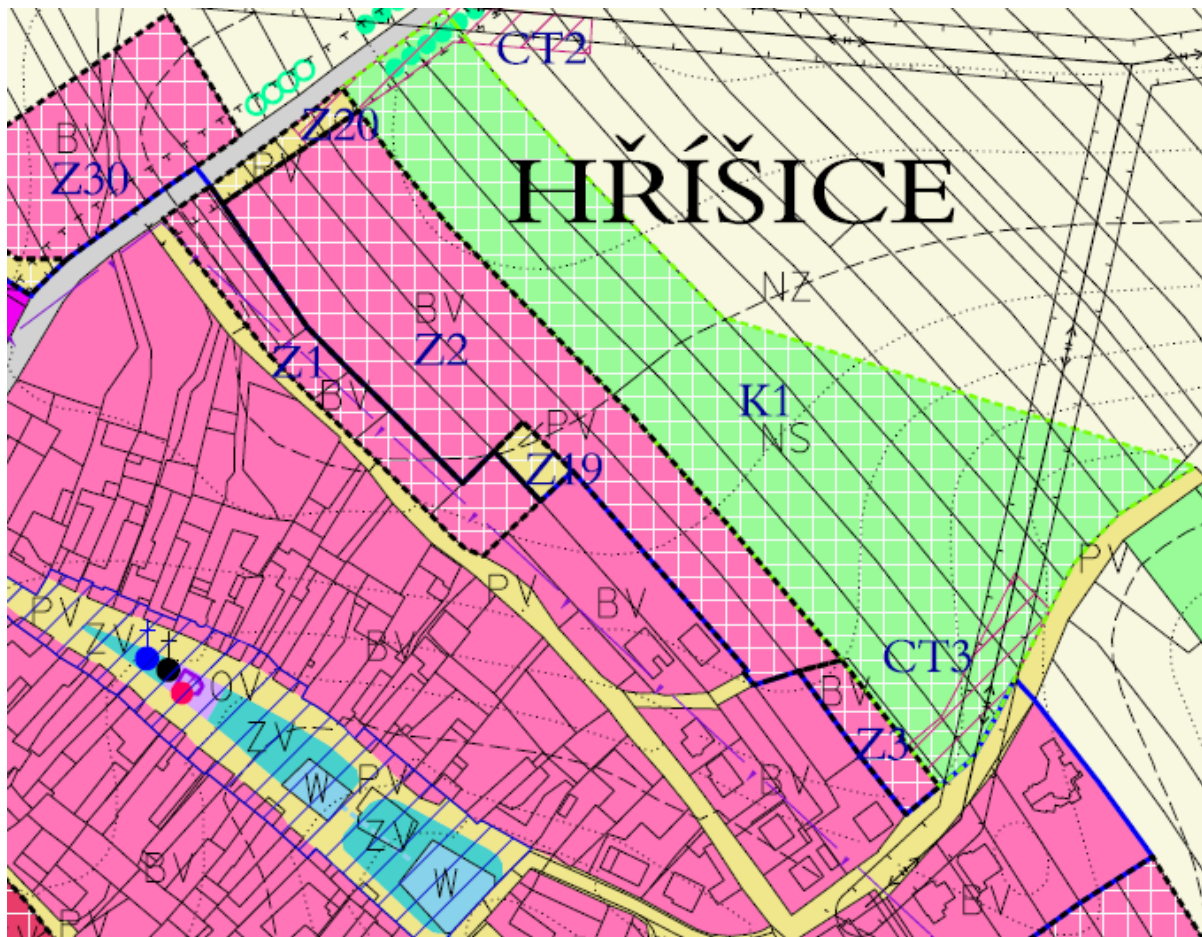


URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.  
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



# ÚZEMNÍ STUDIE HŘÍŠICE

## ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z2, Z19, Z20

Datum: září 2023

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace: Územní studie Hříšice - zastavitelné plochy Z2, Z19, Z20

Pořizovatel: Městský úřad Dačice  
odbor stavební úřad, úsek územního plánování

Oprávněná úřední  
osoba pořizovatele: Ing. arch. Tomáš Čekal

Objednatel: Obec Hříšice

Projektant: Urbanistické středisko Jihlava, spol. s. r. o.  
Matky Boží 11  
586 01 Jihlava  
Ing. arch. Jiří Hašek  
číslo autorizace - ČKA 00302  
Spolupráce:  
Alena Kvasničková  
Dana Menšíková

Datum zpracování: září 2023

správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Hříšice	razítko – podpis pořizovatele:
datum schválení možnosti využití		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Tomáš Čekal odbor stavební úřad úsek územního plánování Městský úřad Dačice	

## **A. ÚZEMNÍ STUDIE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

1. ÚVOD
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
  - Vymezení řešeného území
  - Širší vztahy
  - Podmínky ochrany hodnot a charakteru území
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE
  - Urbanistická koncepce
  - Funkční členění území
  - Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)
  - Veřejná prostranství
  - Navrhovaná parcelace
4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
  - Zásobování pitnou vodou
  - Odkanalizování a čištění odpadních vod
  - Zásobování zemním plynem
  - Zásobování elektrickou energií
  - Spoje, zařízení spojů
  - Nakládání s odpady
6. PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VRŘEJNÉHO ZDRAVÍ

### **GRAFICKÁ ČÁST**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. URBANISTICKÝ NÁVRH.....                 | 1 : 1 000 |
| 2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....           | 1 : 1 000 |
| 3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....          | 1 : 1 000 |
| 4. KOORDINAČNÍ VÝKRES A ŠIRŠÍ VZTAHY ..... | 1 : 2 880 |

## **B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **TEXTOVÁ ČÁST:**

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVABÉHO ŘEŠENÍ
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU
6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

## A. ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚVOD

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným.

