ÚZEMNÍ STUDIE VLACHOVICE -
LOKALITA U HŘIŠTĚ – PLOCHY Z.5 A Z.6

Zadavatel:	Obec Vlachovice, Vlachovice 20, 592 31 Nové Město n. Moravě
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí
Zhotovitel:	AT PRO, s.r.o., Dolní 35, Nové Veselí, IČ: 09765760
Hlavní projektant:	Ing. arch. David Hromada, ČKA 02922
Datum:	září 2026



Digitally signed by Ing. arch. David Hromada
Date: 2026.11.12 15:57:45 +01'00'

Schválení možnosti využití územní studie		
Pořizovatel	**Městský úřad Nové Město na Moravě** Odbor stavebné a životního prostředí	
Datum schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem	13. 11. 2026	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Mgr. Dana Sklenářová	

Mgr. Dana Sklenářová

Podepsal Mgr. Dana Sklenářová
DN: cn=Mgr. Dana Sklenářová, c=CZ, o=Město Nové Město na Moravě, ou=1269, email=dana.sklenarova@meu.nmnm.cz
Datum: 2026.11.13 06:43:43 +01'00'

Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST 4
A.1. Základní identifikační údaje 4
A.2. Úvod 4
A.3. Výchozí podkaldy 4
A.4. Účel a cíle územní studie 4
A.5. Řešené území 5
A.6. Parcelace 5
A.7. Požadavky z ÚP Vlachovice 6
A.8. Urbanisticko-architektonická koncepce 7
A.9. Obecné podmínky a regulativy CHKO Žďárské vrchy 10
A.10. Veřejná prostranství 10
A.11. Etapizace výstavby 11
A.12. Dopravní řešení 11
A.13. Koncepce návrhu technické infrastruktury 11
A.14. Odpadové hospodářství 13
A.15. Zábor ZPF a PUPFL 13
A.16. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS 13
B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE 13
B.1. Údaje o pořízení územní studie 14
B.2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD 17
B.3. Údaje o splnění zadání územní studie 17
B.4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení 17
B.5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným ZPF vymezeným v ÚP 18
B.6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území 18
B.7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů 18

VÝKRESOVÁ ČÁST

C01 - PŘEHLEDNÁ SITUACE	1 : 3000
C02 – ZÁKRES DO KATASTÁLNÍ MAPY	1 : 500
C03 – KOORDINAČNÍ NÁVRH	1 : 500
C04 – PARCELACE	1 : 500
C05 – PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	1 : 500
C06 – URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 500
C07 – DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1 : 500
C08 – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 500

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Vlachovice - Lokalita U Hřiště – plochy Z.5 a Z.6
Místo:	k.ú. Vlachovice u Rokytna, parc.č. 186/8, 186/9, 186/10, 186/11, 186/14, 186/21, 186/22, 186/23
Zadavatel:	Obec Vlachovice, Vlachovice 20, 592 31 Nové Město n. Moravě
Pořizovatel:	Městský úřad Nové Město n. Moravě, Odbor stavební a životního prostředí
Zhotovitel:	AT PRO, s.r.o., Dolní 35, 592 14 Nové Veselí, IČ: 09765760
Hlavní projektant:	Ing.arch. David Hromada, ČKA 02922
Datum:	červen 2026

A.2. Úvod

Územní studie je zpracována v souladu s § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pořizovatelem je Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí.

A.3. Výchozí podkaldy

- Zadání ÚS „Územní studie – lokality Z.5, Z.6 v obci Vlachovice (pořizovatel - Městský úřad Nové Město na Moravě, Odbor stavební a životního prostředí.
- Územní plán Vlachovice účinný k datu 7.7.2026
- katastrální mapa aktuální k datu 15.6.2026;
- letecké snímky řešeného území;
- DTM Kraje Vysočina;
- podklady správců technické infrastruktury;
- vlastní průzkum zpracovatele

A.4. 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.

Cílem územní studie je prověřit možnosti využití zastavitelných ploch Z.5 a Z.6 v souladu s požadavky ÚP Vlachovice, 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.

