou výsadbou listnatých stromů užitkového, popř. okrasného charakteru.

Umístění zeleně dle výkresové dokumentace je orientační.

V zahradách rodinných domů bude preferováno užití dřevin domácí provenience.

6.6. CELKOVÉ ORIENTAČNÍ KAPACITY

Lokalita US.1:

popis		
Plocha řešeného území	4,6760 ha	
Plochy veřejných prostranství s převaž. funkcí dopravní a TI	10 100 m ²	
Plochy veřejných prostranství s převaž. funkcí veř. zeleně	5 113 m ²	
Počet pozemků RD	31	
Plochy pozemků RD celkem	31 547 m ²	
Technická infrastruktura:	I. etapa	II. etapa
o kanalizace splašková gravitační	390 m	953 m
o kanalizace splašková tlaková	235 m	---
o kanalizace dešťová	317 m	473 m
o vodovod	590 m	673 m
o STL plynovod	457 m	436 m
o kabelové trasy NN a VO	740 m	537 m
o trafostanice	1	
Dopravní infrastruktura:	I. etapa	II. etapa
o místní obslužné kom. a zpevněné plochy	1960 m ²	3220 m ²
o účelové komunikace	---	110 m
o Pěší kom. – chodníky š. 1,5 m	235 m	---
o Pěší stezky	117 m	223 m

Lokalita US.2:

popis	
Plocha řešeného území	0,5470 ha
Plochy veřejných prostranství s převaž. funkcí dopravní a TI	297 m ²
Plochy veřejných prostranství s převaž. funkcí veř. zeleně	3 542 m ²
Počet pozemků RD	2
Plochy pozemků RD celkem	1 953 m ²

7. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

7.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (ÚP SNĚŽNÉ VE ZNĚNÍ ZMĚNY č. 2)

Předmětem řešení je doplnění a zpřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro řešené území, ve kterém je územní studie podkladem pro rozhodování v území (lokalita US.1):

- **BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**
- **PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

Rozhodování o využití ploch řešeného území a o změnách v území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" a dalšími podmínkami, stanovenými aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Sněžné ve znění Změny č. 2 a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění aktualizací 1-8.

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití:

plochy jsou určeny pro uspokojování potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky rodinných domů a pozemky související s určujícím využíváním plochy (doplňkové stavby a zařízení).

Přípustné využití:

pozemky rod. domů včetně oplocení, pozemky soukromé i jiné zeleně, pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury související s obsluhou plochy, integrovaná zařízení nepřesahující význam daného místa území a nenarušující jeho obytnou pohodu.

Podmíněně přípustné využití:

malé prostory obchodu a služeb, menší ubytovací a stravovací zařízení, zařízení sociální zdravotnické péče, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov, pokud uvedené způsoby využití nebudou mít negativní vliv na sousední pozemky. Chov drobného hospodářského zvířectva i drobná pěstitelská činnost (hospodářské zázemí), , pokud uvedené způsoby využití nebudou mít negativní vliv na sousední pozemky.

Nepřípustné využití:

stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují prostředí plochy a obytnou pohodu přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru.

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Hlavní využití:

plochy jsou určeny obecnímu užívání bez ohledu na vlastnictví tohoto prostoru. Zahrnují pozemky jednotlivých druhů veř. prostranství a pozemky dopravní a tech. infrastruktury. Významně spoluvytváří obraz sídla.

Podmíněně přípustné využití:

bydlení, pokud je to ke stavebnímu i funkčnímu charakteru určující náplně plochy vhodné, služby, případně řemesla a ostatní stavby a zařízení občanského vybavení, pokud nesnižují kvalitu prostředí vymezené plochy.

Nepřípustné využití:

aktivity, které zhoršují prostředí plochy nad míru přípustnou, ať již přímo anebo druhotně.

Vymezenému způsobu využití území a ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, vč. jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která využití území a ploch neodpovídají, v tomto území nesmí být umísťovány a povolovány.