Při posuzování souladu s územní studií je nutné prokázat, že případná odchylka od územní studie obsahuje z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V Územním plánu Hříšice, který nabyl účinnosti 23. 12. 2021, je u ploch Z2 „bydlení v rodinných domech – venkovské BV“ a v souvisejících plochách Z19 a Z20 „veřejné prostranství PV“ stanovena podmínka prověření změn v území územní studií. Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pro pořízení územní studie do pěti let od vydání územního plánu.

#### Cíle územní studie:

Navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, navrhnout umístění veřejného prostranství souvisejícího s plochou bydlení a stanovit základní zásady pro umístění staveb na pozemcích bydlení. Lokalitu řešit jako urbanistický celek funkčně provázaný s okolním zastavěným územím.

### 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

#### Vymezení řešeného území

Řešené území územní studie je vymezeno hranicemi zastavitelné plochy Z2 pro bydlení v rodinných domech – venkovské a zastavitelných ploch Z19 a Z20 pro veřejné prostranství. Vymezení řešeného území územní studie zahrnuje požadované území zobrazené ve Výkrese základního členění Územního plánu Hříšice.

Hranice řešeného území územní studie je zakreslena v grafické části územní studie. Výměra ploch Z2, Z19 a Z20 je 1,7052 ha, z toho 1,5830 ha zastavitelná plocha Z2, 0,0515 ha zastavitelná plocha Z19 a 0,0707 ha zastavitelná plocha Z20.

Návrhem územní studie se zasahuje do části zastavitelné plochy Z1 (bydlení v rodinných domech – venkovské BV) a do stabilizované plochy (bydlení v rodinných domech – venkovské - BV).

V řešeném území jsou v územní studii vymezeny stavební pozemky pro max. 15 rodinných domů.

#### Širší vztahy

Lokalita se nachází v severní části obce Hříšice (katastrální území Hříšice) na okraji zastavěného území.

Lokalita navazuje na zastavěné území a navrhovaná zástavba doplní obvod zástavby v této části sídla. Další rozšiřování obce severním směrem se nepředpokládá.

Severozápadně je území vymezeno silnicí II/407, jihovýchodně pak místní komunikací. Jihozápadně na řešené území navazují stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské BV. Severozápadně navazuje nezastavěné území – zemědělská půda.

Území je situováno v blízkosti silnice II/407 Nová Říše – Dačice, z této silnice je také lokalita dopravně napojena.

Vzdálenost do centra obce je cca 500 m (tj. na náves). Vzdálenost k autobusové zastávce u silnice II/407 je také cca 500 m.

Z hlediska širších dopravních vztahů bude nová lokalita dopravně napojena 1 novou křižovatkou na silnici II/407 a další dopravní napojení bude na místní komunikaci v zastavěném území.

V návaznosti na zastavitelnou plochu Z2 (BV) jsou v územním plánu vymezeny další zastavitelné plochy BV. Návrhem územní studie se zasahuje do části zastavitelné plochy Z1 (bydlení v rodinných domech – venkovské BV) do stabilizované plochy BV.

### **Podmínky ochrany hodnot a charakteru území**

#### **Přírodní podmínky**

Lokalita je situovaná v severní části obce mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

Lokalita se nachází na mírném jihovýchodním svahu.

Nadmořská výška se pohybuje od 524 - 533 m n. m.

Území je v současné době využíváno jako zemědělská půda v druhu pozemku orná půda.

V území není zastoupena vzrostlá zeleň, významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity.

#### **Kulturní hodnoty**

V řešeném území se nenachází kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu vymezené v územním plánu.

Převážná část řešeného území územní studie nenáleží do kategorie ÚAN I a II (lokality s předpokládaným výskytem archeologických nálezů). Malá část pozemku č. 6 zasahuje do území s archeologickými nálezy.

#### **Charakter navazující zástavby**

Lokalita navazuje jihozápadně na novou výstavbu rodinných domů v severovýchodní části zastavěného území Hříšice.

Zástavba jižně od lokality je zástavbou nových rodinných domů na parcelách o velikosti cca 800 – 1500 m<sup>2</sup>. Území má danou komunikační osnovu, která navazuje na komunikační systém obce.

Nová zástavba v jihovýchodní části je zástavbou o výšce 1 NP + podkroví a část 2 NP + podkroví. Z hlediska zastřešení jsou zde zastoupeny objekty se šikmou střechou (sedlovou nebo valbovou) s různým sklonem. Převažuje směr hlavního hřebena rovnoběžný s obslužnou komunikací.

Domy jsou umístěny u komunikace, stavební čára však není exaktně dodržena.

Nová lokalita řešená územní studií je situovaná na okraji zástavby na přechodu zástavby a volné krajiny na exponovaném místě, viditelném při příjezdu do obce od Nové Říše.

Z toho důvodu jsou pro novou zástavbu stanoveny dále uvedené prostorové regulativy s nízkopodlažní zástavbou, zastřešenou šikmou střechou.



### **3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE**

#### **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z podmínek území, způsobu dopravního napojení a způsobu zastavění navazujícího obytného území.