A.5. Řešené území

Území řešené územní studií je vymezeno zastavitelnými plochami Z.5 a Z.6 v ÚP Vlachovice. Jedná se o plochy SV – smíšené obytné venkovské.

Výměry:

Plocha Z.5 10765 m2

Plocha Z.6 2672 m2

A.6. Parcelace

Územní studie v řešeném území navrhuje 10 stavebních pozemků včetně 4 doplňkových stavebních pozemků a veřejné prostranství.

Pro zajištění nároků dopravní a technické infrastruktury pro stavební parcely je vymezená přístupová plocha veřejného prostranství VP v šířce, která je navržená v rozmezí 8,0 až 8,5 m.

Navržená parcela je vyznačena ve výkresu C04 Parcelace a je závazná.

Označení parcely	Plocha [m2]	účel
RD1	945	stavební pozemek
RD2	945	stavební pozemek
RD3.1	1115	stavební pozemek
RD3.2	35	stavební pozemek
RD4.1	1085	stavební pozemek
RD4.2	98	stavební pozemek
RD5.1	1041	stavební pozemek
RD5.2	156	stavební pozemek
RD6.1	1041	stavební pozemek
RD6.2	169	stavební pozemek
RD7	879	stavební pozemek

RD8	993	stavební pozemek
RD9	1039	stavební pozemek
RD10	1083	stavební pozemek
VP	2347	veřejné prostranství

A.7. Požadavky z ÚP Vlachovice

Územním plánem jsou stanovené následující podmínky využití Plochy smíšené obytné venkovské (SV):

Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Přípustné využití:

-bydlení v rodinných domech a stabilizovaném bytovém domě,

-rodinná rekreace,

-drobné a ubytovací služby,

-občanské vybavení (kromě obchodního prodeje o výměře nad 200 m2a hřbitova),

-drobné chovatelství a pěstitelství,

-veřejná prostranství,

-sídelní zeleň,

-dopravní infrastruktura,

-technická infrastruktura,

-nemotorová doprava,

-protierozní a protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

-výroba a skladování a podnikatelská činnost nezahrnutá v přípustném využití za podmínky, že jejich provozování a provoz souvisejícího technického zařízení nenaruší užívání staveb a zařízení v jejich okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území nad únosnou míru.

Nepřípustné využití:

-způsob využití nesouvisející s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

Na podporu stanovené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a pro podporu ochrany a rozvoje hodnot území ÚP stanovuje mj. tyto podmínky prostorového uspořádání ploch:

-výšková regulace zástavby ploch SV –1 NP a podkroví,

-intenzita využití ploch SV –max. 40 %,
-záměry na provedení změn v území budou respektovat charakter a strukturu současné okolní zástavby a harmonické měřítko,
-v ZÚ a v zastavitelných plochách na budovách připustit umísťování systémů využívajících sluneční energii,
-v zastavitelných plochách navazovat na nezastavěné území zelení zahrad s cílem zachování vhodného zapojení sídla do krajinného rámce Krajinného celku Novoměstsko,
-vedení technické infrastruktury umísťovat přednostně pod zem,
-zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním krajinné zeleně,
-doplnit liniovou zeleň podél komunikací v ZÚ a zastavitelných plochách.

A.8. Urbanisticko-architektonická koncepce

Lokalita se nachází v jižní části obce navazující na stávající zástavbu rodinných domů. Lokalita volně přechází do volné krajiny přes plánovanou ochranou a izolační zeleň. Je důležité zachování dopravních koridorů š. nejméně 8,0m směrem východním ke hřišti a směrem jižním do volné krajiny.

Území se nachází na mírném severně orientovaném svahu, nadmořská výška lokality se pohybuje od 752 do 755 m n.m..

Pozemky nové lokality jsou v současnosti převážně zemědělsky využívány jako orná půda a trvalý travní porost.

Celá lokalita leží v Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dále se v lokalitě nenachází žádné chráněné území, evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek ani památný strom.

