

Územní studie Lavičky lokality "Za školou" a "Lavičky - severozápad"



A. Textová část

Požizovatel

Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování,
Radnická 29/1, 594 13 Velké Meziříčí

Žadatel

Obec Lavičky, Lavičky 90, 594 01 Velké Meziříčí, zastoupená starostou obce Janem Havelkou

Zpracovatel územní studie

Ing. arch. Jiljí Kučera, Třebíčská 60, 594 01 Velké Meziříčí

Zodpovědný projektant: Mgr. Ing. arch. Anežka Sedláková, Ph.D. et Ph.D.

Zpracováno v říjnu 2017

Obsah dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A1. Textová část - Návrh:

1) Základní údaje	4
2) Vymezení řešeného území	4
3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
4) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii.....	6
5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu	7
6) Podmínky pro technickou infrastrukturu	8
7) Podmínky pro veřejné prostranství.....	11
8) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	11
9) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	12
10) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	13
11) Druh a účel umísťovaných staveb	14
12) Podmínky pro vymezená ochranná pásma	17
13) Stanovení pořadí změn v území	17
14) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	18

A2. Textová část - Odůvodnění:

1) Údaje o pořízení územní studie.....	19
2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	19
3) Údaje o splnění zadání územní studie.....	19
4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.....	27
5) Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu	28
6) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území.....	29
7) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů	29

B. GRAFICKÁ ČÁST

B1. Výkres širších vztahů M 1 : 5 000

Lokalita 1 (lokalita "Za školou")

B2.1 Hlavní výkres - urbanistický návrh a prostorové uspořádání M 1 : 500

B3.1 Výkres dopravní a technické infrastruktury M 1 : 500

B4.1 Koordinační výkres M 1 : 500

B6.1 Schéma vlastnických vztahů M 1 : 500

Lokalita 2 (lokalita "Lavičky - severozápad")

B2.2 Hlavní výkres - urbanistický návrh a prostorové uspořádání M 1 : 500

B3.2 Výkres dopravní a technické infrastruktury M 1 : 500

B4.2 Koordinační výkres M 1 : 500

B5.2 Výkres pořadí změn v území M 1 : 500

B6.2 Schéma vlastnických vztahů M 1 : 500

B7. Vizualizace

B8. Řez obytnou ulicí - celek

B8. Řez obytnou ulicí - detail 1

B8. Řez obytnou ulicí - detail 2

A1. Textová část - Návrh

1) Základní údaje

Název akce:	Územní studie Lavičky - lokality "Za školou" a "Lavičky - severozápad" (dále "studie")
Místo:	k.ú. Lavičky
Zadavatel:	Obec Lavičky, Lavičky 90, 594 01 Velké Meziříčí
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiljí Kučera, Třebíčská 60, 594 01 Velké Meziříčí
Datum:	říjen 2017

2) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v platném územním plánu plochami Z3, Z7, Z8, Z16, Z26, Z27. Území je členěno na dvě části - lokalita 1 "Za školou" a lokalita 2 "Lavičky - severozápad", jejichž rozdělení a uspořádání je vyznačeno v grafické části.

3) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Je navrženo vymezení a využití pozemků v souladu s platným územním plánem:

Podmínky využití lokality 1 ("Za školou")

Plocha Z3 dle platného územního plánu:

- bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), tj. rodinné domy a bydlení venkovského typu se zázemím rekreačních a užitkových zahrad
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- dopravní napojení bude ze stávajících místních komunikací a navržených obytných ulic
- intenzita zastavění stavebního pozemku do 850 m² včetně: max. 50%
- intenzita zastavění stavebního pozemku nad 850 m²: max. 45%
- bude respektováno stávající vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma
- bude respektováno stávající telekomunikační vedení
- bude respektováno stávající ochranné pásmo produktovodu 300 m, tj. budou respektovány podmínky zástavby v tomto ochranném pásmu:
 - Zpřesnění podmínek využití území v ochranném pásmu produktovodu bude stanoveno v územním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení.
 - Stavební objekty budované v ochranném pásmu produktovodu budou vyhovovat požadavkům ČSN730802 a navazujících norem.
 - V ochranném pásmu produktovodu lze provádět běžné zemědělské práce, to je práce spojené s pěstováním a sklizní obilovin, píce, zeleniny, okopanin, lnu a pastvou dobytka, popř. další zemědělské práce.