Koncepce vymezuje nový uliční prostor orientovaný ve směru severozápad – jihovýchod dopravně napojený na silnici II/407 a na místní komunikaci směrem k návsi. Směrové vedení komunikace zohledňuje původní parcelaci území.

Urbanistická koncepce vytváří hlavní uliční prostor s preferovanou orientací průčelí budov do uličního prostoru.

Obsluha řešeného území je navržena obousměrnou místní komunikací.

Podél silnice II/407 jsou vymezena veřejná prostranství pro umístění zeleně, chodníku a technické infrastruktury. Klidové veřejné prostranství se zelení je pak navrženo ve středu zástavby.

Zástavba rodinných domů je navržena jako oboustranná zástavba izolovaných rodinných domů. Podél průběžné komunikace jsou navrženy přidružené pásy pro uložení inženýrských sítí a pro chodník, parkování a zeleň.

#### **Funkční členění území**

Řešené území ÚS zahrnuje zastavitelné plochy Z2 pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), Z19 a Z20 pro veřejná prostranství (PV).

Návrhem územní studie se zasahuje do části zastavitelné plochy Z1 bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a do stabilizované plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – (BV).

V souladu s podmínkami využití ploch BV a PV jsou plochy v ÚS podrobněji členěny:

- Pozemky rodinných domů
- Veřejná prostranství – místní komunikace
- Veřejná prostranství - zelené pásy u komunikací
- Veřejná prostranství - chodníky
- Veřejná prostranství - odstavná a parkovací stání
- Veřejná prostranství – účelové komunikace
- Veřejná prostranství – zeleň
- Technická infrastruktura

Funkční členění území je zakresleno v grafické části územní studie, ve výkrese „Urbanistický návrh“. Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro podrobnější funkční členění ploch nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití. Platí podmínky využití ploch BV a PV stanovené v územním plánu včetně podmínek prostorového uspořádání ploch.

## Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)

### Charakter zástavby

Zástavba RD, nepřípustné jsou výrazné architektonické minority – srubové stavby, roubené stavby, mobilheimy apod.

Zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD s jednou nebo dvěma bytovými jednotkami.

- garáž je možno umístit jako součást hlavní stavby rodinného domu, jako stavbu ke stavbě hlavní přiléhající nebo samostatně.
- odstavování osobních vozidel u RD bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor, případně v uličním prostoru.
- intenzita zastavění stavebního pozemku max. 50% (maximální koeficient zastavěné plochy včetně zpevněných ploch)
- likvidace dešťových vod bude řešena zásadně na vlastním pozemku a to vsakem, případně jímáním do podzemní nádrže pro závlahu s přepadem do vsaku.

### Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V zástavbě rodinných domů je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

### Stavební čára

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu umístění hlavního objektu. Poloha stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Stavební čára je stanovena na 4,0 – 5,5 m od uliční hranice pozemku. Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby.

Před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty).

### Orientace průčelí budov

Je třeba respektovat orientaci průčelí budov dané hlavní stavební čárou. Vstupy do RD mohou být umístěny i z boční strany průčelí budov RD.

### Stavební hranice – vedlejší stavební čára

Vymezuje boční odstup hlavní stavby (budovy RD) od boční hranice stavebního pozemku. Vedlejší stavební čára je stanovena v případech, kdy je boční odstup staveb vnímán z veřejných prostranství. Poloha stavební hranice - vedlejší stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Pro vzdálenost staveb od společných hranic sousedících stavebních pozemků platí zásady definované normovými a zákonnými podklady (zejména se jedná o požadavky na vzájemné odstupy, požadavky na oslunění, požadavky na definování požárně nebezpečného prostoru apod.)

U pozemků s vymezenou stavební hranicí, kde je umístění staveb vnímáno z veřejných prostranství je nepřípustné umístit také doplňkové stavby před stavební hranicí.

### Výška výstavby

Zástavba do 1 nadzemního podlaží + podkroví.

Celková výška stavby (po hřeben střechy domu) maximálně 10,0 m nad upraveným terénem. Podkroví je podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří. Podkroví je ohraničený vnitřní prostor pod šikmou střechou vymezený konstrukcí krovu a určený k účelovému využití (např. obytné podkroví). Do plného podlaží se započítává v případě, když více jak  $\frac{3}{4}$  plochy podkroví (vztaheno na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku místnosti.

## Typ zastřešení

U rodinných domů 9 -12 zastřešení sedlovou střechou se sklonem 35° - 45°.

U rodinných domů 1- 8 a 13-15 zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25° - 45°.

Směr hlavního hřebene rovnoběžný s hlavní stavební čarou.

Vyloučeny jsou střechy stanové.

Zastřešení samostatných garáží a doplňkových staveb není specifikováno.

## Oplocení

Směrem do uličního prostoru průhledný plot s podezdívkou do výšky 1,30 m včetně podezdívky. Oplocení do uličního prostoru bude umístěno v poloze uliční čáry.

Oplocení mimo uliční prostor mezi pozemky rodinných domů do výšky 1,80 m včetně podezdívky.

Nepřípustné je plné oplocení z betonových prefabrikátů mimo podezdívku.

Podmínky se nevztahují na případné oplocení, které plní funkci protihlukového opatření od silnice II/407.

## Veřejná prostranství

### Uliční prostor

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je navržen uliční prostor o šířce převážně 10,5 m. Bude zajištěna návaznost na stávající místní komunikaci jihovýchodně. Šířka uličního prostoru je uvedena ve výkresové části územní studie.