Dosavadní způsob využití území a ploch, které neodpovídá funkčnímu využití dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 je přípustné, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje urbanistickou koncepci ÚP a koncepci stanovenou touto územní studií.

Veškerá řešení nacházející se mimo hranice řešeného území jsou návrhem zpracovatele studie nad rámec předmětu řešení, jsou uvedena jako informativní a nemohou být podkladem pro rozhodování o změnách v území.

Pozn.:

Územní studie US.2 řeší v rámci zastavitelné plochy Z.8 využití území odlišně od znění platného ÚP Sněžné. Do doby vydání následné změny ÚP ve smyslu navrhovaného řešení dle územní studie US.2, resp. do doby zpracování nové územní studie, která bude v souladu s v tu dobu platným ÚP Sněžné, nelze v řešeném území zastavitelné plochy Z.8 rozhodovat o změnách v území.

7.2. DOPLNĚNÍ A ZPŘESNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULACE A LIMITY

Základní pojmy:

- a) **plocha stavebního pozemku RD – zastavitelná část** – plocha hraničně určená k realizaci hlavní stavby, popř. staveb s bydlením souvisejících nebo bydlení podmiňujících;
- b) **plocha stavebního pozemku RD – omezeně zastavitelná část** – plocha stavebního pozemku rodinného domu v prostoru mezi stavební čarou hlavní a uliční čarou (vnější hranicí stavebního pozemku RD), ve které je stanoveno limitně přípustné využití;
- c) **plocha stavebního pozemku RD – nezastavitelná část** – plocha zahrady v zázemí hlavní stavby, ve které je stanoveno limitně přípustné využití;
- d) **stavební čára hlavní** – určuje základní polohu převažující části hlavní stavby v zastavitelné části stavebního pozemku vůči uličnímu prostoru;
- e) **stavební čára limitní** – určuje limitně hraniční polohu umístění hlavní stavby v zastavitelné části stavebního pozemku;
- f) **uliční čára** – stanovuje polohu vnějšího oplocení předzahrádky a objektů TI v uličním prostoru (přípojkové skříně apod.);
- g) **prostorová regulace zástavby** – určuje prostorové vztahy v území (m);
- h) **parcelace** - určuje členění řešeného území na stavební pozemky RD a orientační polohu společných hranic rodinných domů;
- i) **hlavní stavba** – stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá hlavnímu, přípustnému, popř. podmíněně přípustnému využití dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2;
- j) **koeficient zastavitelnosti** – hodnotou je vyjádřeno maximálně možné využití pozemku - podílem plochy zastavěné nadzemními a podzemními stavbami a plochy pozemku určené k zastavění (%);
- k) **nadzemní podlaží (NP)** – nadzemní část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vodorovnými nosnými konstrukcemi o běžné výšce podlaží obytných staveb (cca 3,0 m);
- l) **podkroví** – přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, skladování, ubytování apod.) vnitřní prostor budovy nad posledním nadzemním podlažím tvořený konstrukcí krovu, popř. dalšími stavebními konstrukcemi (např. vikýře), jimiž není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží;
- m) **podlažnost a výšková hladina zástavby** – počet a typ nadzemních podlaží, limitní celková výška stavby nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu.

Podmínky pro využití řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Sněžné ve znění Změny č. 2 se touto územní studií nemění, v rámci účelu a podrobnosti územní studie se podmínky doplňují a zpřesňují:

(BI) BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

- způsob využití ploch:

- stavební pozemky rodinných domů (RD) - trvalé bydlení, formou jsou samostatně stojící, nebo na společné hranici sdružené rodinné domy (forma dvojdomku) a stavby nebo zařízení související s bydlením, popř. bydlení podmiňující. Dřevostavby srubového typu, objekty mající charakter výrobku plnícího funkci stavby pro bydlení (např. nespécifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů, mobilní domy apod.) a soubory staveb formy řadové zástavby rodinných domů se vylučují;
- veřejná prostranství s převahou komunikačních ploch a technickou infrastrukturou - veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliářem a veřejnou zelení;