<u>Urbanistická koncepce</u>
V řešeném území jsou navrženy nové stavební pozemky pro individuální bytovou výstavbu v rodinných domech tak, aby došlo v maximální míře k využití území, avšak při respektování stávajících vedení technické infrastruktury a její ochrany a při respektování dalších limitů území a navržené regulace výstavby. V souvislosti s navrženou výstavbou je doplněna nezbytná veřejná infrastruktura.

Dle této územní studie vznikne 10 nových stavebních pozemků pro rodinné domy. Dále vznikne nová dopravní a technická infrastruktura, která se bude napojovat na stávající systém dopravní a technické infrastruktury v obci.
Dopravní napojení je zajištěno novým napojením na stávající místní komunikaci.
Technická infrastruktura – lokalita bude napojena na obecní vodovod, splaškovou kanalizaci, STL plynovod, veřejné osvětlení. Napojení rozvod NN je navrženo ze stávajících NN rozvodů v obci. Bude provedeno propojení stavícího vedení ze sítí na pozemcích parc.č. 186/21 (pilíř u RD10) a parc.č. 191/5 (pilíř). Bude provedena příprava pro budoucí napojení na telekomunikační sítě.

Navržené regulační prvky (jsou patrny z výkresové dokumentace)
Uliční čára – hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím – dle výkresové části
Stavební čára – vzdálenost umístění průčelí rodinných domů od uliční čáry a komunikace. Navrhuje se 6,0 m. Nelze umístit rodinný dům před ani za stanovenou stavební čáru.
Plošné a objemové parametry zástavby
Nezastavitelná část stavebního pozemku
Je část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní (rodinný dům) ani stavbou plnící funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní.
Nezahrnují se stavby oplocení a stavby technické infrastruktury, sjezdy.
Výškové usazení
Objekt má být osazen tak, aby co nejvíce respektoval stávající terén s maximální výškou nad upraveným terénem do 60 cm.
Nezastavitelní část stavebního pozemku - izolační zeleň
V přechodu do volné krajiny je navržen pás šířky 10,0 m se zelení s izolační funkcí. V tomto pásu jsou zakázány jakékoliv stavby kromě oplocení a technické infrastruktury.
Intenzita využití stavebních pozemků
Intenzita využití ploch SV je stanovena maximálně 40 % - tzn zastavěné a zpevněné plochy.
Intenzita využití stavebního pozemku zastavěnými a zpevněnými plochami je tedy stanovena na max. 40 %. V případě stavebních pozemků RD3.1, RD4.1, RD5.1 a RD6.1 je možné rozšířit plochu pozemku o doplňkové stavební pozemky RD3.2, RD4.2, RD5.2 a RD6.2.

Architektonické zásady
Návrh rodinných domů bude vycházet z tradiční venkovské architektury a musí být v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy. Garážová stání mohou být součástí rodinných domu, jakož i samostatné.
Budou navrženy jednopodlažní rodinné domy s možným využitím podkroví jako obytného podlaží.

Hlavní, kompaktní hmota domu má výrazně protáhlý obdélníkový půdorys s doporučeným poměrem stran 1:2. Přízemí se navrhuje max. 0,6 m nad upraveným terénem, okapní hrana bude ve výšce 2,5 – 3,5 m a výška hřebene maximálně 9,5 m nad upraveným terénem. Rodinné domy mohou být podsklepeny. Střechy budou navrhovány sedlové, případně s polovalbou o sklonu 40°-45°. Hřeben střechy rovnoběžně s komunikací a delší stranou domu. U zastřešení bočních traktů, které jsou konstrukčně propojeny s hlavním objemem stavby a u staveb doplňkových jsou v závislosti na navrhovaném rozponu přípustné střechy pultové.
Vstupy do objektů by měly být do přízemí objektů, neuvažuje se o zřizování sjezdů do suterénních prostor.

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 světlé plochy fasád.