Ve výkresové části územní studie je zakresleno podrobnější rozdělení veřejných prostranství na komunikace, zelené pásy u komunikací, chodníky, odstavná a parkovací stání a zeleň. V podrobnější dokumentaci je přípustná změna tohoto členění.

Pro podrobnější členění veřejných prostranství nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití.

### Související veřejná prostranství

V ÚP Hříšice byla vymezena plocha bydlení Z2 o velikosti 1,5830 ha, dále navazují plochy Z1 0,4405 ha a Z3 0,1292ha. Plocha Z19 má výměru 0,0515 ha a plocha Z20 má výměru 0,0707 ha.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je třeba na každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit 1000 m<sup>2</sup> plochy veřejných prostranství, tedy pro plochy Z1, Z2 a Z3 je potřeba prostranství o výměře 1076 m<sup>2</sup>.

Vymezené plochy veřejných prostranství tuto plochu překračují (skutečnost cca 1222 m<sup>2</sup>).



## Navrhovaná parcelace

V řešeném území bude umístěno max. 15 stavebních pozemků rodinných domů.

Velikost jednotlivých parcel je orientační, v podrobnější dokumentaci je přípustná změna velikosti parcel při respektování celkové koncepce zástavby.

Plocha	Číslo pozemku	Orientační velikost pozemku	Podmínky pro využití pozemků
<b>BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ</b>			
<b>BV</b>	1	974 m <sup>2</sup>	Stavební čára je stanovena na 5,50 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a výšky max. 10 m nad upraveným terénem (hřeben střechy domu). Zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25°- 45°.
	2	997 m <sup>2</sup>	
	3	991 m <sup>2</sup>	
	4	1 015 m <sup>2</sup>	
	5	1 031 m <sup>2</sup>	
<b>BV</b>	6	1 027 m <sup>2</sup>	Stavební čára není stanovena. Výška zástavby do 1 nadzemní podlaží + podkroví a výšky max. 10 m nad upraveným terénem (hřeben střechy domu). Zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25°- 45°.
<b>BV</b>	7	852 m <sup>2</sup>	Stavební čára je stanovena na 5,50 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemní podlaží + podkroví a výšky max. 10 m nad upraveným terénem (hřeben střechy domu). Zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25°- 45°.
	8	810 m <sup>2</sup>	
<b>BV</b>	9	1 052 m <sup>2</sup>	Stavební čára je stanovena na 4,00 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemní podlaží + podkroví a výšky max. 10 m nad upraveným terénem (hřeben střechy domu). Rodinné domy obdélníkového půdorysu, Zastřešení sedlovou střechou se sklonem 35°- 45°.
	10	1 053 m <sup>2</sup>	
	11	1 053 m <sup>2</sup>	
	12	1 045 m <sup>2</sup>	
<b>BV</b>	13	1 024 m <sup>2</sup>	Stavební čára je stanovena na 4,00 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemní podlaží + podkroví a výšky max. 10 m nad upraveným terénem (hřeben střechy domu). Zastřešení sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25°- 45°.
	14	1 043 m <sup>2</sup>	
	15	1 092 m <sup>2</sup>	

#### 4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů v odstavcích 1 a 2 stanoví:

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy.

V zástavbě rodinných domů jsou veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury vymezena v šířce 10,5 m.

Šířka veřejného prostranství tedy vyhovuje požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb.

##### Silnice II/407

Podél západní hranice řešeného území prochází silnice II/407 Nová Říše – Dačice. Nová lokalita bude dopravně napojena na silnici II/407 novou křižovatkou.

##### Požadavky na připojení na silnici II/407

V místě připojení bude proveden trubní propustek se skosenými krajními čely.

Srážkové vody z povrchu připojení budou vhodně svedeny mimo vozovku silnice

##### Posouzení rozhledů na křižovatce na silnici II/407 dle ČSN 73 6102/Z1:

V ÚS je souladu s ÚP navrženo posunutí souvisle zastavěného území severněji.

V místě navrhované křižovatky bude tedy silnice II/407 vedena souvislým zastavěným územím obce (podle zákona o pozemních komunikacích v platném znění).

Návrh dále předpokládá, že pro připojení lokality novou křižovatkou nebudou na silnici II/407 provedeny samostatné odbočovací pruhy.

##### Parametry rozhledu podle ČSN 73 6102/Z1:

- návrhová rychlost na silnici II/407  $v_n = 50$  km/h
- silnice II/407 v místě napojení je v dvoupruhovém uspořádání - uspořádání (a) dle ČSN
- ze zájmového území se předpokládá výjezd vozidel skupiny "1", případně "2" (svoz odpadů).

- **USPOŘÁDÁNÍ "A":** -  $X_B = 80$ m
- $X_C = 65$ m
- $Y_B = 8,5$ m
- $Y_C = 5,0$ m

##### Vysvětlení pojmů podle ČSN 73 6102/Z1:

##### Uspořádání podle přednosti v jízdě na křižovatce

Uspořádání A - křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci a zastavením vozidla na vedlejší komunikaci (dopravní značka „Stůj, dej přednost v jízdě“).

##### Typické příčné uspořádání komunikace.

Uspořádání (a) – dvoupruhová komunikace.