- veřejná prostranství s převahou ploch veřejné zeleně;
- podmíněně přípustné využití ploch - umístování staveb, specifikovaných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (Územní plán Sněžné ve znění Změny č. 2) jako využití přípustné a podmíněně přípustné, se připouští výlučně za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby;
- **struktura a charakter zástavby** – územní studie stanovuje respektovat charakter a strukturu zástavby jako specifický požadavek pro udržení urbanisticko-architektonického charakteru lokality:
 - stavby rodinných domů soudobého výrazu čerpající z tradiční architektury vesnice a architektury příměstského bydlení;
 - půdorysně elementární jednopodlažní stavby rodinných domů, s možným využitím podkroví a podsklepením;
 - stavby s bydlením související či bydlení podmiňující – v souladu s legislativou + max. 1 stavba pro podnikatelskou činnost do 40 m²;
 - garážová stání vestavěná (jako součást hlavní stavby RD), nebo přistavěná (i ve formě přístřešku);
 - orientace hlavních staveb – v postavení respektujícím polohu hlavních stavebních čar a konfiguraci terénu - viz grafická část dokumentace;
 - střechy nad převažujícím objemem hmoty hlavní stavby budou výlučně sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch, sklon 40-45°. Způsob zastřešení konstrukcí „rozšiřujících“ půdorys stavby hlavní (např. majících charakter přístavby) a staveb a opatření, která nevyžadují povolení, se neurčuje. Realizace vikýřů ve střešních rovinách je přípustná, pokud jimi není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží – šířka čel vikýřů součtově nepřesáhne 40% délky okapní hrany střešní plochy;
 - výrobky plnící funkci stavby pro bydlení se nepřipouští;
- **umístování staveb:**
 - plocha stavebního pozemku RD – zastavitelná část - hlavní stavbu a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující lze umístit výlučně v rozsahu zastavitelné části plochy stavebního pozemku RD;
 - plocha stavebního pozemku RD – omezeně zastavitelná část – je určena výlučně pro stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury (do oplocení vestavěné přípojkové skříně apod.) a předstupující stavební konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech, přístupová schodiště, rampy apod.);
 - stavební čára hlavní – určuje základní polohu průčelí převažující části hlavní stavby RD s výjimkou předstupujících konstrukcí, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech apod.). Poloha stavební čáry hlavní se určuje ve vzdálenosti 5,5 m od hranice uliční čáry (viz grafická část ÚZS) s možnou modifikací + 1,0 m směrem do hloubky pozemku. V obloucích, popř. na nárožích se ustanovení o poloze převažující části průčelí hlavní stavby použije v přiměřeném rozsahu - alespoň jedno nároží stavby musí ležet na hlavní stavební čáře, stavba nesmí předstupovat před hlavní stavební čárou - viz grafická část dokumentace;
 - stavební čára limitní – určuje limitně hraniční polohu umístění nadzemní části stavby RD s výjimkou předstupujících konstrukcí, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech apod.), oplocení a objektů technické infrastruktury;
 - uliční čára – stanovuje polohu oplocení v uličním prostoru a objektů technické infrastruktury (přípojkové skříně apod.). Poloha uliční čáry je totožná s hranicí stavebních pozemků RD v uličním prostoru – viz grafická část dokumentace;
 - vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků staveb rodinných domů – dle platné legislativy;
 - další členění pozemků pro realizaci staveb rodinných domů v tzv. „druhé řadě“ je nepřípustné (na každém stavebním pozemku lze realizovat výlučně jednu hlavní stavbu RD);
 - prostorová regulace – určuje prostorové vztahy v území (m) – viz graf. část dokumentace.