Plocha **Z26** dle platného územního plánu:

- veřejné prostranství (PV), tj. veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi s převažující komunikační funkcí
- bude respektováno stávající vedení VN včetně ochranného pásma

Podmínky využití lokality 2 ("Lavičky-severozápad")

Plocha **Z7** dle platného územního plánu:

- bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), tj. rodinné domy a bydlení venkovského typu se zázemím rekreačních a užitkových zahrad
- výška zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- dopravní napojení bude z navržených obytných ulic
- intenzita zastavění stavebního pozemku do 850 m² včetně: max. 50%
- intenzita zastavění stavebního pozemku nad 850 m²: max. 45%
- bude respektováno stávající vedení VN včetně ochranného pásma

Plocha **Z8** dle platného územního plánu:

- bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), tj. rodinné domy a bydlení venkovského typu se zázemím rekreačních a užitkových zahrad
- výška zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- dopravní napojení bude z navrženého rozšíření místní komunikace a z navržených obytných ulic
- intenzita zastavění stavebního pozemku do 850 m² včetně: max. 50%
- intenzita zastavění stavebního pozemku nad 850 m²: max. 45%
- bude respektováno stávající ochranné pásmo produktovodu 300 m, tj. budou respektovány podmínky zástavby v tomto ochranném pásmu:
 - Zpřesnění podmínek využití území v ochranném pásmu produktovodu bude stanoveno v územním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení.
 - Stavební objekty budované v ochranném pásmu produktovodu budou vyhovovat požadavkům ČSN730802 a navazujících norem.
 - V ochranném pásmu produktovodu lze provádět běžné zemědělské práce, to je práce spojené s pěstováním a sklizní obilovin, píce, zeleniny, okopanin, lnu a pastvou dobytka, popř. další zemědělské práce.
- bude respektováno stávající bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu s tlakem nad 40 barů, tj. budou respektovány podmínky zástavby v tomto bezpečnostním pásmu:
 - Stavební pozemky dotčené bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu s tlakem nad 40 barů budou využitelné za podmínky souhlasu příslušného provozovatele vedení.

Plocha **Z16** dle platného územního plánu:

- plocha smíšená obytná - venkovská (SV), tj. rodinné domy a usedlosti s hospodářským zázemím a nerušící výrobní činností
- výška zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- dopravní napojení bude z navržených obytných ulic
- koeficient zastavění: 60 %

Plocha **Z27** dle platného územního plánu:

- veřejné prostranství (PV), tj. veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi s převažující komunikační funkcí
- bude respektováno stávající vedení VN včetně ochranného pásma

Zástavba lokality č. 1 "Za školou" je navržena formou solitérních rodinných domů, zástavba lokality č. 2 "Lavičky-severozápad" je navržena formou solitérních rodinných domů a dvojdomků.

Zástavba rodinných domů na stavebních pozemcích je určena plochami budov a plochami zastavěnými a zpevněnými, včetně ploch nezastavěných a nezpevněných, graficky vyznačených sídelní zelení.

4) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro umístění, prostorové uspořádání a vzhled staveb na vymezených pozemcích:

- Hřebeny střech budou orientovány paralelně s přílehlou příjezdovou komunikací - s výjimkou pozemku č. 14, vymezeného v lokalitě č. 1 "Za školou", a s výjimkou pozemků č. 25, 26, 27, 28, 50, 51, 55, 56, vymezených v lokalitě č. 2 "Lavičky-severozápad" podél silnice III/0026, - na všech těchto pozemcích bude orientace hřebenů střech bez regulace, tj. hřebeny střech na všech těchto pozemcích mohou být orientovány i štítem k silnici.
- Výška objektů bude maximálně 10 m. Výška zástavby bude: a) v lokalitě č. 1 "Za školou" maximálně 2NP + podkroví, b) v lokalitě č. 2 "Lavičky-severozápad" maximálně 1NP + podkroví.
- Uliční čára je dána vymezením jednotlivých zastavěných a zpevněných ploch pozemků.
- Stavební čára je dána vymezením směrných ploch budov. Stavební čára hlavních budov rodinných domů bude 3 m od hrany parcely, stavební čára doplňkových staveb včetně garáží bude 6 m od hrany parcely.
- Střecha hlavních budov rodinných domů je přípustná pouze sedlová, doplňkových staveb včetně garáží bez regulace. Na pozemcích č. 25, 26, 27, 28, 50, 51, 55, 56, vymezených v lokalitě č. 2 "Lavičky-severozápad" podél silnice III/0026, budou mít sedlové střechy hlavních budov rodinných domů sklon 30° - 45°. Na pozemcích č. 82, 83, 86, 87, vymezených v lokalitě č. 2 "Lavičky-severozápad", je sklon sedlové střechy hlavních budov rodinných domů bez regulace. Sklon střech v lokalitě č. 1 "Za školou" je bez regulace.
- Barvy hlavních budov rodinných domů budou ve světlém odstínu, doplňkových staveb včetně garáží jsou bez regulace.