##### Skupiny vozidel

Skupina 1 – osobní a dodávkový automobil

Skupina 2 – vozidlo pro odvoz odpadu, nákladná automobil, autobus

Strany rozhledového trojúhelníku:  $X_B, X_C, Y_B, Y_C$ .

### Kácení vzrostlé zeleně

Podél silnice II/407 se v řešeném území nenachází souvislá zeleň, jsou zde pouze jednotlivé ovocné stromy.

Pro zajištění dostatečného rozhledu na křižovatce nebude nutné dle dostupných podkladů žádné stromy odstranit.

### Místní komunikace

Lokalita bude dopravně napojena z nově vybudované dvoupruhové místní komunikace funkční skupiny C s návrhovou rychlostí 30 km/h, která propojí řešené území se stávající sítí obslužných komunikací.

Šířka dvoupruhové místní komunikace je doporučena 5,5 m. Podél komunikací jsou navrženy přilehlé zelené pásy pro uložení inženýrských sítí. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i chodník. V podrobnější dokumentaci budou navrženy zpomalovací prvky.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena 10,5 m.

Navržený uliční prostor umožňuje realizaci obytné zóny a provedení takových úprav, kdy dopravní funkce není nadřazená všem ostatním funkcím, které k obytné zástavbě patří.

V podrobnějším řešení bude třeba úprava šířkového uspořádání stávající pozemní komunikace na pozemcích p. č. 62/2 a p. č. 1146/51 v katastrálním území Hříšice tak, aby šířkové uspořádání komunikace umožňovalo plynulý provoz v obou směrech.

### Chodníky

Chodník je navržen podél hlavní komunikace. Dále bude navržen chodník podél silnice II/407 a u komunikace propojující zástavbu RD se středem obce.

Chodník podél silnice II/407 bude navázán na stávající chodník v obci včetně převedení pěších.

Podél komunikací jsou navrženy pásy zeleně pro uložení inženýrských sítí, kde je možné také umístit chodníky.

Chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství. Chodníky budou v šířce 1,50 m.

Materiál komunikací a chodníků: komunikace, chodník a parkovací stání budou provedeny jako zpevněné bezprašné.

### Odstavná a parkovací stání.

#### a) Parkovací a odstavná stání u rodinných domů:

Počet RD: 15 rodinných domů

Potřeba parkovacích stání pro návštěvníky: 1 stání/10 obyvatel, při 3,0 obyv./byt je potřeba 5 parkovacích stání.

Potřeba stání celkem: 5 parkovacích míst

Odstavování osobních vozidel u RD bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor, případně uličním prostranstvím. Navržená stavební čára a odstup zástavby umožňuje využití částí vjezdů na vlastních pozemcích pro odstavení vozidel.

Rodinné domy budou mít 2 odstavná stání pro osobní automobily u vlastního pozemku (na vjezdech nebo na přilehlých podélných stáních).

#### b) V podrobnější dokumentaci budou specifikována vyhrazená stání pro osoby se zdravotním postižením podle vyhlášky č. 369/2001 Sb. v platném znění.

V územní studii jsou navržena parkovací odstavná stání pro rodinné domy o dostatečné kapacitě 27 míst. Počet stání může být v podrobnější dokumentaci upřesněn.

### Cyklistická doprava

Místní komunikace bude využívána i pro cyklistickou dopravu.

### Hromadná doprava

Jediná autobusová zastávka je umístěna v centru obce u silnice II/407. Vzdálenost lokality rodinných domů k autobusové zastávce je cca 500 m.

## **5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### Zásobování pitnou vodou

#### Navrhovaná koncepce

V obci Hříšice je vybudován veřejný vodovod. Zdrojem vody pro vodovod Hříšice jsou dvě kopané studny S1 a S2 a jedna vrtaná studna S3.

Vodojem (VDJ) 1x50 m<sup>3</sup> (560,00/558,00 m n. m.) se nachází jihovýchodně od obce Hříšice. Provozovatelem vodovodu je obec Hříšice.

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo chodníku, případně v komunikaci. Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

Před realizací budoucí zástavby je nutné posoudit vodní zdroj pro zásobování pitnou vodou a čistírnu odpadních vod z hlediska dostatečné kapacity.

#### Orientační výpočet potřeby vody

15 RD x 3,0 obyvatel/RD = 45 obyvatel

#### 1. Bytový fond

45 osob x 120 l/s/den = 5. 400 l/den

#### 2. Technická a občanská vybavenost

45 osob x 20 l/os/den = 900 l/den

celkem = 6. 300 l/den = 0,07 l/s

Potřeba vody celkem činí 6. 300 l/den = 0,07 l/s.

#### Protipožární zabezpečení

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Tento způsob zajištění požární vody je doporučen. Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace bude zapotřebí provést posouzení potřeby požární vody dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

#### Tlakové poměry

Zásobení vodou bude řešeno gravitačně z VDJ 1x50 m<sup>3</sup> (560,00/558,00 m n. m.)

Navrhovaná obytná zástavba v lokalitě se nachází v nadmořské výšce cca 524 – 533 m n. m.

Podle ČSN 755401 Navrhování vodovodních řadů je tlak v rozvodné síti veřejného vodovodu min. 0,15 MPa pro zástavbu do 2 nadzemních podlaží a min. 0,25 MPa pro zástavbu nad 2 nadzemní podlaží. Max. normativní hodnota tlaku je pak 0,6 MPa.

Výšková hladina zástavby je stanovena do 2 nadzemních podlaží.