- **limity plošné a prostorové:**

- parcelace (hranice pozemků) – v rámci US.1 je počet pozemků a poloha společných hranice pozemků RD stanovena orientačně. V rámci US.2 je stanoven počet pozemků RD závazně - max. 2 pozemky, vymezení hranic stavebních parcel je orientační.
- koeficient zastavitelnosti - max. 30 %;
- podlažnost a výšková hladina zástavby
 - 1.NP + podkrovní;
 - výška hřebene střech max. 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem;
 - podsklepení se přípouští;
- zastřešení:
 - nad převažujícím objemem hmoty hlavní stavby – výlučně střechy sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch a sklonem v rozmezí 40°-45°;
 - okapní hrana střechy musí být umístěna v úrovni stropu 1.NP stavby;
 - zastřešení převažujícího objemu hmoty hlavní stavby jinými typy střech se vylučuje (střechy mansardové, pultové, stanové, obloukové a jejich kombinace);
 - způsob zastřešení konstrukcí „rozšiřujících“ půdorys stavby hlavní (např. majících charakter přístavby) a staveb a opatření, která nevyžadují povolení se neurčuje;
 - realizace vikýřů ve střešních rovinách je přípustná, pokud jimi není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží – šířka čel vikýřů součtově nepřesáhne 40% délky okapní hrany střešní plochy;
 - doporučená orientace hřebenů střech hlavních částí staveb RD vůči uličnímu prostoru - v postavení shodném s orientací hmoty hlavní stavby přiměřeně sledující orientaci hlavních stavebních čar a konfiguraci terénu (podélné osy v přiměřeném souběhu s průběhem vrstevnic).

- **materiálová řešení, barevnost**

- tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy navenek s tradičním vzhledem, doplňkově s dřevěnými obklady, barva fasád se stanovuje výlučně bílá;
- krytiny střech – neurčuje se, barvy výlučně tmavé (tmavě hnědá až černá, popř. barva režné pálené tašky);
- dřevostavby srubového typu a objekty mající charakter výrobku plnicího funkce stavby pro bydlení se vylučují (např. nespecifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů, mobilní domy apod.).

- **oplocení:**

- v hranicích uličních čar a na společných hranicích stavebních pozemků RD v uličním prostoru (v rámci ploch omezeně zastavitelných):
 - celková výška max. 1,2 m nad úroveň přilehlého terénu ze strany veřejného prostranství,
 - průhledné (drátěné), poloprůhledné (dřevěné) na podezdívce výšky max. 0,3 m,
 - bez oplocení, popř. oplocení zelení,
 - použití gabionových zdí a průmyslově vyráběných montovaných plošných betonových, plastových nebo plechových dílců a polotovarů se vylučuje;
- na společných hranicích stavebních pozemků RD (za stavební čarou hlavní):
 - výška max. 1,8 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu,
 - průhledné alt. poloprůhledné,
 - neprůhledné zděné, montované betonové, dřevěné,
 - použití průmyslově vyráběných stěnových a plošných plastových, ocelových a plechových montovaných dílců se vylučuje.
- ostatní obvodové v hranicích stavebních pozemků RD:
 - výška max. 1,8 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu,
 - průhledné (drátěné), popř. poloprůhledné (dřevěné vertikální plotovky), bez podezdívky.

- **opěrné zdi a terénní úpravy**
 - opěrné zdi na stavebních pozemcích RD jsou přípustné do max. 1,2 m výšky viditelného vzdušného líce,
 - terénní úpravy jsou přípustné do max. 1,5 m rozdílu mezi stávající a upravenou úrovní terénu.
- **odstavování a parkování vozidel** - koeficient odst. a parkovacích ploch:
 - rodinné domy:
 - **$Kp_{rd} = 2,0 / 1 \text{ b.j.}$** - pro každý rodinný dům min. 2 odstavná stání na vlastním pozemku rodinného domu (garážová, venkovní);
 - v případě realizace rodinného domu obsahujícího více než 1 b.j. platí:
 $Kp_{rd} = 2,0 + 1 \text{ stání} / \text{každá další b.j. v rodinném domě}$ (na vlastním pozemku rodinného domu);
 - veřejné prostranství:
 - **$Kp_v = 0,2 / 1 \text{ RD} + \text{ZTP}$** – na každý rodinný dům min. 0,2 odstavného a parkovacího stání v rámci celku veřejných prostranství + stání pro vozidla osob ZTP v počtu dle platné legislativy.