- Nebudou realizovány sruby a srubové domy. Materiály staveb jsou bez regulace.
- Střešní krytina hlavních budov rodinných domů bude hnědá, černá, červená.
- Mateřská škola bude vybudována na pozemcích obytných ploch jako integrované občanské vybavení za podmínky, že nebude snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a bude slučitelná s bydlením.
- Stavby pro výrobní činnost (např. řemesla a služby) budou vybudovány na příslušných k tomu určených vybraných pozemcích za podmínky, že nebudou narušovat obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech, a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.

5) Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Územní studie stanovuje obecné podmínky pro dopravní infrastrukturu:

- V plochách komunikací, obytných ulic a veřejných prostranství bude zachována dopravní a pěší prostupnost území a bude umožněn její rozvoj.
- Při využití ploch bude zohledněna stávající síť komunikací a realizovány navržené obytné ulice a místní komunikace určená k rozšíření v lokalitě 2 "Lavičky-severozápad".
- Obytné ulice v lokalitě 1 budou realizovány v navržených šířkách 6, 7, 8 a 12 m. Obytné ulice v lokalitě 2 budou realizovány v navržených šířkách 5 a 12m. Stávající komunikace u lokality 2 bude v souladu s aktuálními potřebami území rozšířena o pruh šířky 4m až 8m.
- Vjezdy na pozemky budou umísťovány v souladu s platnou legislativou.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro automobilovou dopravu:

- Dopravní obsluha jednotlivých pozemků bude z navržených obytných ulic navazujících na stávající síť místních komunikací.
- V lokalitě 2 "Lavičky-severozápad" bude realizováno rozšíření stávající místní komunikace.
- V místech křížení komunikací budou zachovány rozhledové trojúhelníky.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro dopravu v klidu:

- Rodinné domy budou mít dle velikosti své podlahové plochy minimálně jedno až dvě parkovací stání pro osobní automobil na vlastním pozemku.
- Parkování návštěvníků bude řešeno podélným stáním na navržených obytných ulicích.
- V řešeném území nebude realizováno parkování vozidel o hmotnosti větší než 3,5 t.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro pěší dopravu:

- Navržené rozšíření místní komunikace i všechny vymezené obytné ulice budou umožňovat pěší prostupnost území.

6) Podmínky pro technickou infrastrukturu

Územní studie stanovuje obecné podmínky pro technickou infrastrukturu:

- Bude respektována stávající síť technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem jako limitů využití území.
- Nová vedení a zařízení technické infrastruktury budou v souladu se svými prostorovými parametry umisťována na k tomu vhodná místa v komunikacích, obytných ulicích a veřejných prostranstvích.
- Vedení technické infrastruktury budou realizována jako podzemní, a to v koridorech v uličních řadech.
- Objekty budou napojeny na síť technické infrastruktury přípojkami.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro zásobování pitnou vodou:

- Bude realizováno navržené vedení vodovodu.
- Potřeba vody pro lokalitu 1:

Počet rodinných domů.....	24 RD
Orientační počet obyvatel.....	100 osob
Specifická potřeba vody.....	150 l/osobu/den
Průměrná potřeba vody.....	$Q_p = 150 \times 100 = 15\,000$ l/den

Maximální denní potřeba vody.....	$Q_m = Q_p \times k_d$
součinitel denní nerovnoměrnosti.....	$k_d = 1,5$ (do 500 obyvatel)
	$Q_m = 22\,500$ l/den

Maximální hodinová potřeba vody.....	$Q_h = (Q_m \times k_h) : 24$ l/hod.
součinitel hodinové nerovnoměrnosti.....	$k_h = 2,1$ (soustředěná zástavba)
	$Q_h = (22\,500 \times 2,1) : 24 = 1\,969$ l/h

- Potřeba vody pro lokalitu 2:

Počet rodinných domů.....	86 RD
Orientační počet obyvatel.....	390 osob
Specifická potřeba vody.....	150 l/osobu/den
Průměrná potřeba vody.....	$Q_p = 150 \times 390 = 58\,500$ l/den

Maximální denní potřeba vody.....	$Q_m = Q_p \times k_d$
součinitel denní nerovnoměrnosti.....	$k_d = 1,5$ (do 500 obyvatel)
	$Q_m = 87\,750$ l/den

Maximální hodinová potřeba vody.....	$Q_h = (Q_m \times k_h) : 24$ l/hod.
součinitel hodinové nerovnoměrnosti.....	$k_h = 2,1$ (soustředěná zástavba)
	$Q_h = (87\,750 \times 2,1) : 24 = 7\,678$ l/h