Max. hydrostatický tlak: 560,00 - 524,00 = 36,00 m, vyhovuje

Min hydrostatické tlak: 558,00 – 533,00 = 25,00 m – vyhovuje.

## **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

### **Navrhovaná koncepce**

V obci Hříšice je vybudována jednotná kanalizační síť a čistírna odpadních vod, která se nachází jihovýchodně od obce.

Územní plán stanovuje nově vybudované nebo rekonstruované trasy řešit přednostně kanalizaci oddílnou.

V územní studii je v souladu s ÚP navrženo gravitační odvedení splašků na stávající stokovou síť jižně od řešeného území. Rodinné domy budou napojeny přípojkami.

Dešťové vody budou podle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popř. zdrženy na pozemcích investorů (akumulace dešťových vod, vsakování). V následujícím stupni projektové dokumentace budou pomocí vsakovacích zkoušek a geologických sond ověřeny možnosti zasakování dešťových vod.

Předpokládá se částečná likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a dílčí vsakování ve veřejných zelených páslech.

Před realizací budoucí zástavby je nutné posoudit vodní zdroj pro zásobování pitnou vodou a čistírnu odpadních vod z hlediska dostatečné kapacity.

### **Zásobování zemním plynem**

Obec není zásobena zemním plynem.

### **Zásobování elektrickou energií**

#### **Rozvody VN 22 kV.**

Obec je zásobována elektrickou energií ze vzdušné linky VN 22 kV.

Z tohoto vedení jsou samostatnými přípojkami volného vedení napájeny jednotlivé trafostanice v obci.

Územní plán vymezuje koridory technické infrastruktury pro přívodní vedení VN 22 KV a pro nové trafostanice.

Připojení lokalit na elektrickou energii bude stanoveno na základě požadovaného příkonu jednotlivých odběratelů - žadatelů o připojení.

Stávající vedení VN 22 kV a ochranná pásma tohoto vedení nezasahují do řešeného území územní studie.

#### **Trafostanice**

V ÚP je vymezen koridor CT2 pro novou trafostanici pro zajištění požadovaného příkonu pro rozvojové plochy v severní části obce.

V územní studii je tato koncepce respektována a v severní části je navržena nová trafostanice.

#### **Vedení NN**

Stavební pozemky budou napojeny NN kabelovými rozvody z trafostanic.

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených páslech podél nově vybudované místní komunikace.

**V ochranném pásmu elektrického vedení** je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě.

Ochranná pásma vedení VN v zájmovém území jsou zakreslena v grafické části územní studie. Přesnost vymezení OP odpovídá přesnosti vymezení technické infrastruktury v územní studii, v následné dokumentaci může tedy být vymezení OP upřesněno nebo změněno.

### Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude v podrobnější dokumentaci doplněn systém veřejného osvětlení.

### Spoje, zařízení spojů

Telekomunikační kabely jsou vedeny mimo řešené území.

### Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky města, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo území obce. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma. V lokalitě je navrženo prostranství, na kterém bude možno umístit kontejnery na separovaný odpad a bioodpad.

## **6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

### Hluk z dopravy

Řešená lokalita je v územním plánu v platném znění vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy.

Protihluková opatření budou řešena v územním řízení jednotlivých staveb.

Ohrožení hlukem z dopravy není v podrobnosti ÚS prověřováno.

V rámci posuzování projektové dokumentace pro vydání územního souhlasu dle § 77 odst. 4 zákona 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění doloží investor hlukovou studii nebo měření hluku jako důkaz, že plánovaný RD nebude ovlivněn nadlimitním hlukem z provozu dopravy po silnici II/407. Tento důkaz nemusí stavebník předkládat, bude-li rodinný dům navržen s centrální vzduchotechnikou s rekuperací tepla.

Plocha Z20 (veřejné prostranství PV) svými regulativy umožňuje provést realizaci oplocení, které bude plnit funkci protihlukového opatření od silnice II/407.

## B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Hříšice, který nabyl účinnosti 23. 12. 2021. Pořízení územní studie je uloženo u ploch Z2 „bydlení v rodinných domech – venkovské BV a ploch Z19 a Z20 „veřejné prostranství PV“.

Zároveň byla v ÚP stanovena lhůta pořízení územní studie do 5 let od vydání územního plánu.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, úsek územního plánování.

Územní studie vychází z koncepce schválené v platném Územním plánu Hříšice.

#### Mapové podklady

Pro územní studii byl použit shodný mapový podklad jako pro územní plán - katastrální mapa KMD platná od 24. 11. 2010.

Mapový podklad katastrální mapy byl aktualizován k lednu 2023.

K dispozici bylo i polohopisné a výškopisné zaměření lokality zhotovené pro následnou podrobnější dokumentaci.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.

Platnou ÚPD je Územní plán Hříšice (2021).

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek pro jejich využití.

Řešení ÚS je plně v souladu se specifickými podmínkami zastavitelných ploch Z2, Z19, Z20 a Z1.