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

Oplocení:

- z uliční strany zachovat jednotný styl, výšku a barevnost oplocení, výška je navrhována max 1,5 m; přípustnost provedení s podezdívkou či bez podezdívky, podezdívky výšky max. 40 cm
- oplocení mezi jednotlivými zahradami a směrem do volné krajiny může být libovolné, avšak max výšky 1,8 m
- Použití plných prefabrikovaných betonových výplní a betonových sloupků je v celém vymezeném území nepřípustné, není přípustná ani kombinace prefabrikovaných betonových výplní s plnou dřevěnou výplní v horní části oplocení. Nepřípustné je taky použití gabionového 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 štěrkové povrchy.

Fotovoltaické panely

Osazení FV panelů na střechy je přípustné, panely budou v černém provedení, s černými

obvodovými rámy, stříbrné rámy nejsou přípustné. Uspořádání FV panelů je doporučeno do jednoduchých kompaktních obdélníkových tvarů.

A.9. 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, lodžií, 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 podmínečně 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.10. Veřejná prostranství

Šířka veřejných prostranství je navržena v rozmezí 8,5 až 8,0 m. Součástí veřejného prostranství budou travnaté plochy. Bude umístěno veřejné osvětlení.

A.11. Etapizace výstavby

Výstavba nebude realizována ve více etapách.

A.12. Dopravní řešení

Lokalita je dopravně napojena na stávající místní komunikace v obci. Komunikace je navržena ve funkční třídě D se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy. Ukončena je obratištěm. Navrženým řešení je zachován dopravní přístup na navazující obhospodařované pozemky.

Doprava v klidu

Rodinné domy budou mít zajištěné parkování pro min 2 osobní automobily na vlastním pozemku.

.

A.13. Koncepce návrhu technické infrastruktury

Vedení technické infrastruktury, včetně přípojek pro stavební pozemky je navrženo ve veřejném prostranství, které je pro tyto účely dostatečně široké. Na hranicích stavebních parcel budou vystaveny pilíře pro měření spotřeby elektřiny a HUP. Tyto pilíře budou součástí oplocení.

V lokalitě budou vedeny následující inženýrské sítě: vodovod s pitnou vodou napojený na veřejný vodovod v obci, splašková kanalizace napojená na veřejnou splaškovou kanalizaci odvádějící splaškové vody na obecní ČOV, nízké napětí, STL plynovod, VO, telekomunikační kabely.

Dešťové vody z komunikace budou odváděny do liniového vsakovacího tělesa, které bude vedeno v zeleném pásu podél komunikace. Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch soukromých vlastníků budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku.

1.1. Zásobování pitnou vodou

Lokalita bude zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Kapacita veřejného vodovodu je dostatečná pro všechny novostavby.

Potřeba pitné vody

Počet rodinných domů	10 RD obytného souboru
Orientační počet obyvatel	40 osob
Specifická potřeba vody	150 l/os.den

Průměrná potřeba vody	Qp = 150 x 40 = 6.000 l/den
Maximální denní potřeba vody	Qm= Qp x kd
	kd=1,5 součinitel denní nerovnoměrnosti
	Qm= 9.000 l/den
Maximální hodinová potřeba vody	Qh = Qm x kh
	kh = 2,1 součin. hod. nerovnom. 24 (soustř.zástavba)
	Qh = 788 l/h tj. 0,22 l/s

1.2. Odkanalizování

Splaškové vody z rodinných domů budou svedeny do veřejné splaškové kanalizace, která je napojena na obecní čistírnu odp. vod. ČOV má dostatečnou kapacitu pro novostavby. Je navržena gravitační splašková kanalizace, v kombinaci s tlakovou kanalizací. Čerpací stanice budou na pozemcích rodinných domů.