(PU) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

(DS) DOPRAVA SILNIČNÍ

V plochách veřejných prostranství (PU) a dopravy silniční (DS) se zpřesňující podmínky využití nestanovují.

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

Územní studie je zpracována a řešena v souladu s ustanoveními Stavebního zákona, zejména s cíli a úkoly územního plánování:

- zhodnocuje řešené území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří předpoklady pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území;
- stanovuje koncepci rozvoje území, posuzuje potřeby změn v území, veřejný zájem, vliv na veřejnou infrastrukturu, stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na stavby, stanovuje podmínky pro provedení změn v území, stanovuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod, rozvíjí sídelní strukturu a vytváří podmínky pro zajištění požadavků civilní ochrany;
- uplatněním poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče a stanovením podmínek pro využití ploch, stanovením plošných a prostorových parametrů a limitů pro zástavbu – v souladu s vyhodnoceným charakterem a strukturou navazujícího území a navazující zástavby – zajišťuje soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Řešení územní studie je v souladu s obecnými požadavky na využívání území:

- vytváří a chrání bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chrání stávající cesty umožňující bezpečný průchod územím a vytváří nové cesty;
- vymezením pozemků, stanovením podmínek pro jejich využití a umístěním staveb na nich nesnižuje kvalitu prostředí a hodnotu území, řešení je v souladu s hlavním, přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím území dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2, vymezené území umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojeno na veřejně přístupné komunikace, pozemky a stavby na nich řeší umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady, vsakování a likvidaci odpadních vod;
- umístění staveb umožňuje jejich napojení na trasy dopravní a technické infrastruktury, jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky;
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací jsou řešena jako podzemní;
- pro vzájemné odstupy staveb jsou určující prostorové podmínky pro umístění staveb stanovené touto studií a dodržení struktury a charakteru zástavby.

**9. FOTODOKUMENTACE
STÁVAJÍCÍHO STAVU**

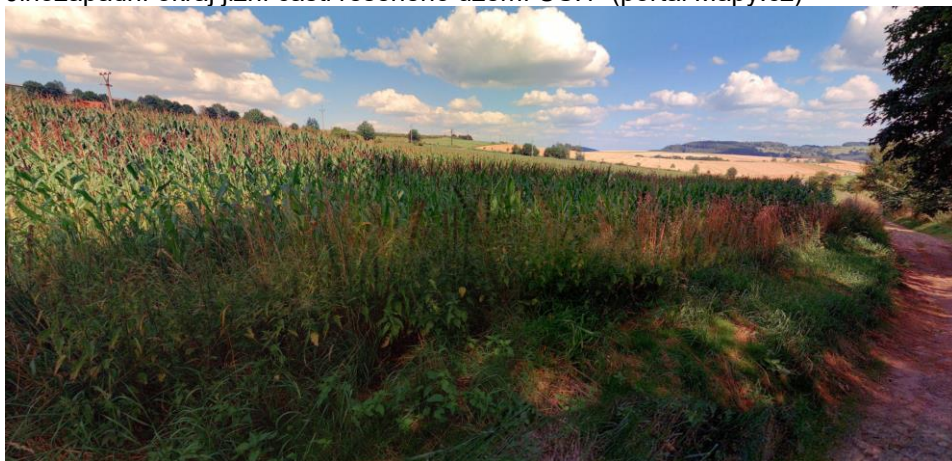
Ortofoto (letecký snímek – portál CUZK 06/2024)