Plocha	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>			
<b>BV - BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ</b>			
<b>Z2</b> <b>Hříšice</b>	<b>ano</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zástavba do 1 nadzemního podlaží + podkroví</li><li>• Dopravní napojení plochy ze silnice II. třídy a místních komunikací.</li><li>• Na plochu je stanovena podmínka zpracování společné územní studie pro zastavitelné plochy Z2 pro bydlení v rodinných domech - venkovské a Z19, Z20 pro veřejné prostranství.</li><li>• Územní studie navrhne především:<ul style="list-style-type: none"><li>➢ možné prostorové a funkční uspořádání ploch včetně parcelace stavebních pozemků;</li><li>➢ s ohledem na širší územní vztahy řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury.</li></ul></li><li>• Nezbytná veřejná dopravní a technická infrastruktura bude vybudována před povolením staveb nebo alespoň před započítáním jejich užívání.</li><li>• Intenzita zastavění stavebního pozemku do 1000 m<sup>2</sup> včetně max. 60%.</li><li>• Intenzita zastavění stavebního pozemku nad 1000 m<sup>2</sup> max. 50%.</li><li>• Pro chráněné prostory nebudou překračovány hygienické limity hluku vzhledem k provozu na silnici II/407.</li><li>• Výstavba chráněných prostorů dotčených hlukem z dopravy na silnici II. třídy může být realizována po provedení takových</li></ul>

Plocha	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
			opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy. <ul style="list-style-type: none"> <li>Zachovat funkčnost melioračního systému.</li> </ul>
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>			
<b>PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>			
<b>Z19 Hříšice</b>	<b>ano</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veřejné prostranství pro zastavitelné plochy Z1 a Z2.</li> <li>Na plochu je stanovena podmínka zpracování společné územní studie pro zastavitelné plochy Z2 pro bydlení v rodinných domech - venkovské a Z19, Z20 pro veřejné prostranství.</li> <li>Zachovat funkčnost melioračního systému.</li> </ul>
<b>Z20 Hříšice</b>	<b>ano</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veřejné prostranství pro zastavitelné plochy Z1 a Z2.</li> <li>Umožnit napojení zastavitelné plochy Z2 na silnici II. třídy.</li> <li>Respektovat koridor technické infrastruktury pro novou trafostanici a kabelové vedení VN.</li> <li>Na plochu je stanovena podmínka zpracování společné územní studie pro zastavitelné plochy Z2 pro bydlení v rodinných domech - venkovské a Z19, Z20 pro veřejné prostranství.</li> <li>Dle prostorových možností v ploše v maximální možné míře umístit ochrannou a izolační zeleň.</li> </ul>
<b>Z1 Hříšice</b>	<b>ne</b>	<b>0</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zástavba do 1 nadzemního podlaží + podkroví.</li> <li>Dopravní napojení jednotlivých objektů ze stávající místní komunikace (veřejného prostranství).</li> <li>Nezbytná veřejná technická infrastruktura bude vybudována před povolením staveb nebo alespoň před započítáním jejich užívání.</li> <li>Intenzita zastavění stavebního pozemku do 1000 m<sup>2</sup> včetně max. 60%.</li> <li>Intenzita zastavění stavebního pozemku nad 1000 m<sup>2</sup> max. 50%.</li> <li>Pro chráněné prostory nebudou překračovány hygienické limity hluku vzhledem k provozu na silnici II/407.</li> <li>Výstavba chráněných prostorů dotčených hlukem z dopravy na silnici II. třídy může být realizována po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.</li> </ul>

Řešení ÚS je v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití ploch BV a PV stanovených v ÚP.

Plochy Z2, Z19, Z20 a Z1 jsou vymezeny bez etapizace.

Územní plán vymezuje v řešeném území koridory technické infrastruktury.

Číslo koridoru k. ú.	Název koridoru	Šíře koridoru	Podmínky využití koridoru
CT2 Hříšice	Koridor pro podzemní vedení VN a novou trafostanici.	• Dle grafické části.	• Nejsou stanoveny.
CT3 Hříšice	Koridor pro podzemní vedení VN a novou trafostanici.	• Dle grafické části.	• Nejsou stanoveny.

Koridor je respektován, v území studii je zakreslena nová trafostanice a přívodní vedení VN. V územní studii je navržena nová trafostanice v ploše PV.



### Limity využití území

- Silnice II/407 s ochranným pásmem 15 m.
- Severně od řešeného území prochází nadzemní vedení elektrické energie s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče.
- V ÚS jsou uvedena omezení vyplývající z uvedených inženýrských sítí a jejich ochranných pásem.
- Stávající dopravní infrastruktura v navazujícím území bude respektována. Řešení ÚS navazuje na současnou uliční síť a cestní síť do krajiny.
- V ÚS je uvedena informace o existenci meliorací.

## **3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Požadavky zadání pro zpracování územní studie jsou v územní studii respektovány.

- Je respektováno vymezení řešeného území územní studie podle ÚP a zadání ÚS. V ÚS je mírně rozšířeno o související část p. č. 58/1 (část zastavitelné plochy Z1) a o části p. č. 1146/16 a 63/1 (stabilizované území BV).
- 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 s přípustnými odchylkami.
- Jsou respektovány požadavky na urbanistickou koncepci. V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

## 4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

### Pracovní varianty

Koncepce zástavby území byla ověřována variantně. 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 projednány se zástupci obce a vybraná varianta byla zapracována do řešení územní studie, která je řešena invariantně.

### Koncepce zástavby

Koncepce vychází z dopravního napojení a vazeb na stávající zástavbu.

Koncepce zástavby navrhuje vytvoření nové ulice napojené na silnici II/407 novou křižovatkou. Další dopravní napojení směrem k návsi je navrženo v jihovýchodní části.

Propojení s centrem obce bude zajišťovat chodník podél silnice II/407.