Bilance splaškových vod

počet EO		40 EO	
spec.spotř. vody 1EO		150 l	
Qp	průměrný denní přítok	6.000 l	0,07 l/s
Součinitel denní nerovnoměrnosti	kd = 1,5		
Qd	maxim. denní přítok	9,0 m3	0,1 l/s
Qr	roční přítok	2.190 m3/rok	
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti		kh = 5,9	
Qmax = (Qp x k h) : 24		1,5 m3/hod	0,4 l/s

Dešťové vody jednotlivých pozemků pro rodinné domy budou přednostně zasakovány na vlastním pozemku. Doporučuje se zadržování dešťových vod před jejich zasakováním a jejich zpětné využití pro zalévání zahrady, případně jako užitkovou vodu v rodinném domě.

Dešťové vody z komunikace budou odváděny do liniového vsakovacího tělesa, které bude vedeno v zeleném pásu podél komunikace.

1.3. Rozvody NN

Na jeden rodinný dům se uvažuje jistič 3x25A. Instalovatelný příkon pro 1 RD je 11 kW.
Instalovatelný příkon pro 10 RD x 11 kW= 110 kW. Napojení rozvod NN je navrženo ze stávajících NN rozvodů v obci. Bude provedeno propojení stavícího vedení ze sítí na pozemcích parc.č.

186/21 (pilíř u RD10) a parc.č. 191/5 (pilíř).
V novém uličním prostoru povede trasa kabelů společně s VO.

1.4. STL plynovod

Zásobování rodinných domů zemním plynem se uvažuje pro vytápění, ohřev TUV a vaření. Napojení bude provedeno na nový plynovodní řad.

Bilance	10 RD (10 b.j.)……10 x 3,6 m3/hod. = 36,0 m3/hod.
Celková roční spotřeba	3000 m3/rok x 10 RD = 12.000 m3/rok

1.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a sít

V navrženém veřejném prostranství budou uloženy chráničky pro napojení sdělovacích kabelů.

1.6. Veřejné osvětlení

Veřejné prostory a komunikace 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. rozvody VO budou napojeny na stávající rozvody v obci.

A.14. Odpadové hospodářství

Jednotlivé rodinné domy budou mít na svém pozemku nádoby pro sběr komunálního odpadu, které budou v pravidelných intervalech vyváženy odbornou firmou spolu s celou obcí.
Kontejnerová stání pro tříděný odpad jsou v obci v dostatečném množství. Vzdálenost od lokality je cca 150m.

A.15. Zábor ZPF a PUPFL

Plošný rozsah řešeného území odpovídá rozsahu ploch dle platného ÚP Vlachovice.
Vynětí ZPF jednotlivých rodinných domů bude řešeno v následných stavebních řízení.
Ploch PUFL se řešení územní studie nedotýká. Na území nezasahuje vzdálenost 30 m od hranice lesa.

A.16. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání územní studie byly řešením splněny.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B.1. Údaje o pořízení územní studie

Územní plán Vlachovice byl vydán zastupitelstvem obce Vlachovice dne 17. 6. 2026 a nabyl účinnosti dne 07. 07. 2026. V územním plánu je využití zastavitelné plochy Z.5 a Z.6 podmíněno zpracováním územní studie US.1.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do Národního geoportálu územního plánování bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Celá lokalita se nachází v katastrálním území Vlachovice u Rokytna [741108].

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 Vlachovice.

Koncepce rozvoje území obce:

Respektováním stanovené koncepce rozvoje území obce bude stabilizován a podpořen současný význam a funkce této obce ve struktuře osídlení Kraje Vysočiny v území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy.

Územní plán vymezuje mj. zastavitelné plochy Z.5, Z.6, které navazují na zastavěné území.

Sídelní zeleň není samostatně vymezená, ale je přípustná ve všech plochách v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch.

Připouští se další rozvoj veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zkvalitnění životního prostředí.

Urbanistická kompozice obce Vlachovice je založená na nízkopodlažních rozvolněné zástavbě původní okrouhlice, tvořená převážně zemědělskými usedlostmi a rodinnými domy s převážně sedlovým, místy polovalbovým zastřešením, včetně stabilizovaných areálů rekreace, občanského vybavení a sportu, je v územně plánovací dokumentaci zachována a dále rozvíjena zejména funkcemi bydlení, rekreace a dopravní a technické infrastruktury, a to jak v rámci samostatně vymezených ploch daného způsobu využití, tak v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých to připouštějí jejich podmínky využití.

CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studii Z.5, Z.6 pořizuje z podnětu obce Vlachovice 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.

Návrh Územního plánu Vlachovice stanovuje pro zpracování územní studie pro zastavitelné

plochy Z.5 a Z.6 tyto podmínky, které bude územní studie řešit:

• upřesnění urbanistické koncepce, především ve vazbě na stabilizované plochy v okolí,
• návrh ploch veřejných prostranství,
• návrh koncepce veřejné dopravní infrastruktury a jejího napojení na současný dopravní systém, včetně dopravy v klidu,
• návrh koncepce veřejné technické infrastruktury a jejího napojení na současné systémy technické infrastruktury,
• návrh ploch zeleně ve vazbě na systém sídelní a krajinné zeleně,
• koordinace navrhované funkce (jak hlavního, přípustného, tak případně i podmíněně přípustného využití) s limity využití území a s požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot,
• návrh základních prvků prostorové a architektonické regulace se zohledněním významných dálkových pohledů a průhledů,
• případný návrh etapizace výstavby.

Hlavními cíli územní studie bude především:

A. Parcelace území

- Navrhnout vhodnou parcelaci pozemků pro umístění individuální formy bydlení se zajištěním jejich obslužnosti potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou v závislosti na pohledově exponované poloze na okraji sídla s důrazem na plynulý přechod do volné krajiny;
- navržené stavební pozemky na přechodu do volné krajiny vymezit většího rozsahu (nad 1 000 m2, vyjma zastavitelné plochy Z.6).

B. Urbanistická koncepce

- Výstavba rodinných domů (dále jen „RD“) o max. 1 nadzemním podlaží a podkroví ve vazbě na stávající urbanistickou strukturu v blízkém okolí;
- stanovit maximální zastavěnost stavebního pozemku;
- navrhnout prostorovou regulaci zástavby, zejména jednoznačně definovanou stavební hranici, v případě potřeby uliční čáru, odstupové vzdálenosti staveb, nezastavitelnou část stavebního pozemku (hlavně pro stavební pozemky na přechodu do volné krajiny), výškovou hladinu staveb, orientaci hřebene staveb, zastřešení staveb (sklon a tvar střech), atd.;
- vyloučit typ rovných a pultových střech na hlavních objektech staveb;
- vyloučit srubové konstrukce staveb;
- řešit oplocení stavebních pozemků, určit oplocení do uličního prostoru v jednotném stylu (typ, materiál, propustnost, výšku, atd.) včetně vyloučení typu oplocení z betonových prefabrikátů;

- klást důraz na užití tradičních materiálů a zpracování staveb včetně jejich barevnosti (omítky staveb, atd.).

C. Koncepce dopravní infrastruktury

- Dopravní napojení lokality řešit ze stávající místní komunikace zajišťující přístup k obecnímu hřišti;
- do lokality zajistit dopravní přístup s využitím pozemku parc. č. 186/11 (orná půda) v k.ú. Vlachovice u Rokytna ve majetku Obce Vlachovice;
- nová pozemní komunikace zajistí adekvátní dopravní přístup pro pozemky rodinných domů;
- dopravní řešení nové pozemní komunikace bude jako pozemní komunikace slepá s obratištěm;
- v dopravním řešení zajistit zachování přístupu do volné krajiny;
- na stavebním pozemku pro rodinný dům navrhnout dvě parkovací stání pro osobní automobily pro každou bytovou jednotku.

D. Koncepce technické infrastruktury

- Respektovat stávajících sítí v území a jejich ochranných pásem (sítě elektrického vedení, veřejný obecní vodovod, kanalizační síť s napojení na čistírnu odpadních vod na území sousední Obce Tři Studně, STL plynovodní síť, atd.)
- Sítě technické infrastruktury umisťovat dle požadavku z § 12 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, pod terénem;
- navrhnout hospodaření se srážkovými vodami;
- bilanční nároky technické infrastruktury budou prověřeny se správci inženýrských sítí.