Západní okraj řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Jihozápadní okraj jižní části řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Jihozápadní okraj jižní části řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Jižní část řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Jižní část řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Jihovýchodní okraj jižní části řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Severovýchodní okraj jižní části řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Jihovýchodní okraj severní části řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



Severovýchodní okraj severní části řešeného území US.1 (portál Mapy.cz)



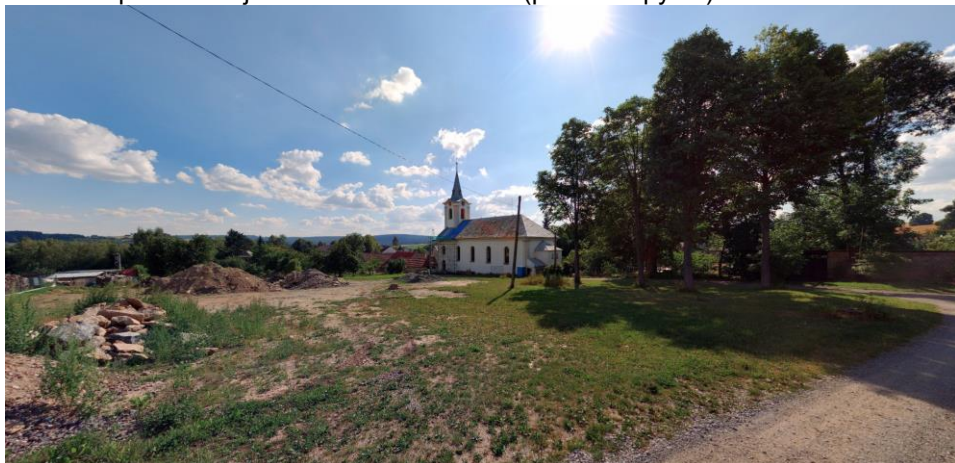
Jihovýchodní okraj řešeného území US.2 (portál Mapy.cz)



Jihozápadní okraj řešeného území US.2 (portál Mapy.cz)



Severozápadní okraj řešeného území US.2 (portál Mapy.cz)



Severovýchodní okraj řešeného území US.2 (portál Mapy.cz)

10. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

1. Cíle a účel pořízení územní studie

- územní studie prověřuje možnosti efektivního využití zastavitelné plochy v souladu s požadavky Územního plánu Sněžné ve znění Změny č. 2, řeší urbanistickou koncepci vymezeného území, uspořádání funkčních složek, včetně prostorového uspořádání území a veřejné infrastruktury – vše s cílem udržení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel;
- Územní studie v rámci řešeného a přímo navazujícího území prověřuje potřebu změn v území. V části území řešeného územní studií ÚS.1 je kvalifikovaným podkladem pro rozhodování o změnách v území, v části území řešeného územní studií ÚS.2 je podkladem pro změnu ÚP Sněžné.
- Územní studie řeší návrhem prostorové regulace soulad a vazby na stávající zástavbu městyse, navrhuje odpovídající parcelaci, obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a veřejná prostranství;
- územní studie je zpracována v souladu se Zadáním územní studie (pořizovatel - Městský úřad Nové město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí, úřad územního plánování – únor 2025;

2. Rozsah řešeného území:

- řešené území je vymezeno Zadáním územní studie v rozsahu zastavitelných ploch Z.5, Z.7, Z.8 (využití ploch je dle ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 podmíněno zpracováním ÚS) a je rozšířeno o související zastavitelnou plochu Z.9. Územní studie je zpracována v rozsahu vymezených hranic dle Zadání ÚS. Veškerá řešení nacházející se mimo hranice řešeného území jsou návrhem zpracovatele studie nad rámec předmětu řešení, jsou uvedena jako informativní a nemohou být podkladem pro rozhodování o změnách v území.