Podél silnice II/407 a uprostřed zástavby je navrženo veřejné prostranství se zelení.

### Regulační podmínky

Zástavba rodinných domů je navržena jako nízkopodlažní oboustranná zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD podél navrhované komunikace. Pro umístění staveb RD je stanovena stavební čára. V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů.

Je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

### **Prostorové požadavky a regulativy zástavby RD**

#### Výška zástavby je definována takto:

Je stanovena výška zástavby na 1 NP + podkroví.

Tato regulace odpovídá podmínkám stanoveným v územním plánu.

#### Návrh parcelace.

V ÚS je navrženo 15 parcel o velikosti 810 m<sup>2</sup> – 1092 m<sup>2</sup>.

#### Stavební čára

V územní studii je stanovena stavební čára a stavební hranice, je uveden výklad pojmů.

Stavební čára u většiny parcel je stanovena na 5,5 – 4,0 m od uliční hranice pozemků.

Stavební hranice u vybraných parcel je stanovena na 3,5 m od hranice pozemků.

#### Oplocení

V ÚS jsou stanovena pravidla pro sjednocení a regulaci výšky oplocení. Je odlišeno oplocení uliční části a ostatní oplocení a je stanovena max. výška oplocení a nepřípustné materiálové řešení oplocení.

Šířka uličních prostorů je navržena na 10,5 m. Tato šířka vyhovuje požadavkům vyhlášky.

V uličním prostoru bude umístěna komunikace, parkovací stání, zelený pás pro uložení inženýrských sítí a chodníky.

ÚS je vymezeno veřejné prostranství se zelení v centrální části a podél silnice II/407.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je třeba na každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit 1000 m<sup>2</sup> plochy veřejných prostranství. Tato podmínka je splněna.

## Dopravní a technická infrastruktura

Řešení dopravní a technické infrastruktury bylo souběžně s ÚS prověřováno v připravované dokumentaci pro komunikace a inženýrské sítě do polohopisného a výškopisného zaměření. Řešení koncepce v ÚS je generalizováno a zobrazeno v měřítku a podrobnosti katastrální mapy.

Dopravní řešení – koncepce dopravního řešení vychází z požadavků dopravního napojení stanovených v ÚP a návaznosti na komunikace v navazujícím území.

V ÚS je navrženo dopravní napojení plochy obousměrnou dvoupruhovou komunikací.

Napojení na silnici II/407 je navrženo novou křižovatkou a dále je navrženo napojení na stávající místní komunikace.

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce cca 10,5 m.

Uliční prostor je v ÚS směrně členěn na pás pro vlastní komunikaci, přidružené pásy pro chodník, pás zeleně pro uložení inženýrských sítí a pás pro zeleň a odstavná a parkovací stání. Podrobnější členění uličního prostoru je doporučeno. Dopravní značení není v ÚS specifikováno. Předpokládá se režim dopravního značení ZÓNA 30 se zpomalovacími prahy.

Inženýrské sítě - napojení lokality je řešeno převážně napojením na stávající inženýrské sítě na hranici řešeného území nebo v jeho blízkosti. V ÚS je navrženo uložení inženýrských sítí ve veřejném uličním prostoru, v pásu pro komunikaci (kanalizace), pásu pro chodník a pásu pro zeleň a technickou infrastrukturu.

Zásobování pitnou vodou je řešeno napojením na veřejný vodovod stávající zástavby.

Je doporučeno zaokruhování vodovodních řadů. V koncepci územního plánu je počítáno s posílením a rekonstrukcí systému zásobování obce pitnou vodou.

Odkanalizování území je řešeno napojením na stávající kanalizaci, která prochází v blízkosti řešeného území. V koncepci územního plánu je počítáno s výstavbou nové kanalizace jako gravitační.

Dešťové vody budou převážně zasakovány na pozemcích vlastníků rodinných domů.

Zásobování plynem není řešeno, obec není plynofikována.

Zásobování elektrickou energií se bude řešit kabelovým vedením NN z navrhované trafostanice. V území studii je navržena plocha umístění trafostanice. Kabelové vedení NN bude napojeno i na stávající rozvody NN v obci.

Mapové podklady - pro územní studii byla použita aktuální katastrální mapa KMD. Kresba katastrální mapy zahrnuje stav k lednu 2023.

Technická infrastruktura vychází z podkladů ÚAP 2023.

K dispozici bylo i polohopisné a výškopisné zaměření lokality.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU**

V Územním plánu Hříšice je řešené území územní studie vymezeno jako zastavitelná plocha Z2 pro bydlení v rodinných domech – venkovské (1,5830 ha) a Z19 pro veřejné prostranství (0,0707 ha) a Z20 pro veřejné prostranství (0,0515 ha).

Celková rozloha ploch v územním plánu činí 1,7052 ha.

Návrhem územní studie se zasahuje do části zastavitelné plochy Z1 (bydlení v rodinných domech – venkovské BV) a do stabilizované plochy (bydlení v rodinných domech – venkovské - BV).

V územním plánu jsou ve výkrese ZPF v řešeném území ÚS zakresleny meliorace. V podrobnější dokumentaci bude třeba existenci meliorací ověřit, případně ověřit jejich funkčnost na navazujících zemědělských pozemcích po realizaci nové výstavby.

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 m<sup>2</sup>. Parcely navržené v ÚS mají výměru menší.

## **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.

## **DOKLADOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**

Dokladová část je součástí samostatné přílohy.