E. Koncepce veřejného prostoru

- Navrhnout veřejné prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů a zajišťující průchod nových inženýrských sítí;
- Veřejné prostranství bude navrženo o minimální šířce 8,0 m dle požadavků stanovených v § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění;
- součástí veřejného prostoru bude navržena zeleň;
- zvážit navržení nového kontejnerového stání.

Obecně:

Lokalita je situována na jižním okraji sídla. Svou severní stranou navazuje na zastavěné území, všechny zbylé části pak navazují na volnou krajinu. Území lokality je v současnosti využíváno pro zemědělské účely jako louka, pouze pozemek parc. č. 186/21 vk.ú. Vlachovice u Rokytna slouží

jako zahrada.

Celá lokalita včetně celého správního území obce Vlachovice leží v Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy (dále jen „CHKO Žďárské vrchy“), konkrétně v3. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy. Při zpracování územní studie dbát na respektování obecných podmínek a regulativů pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy, a to především s dopadem na urbanistickou strukturu a celkový obraz sídla v krajině. Je nezbytné řešit zejména způsob umístění staveb na pozemku, odstupové vzdálenosti, orientaci hřebene hlavních traktů nezastavitelné plochy směrem do krajiny i ke komunikaci a další urbanistické podmínky a limity.

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

Při zpracování území 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.

Územní studií bude zajištěno udržení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky na současné i budoucí generace s ohledem na příznivé životní prostředí.

B.2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je v souladu s platným Územním plánem Vlachovice. Všechny stanovené podmínky jsou touto územní studií řešeny.

B.3. 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.

B.4. 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 a pořizovatelem s následným zapracováním do územní studie.

B.5. Vyhodnocení souladu s předpokládaným ZPF vymezeným v ÚP

V Územním plánu Vlachovice je řešené území územní studie vymezeno jako zastavitelná plocha Z.5 a Z.6 pro bydlení v rodinných domech, obě plochy se způsobem využití SV - smíšené obytné venkovské.

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.

B.6. 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.

B.7. 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 v samostatné příloze na výkrese C06.



VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU [m2]	
RD1	945m2
RD2	845m2
RD3.1	1115m2
RD3.2	35m2
RD4.1	1085m2
RD4.2	80m2
RD5.1	1041m2
RD5.2	105m2
RD6.1	1041m2
RD6.2	169m2
RD7	879m2
RD8	993m2
RD9	1039m2
RD10	1063m2

AT PRO, s.r.o. projekty, studie inženýrská činnost			
ČÍSLO: Dolní 35, 592 14 Nové Veselí OSNÉ: +420 606 571 053 E-MAIL: info@atpro.cz WEBZ www.atpro.cz IČ: 08765760			
VYPRACOVAL: ING. TOMÁŠ POHANKA	Č. ZAKÁZKY: 1924/25	POHLÍD: 4 a.M	DATUM: 09 / 2025
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. ARCH. DAVID HNOMADA	MĚŘÍTKO: 1:500	STUPEŇ: ÚZEMNÍ STUDIE	
INVESTOR: Obec Vlachovice, Vlachovice 23, 592 31 Nové Město n. Moravě IČ 00842884			
STAVEBNÍ ÚŘAD: MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ			
AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE VLACHOVICE LOKALITA U HŘIŠTĚ – PLOCHY Z.5 A Z.6			
OBSAH VÝKRESU: URBANISTICKÝ NÁVRH			
ODDÍL: C	ČÍSLO VÝKRESU: 06	REVIZE: 00	ČÍSLO PARÉ:

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
regionální pracoviště Vysočina
sídlo Havlíčkův Brod
Husova 2115,
580 02, Havlíčkův Brod 2

X.

③

Souhlasíme se studií v upravené verzi. Textové zprávy – v architektonických zásadách je vypuštěna možnost plochých střech u doplňkových staveb a bočních traktů