3. Požadavky na obsah řešení územní studie:

- Průzkumy a rozborů řešeného území včetně získání podkladů správců technické infrastruktury byly zpracovatelem aktualizovány;
- Požadavky vyplývající z nadřazené ÚPD – ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8, Územně analytických podkladů ORP Nové město na Moravě, ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 a platné legislativy jsou v rozsahu relevantním pro stanovení způsobu využití ploch a funkčních a prostorových limitů zohledněny;
- Územní studie respektuje a zohledňuje podmínky a požadavky stanovené ÚP Sněžné ve znění Změny č. 2 v oblastech ochrany a rozvoje hodnot, urbanistické koncepce, systému sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v oblasti podmínek prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu.
- územní studie podmínkami pro zástavbu vymezuje veřejné prostory, limity a regulativy pro využití soukromých ploch stanovuje udržitelnost stávajícího charakteru a struktury zástavby ve stabilizovaných plochách, stanovuje vyvážený poměr mezi prostorovými, ekonomickými a legislativními požadavky na řešení vztahu zástavby a veřejných prostranství;
- územní studie v rámci urbanistického řešení optimalizuje počet a limitní velikosti jednotlivých staveb v rámci řešeného území, stanovuje způsob a intenzitu zastavění, se zřetelem na ochranu hodnot území a vytváření příznivého životního prostředí stanovuje použitím limitů koncepci prostorové organizace území (závazné stavební, uliční a limitní čáry, poloha a limitní výška staveb, typy zastřešení, pravidla pro oplocování pozemků a pro dopravu v klidu);
- územní studie zohledňuje podmínky využití řešeného území dané stávající technickou infrastrukturou – navrhuje a stanovuje způsob zásobování vodou, odvádění a likvidaci splaškových a dešťových vod, napojení na systém zásobování elektrickou energií, způsob vytápění staveb, systém veřejného osvětlení a koncepci nakládání s odpady;
- stanovením podmínek pro umístování staveb a vymezením závazných stavebních, uličních a limitních čar zajišťuje odpovídající prostupnost územím, stanovuje rozsah a způsob využití veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- územní studie stanovuje způsob dopravní obsluhy zástavby včetně podmínek pro realizaci systému dopravy v klidu;

- územní studie navrhuje koncepci a trasy vedení veřejné technické infrastruktury a bilance potřeb jednotlivých medií;
 - Územní studie je navržena v souladu s principy udržitelného rozvoje – chrání a respektuje hodnoty a limity území – respektuje charakter a strukturu zástavby v pohledově a polohově souvisejícím území, nenarušuje a doplňuje panorama z pohledově exponovaných směrů, nepředstavuje narušení stávajícího ekosystému, využití území a vlastní řešení nepředstavuje zvýšení zátěží nad míru únosnou v oblastech životního prostředí, ekonomiky a v oblasti sociální, je v souladu s principy stabilizace a zlepšení sídelní struktury a udržení života v maloměstské a vesnické oblasti osídlení, podporuje princip kvality prostředí a sociální soudržnosti, vytváří předpoklady pro minimalizaci materiálové a energetické spotřeby, preferenci obnovitelných zdrojů a recyklaci;
4. Požadavky na formu obsahu textové a grafické části územní studie
- územní studie obsahuje textovou a grafickou část – v tištěné a digitální formě - obsahově a věcně v souladu s požadavky Zadání ÚS;
 - územní studie je opatřena legislativně požadovanými náležitostmi, nezbytnými pro zaevidování územní studie do Národního geoportálu územního plánování.
 - územní studie je zpracována osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě dle zákona o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě – autorizovaným architektem, územní studie je opatřena podpisem a razítkem autorizované osoby;
 - územní studie byla zpracována ve variantách, po projednání a konzultacích je dopracována v podobě výsledného návrhu;
 - územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem 283/2021 Sb. a vyhl. č. 157/2024 Sb.;
 - Územní studie je vyhotovena v počtu 2 kompletních tiskových paré vč. formy umožňující digitální prezentaci.

Ing. arch. Milan Grygar
05/2025