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro odkanalizování:

- Bude realizováno gravitačně-výtlačné odkanalizování lokality č. 1 oddílným systémem, tj. splaškovou kanalizací, napojenou po vybudování na oddílnou kanalizaci v koridoru silnice III/0026.
- Bude realizováno gravitačně-výtlačné odkanalizování lokality č. 2 oddílným systémem, s čerpací stanicí umístěnou na západě soustavy veřejných prostranství, tj. ve výškově nejnižším místě celé lokality. Lokalita č. 2 bude odkanalizována do oddílné kanalizace v koridoru silnice III/0026.
- Do splaškové kanalizace nebudou zaústěny srážkové vody z navazujících místních komunikací a obytných ulic a bezpečnostní přepady ze zasakovacích a retenčních objektů u rodinných domů. S těmito vodami bude nakládáno v souladu s podmínkami pro odvod dešťových vod níže.
- Splaškovou kanalizací budou odváděny splaškové vody bez předchozího předčištění v biologických septicích.
- V lokalitě č. 1 „Za Školou“ je povolení stavby rodinného domu podmíněno stavbou jímky na vyvážení, a to do doby realizace oddílné kanalizace. Povolení stavby jímky bude součástí povolení stavby rodinného domu. Po realizaci oddílné (splaškové) kanalizace bude každý rodinný dům povinen se na tuto kanalizaci napojit a zrušit jímku na vyvážení.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro odvod dešťových vod:

- S dešťovými vodami bude nakládáno v souladu s platnou legislativou. Bude upřednostněno zadržování dešťových vod na pozemcích např. zasakováním, odpařováním, retencí, řízeným vypouštěním nebo kombinací těchto opatření. Na pozemcích staveb rodinných domů budou plochy pro vsakování dešťových vod činit nejméně 40% z pozemku.
- Za tímto účelem budou na pozemcích realizovány rezervoáry na dešťovou vodu využívanou zpětně např. pro zavlažování nebo úpravu na vodu užitkovou.
- Výpočet dešťových vod z obytných ulic v lokalitě 1:

$p=0,2$ pro 15-ti minutový déšť

$$Q = „ksí“ \times S \times i \quad (l/s)$$

„ksí“ = součinitel odtoku = 0,9

$S = \text{plocha v ha} = \text{obytné ulice} + \text{veřejná prostranství} + \text{hřiště} + \text{zastavěné a zpevněné plochy pozemků} = 6\,097 + 3\,040 + 1\,952 + 23\,463 = 34\,552 \text{ m}^2 = 3,4552 \text{ ha}$

$i = \text{intenzita deště} = 210 \text{ l/s. ha}$

$$Q = 0,9 \times 3,4552 \times 210 = 653,03 \text{ l/s}$$

- Výpočet dešťových vod z obytných ulic v lokalitě 2:

$p=0,2$ pro 15-ti minutový déšť

$$Q = „ksí“ \times S \times i \quad (l/s)$$

„ksí“ = součinitel odtoku = 0,9

$S = \text{plocha v ha} = \text{rozšíření místní komunikace} + \text{obytné ulice} + \text{veřejná prostranství} + \text{hřiště} + \text{zastavěné a zpevněné plochy pozemků} = 1\,148 + 15\,001 + 5\,952 + 1\,002 + 73\,622 = 96\,725 \text{ m}^2 = 9,6725 \text{ ha}$

$i = \text{intenzita deště} = 210 \text{ l/s. ha}$

$$Q = 0,9 \times 9,6725 \times 210 = 1\,828,10 \text{ l/s}$$

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro zásobování zemním plynem:

- Bude realizována středotlaká plynofikace obou lokalit napojením na stávající rozvod středotlakého plynu, přivedený k lokalitám zejména v koridoru silnice III/0026.
- Rodinné domy budou zásobovány zemním plynem pro vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření.
- Spotřeba plynu v lokalitě 1:

Bilance 24 rodinných domů (24 bytových jednotek) x 3,6 m³/hod. = 86,4 m³/hod.
Celková roční spotřeba 3000 m³/rok x 24 RD = 72 000 m³/rok

- Spotřeba plynu v lokalitě 2:

Bilance 86 rodinných domů (86 bytových jednotek) x 3,6 m³/hod. = 310,0 m³/hod.
Celková roční spotřeba 3000 m³/rok x 86 RD = 258 000 m³/rok

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro zásobování elektrickou energií:

- Bude realizována elektrifikace obou lokalit vedením nízkého napětí napojeným na stávající elektroenergetickou trafostanici VN/NN na pozemku parc.č. 277 v k.ú. Lavičky, napojenou na stávající nadzemní elektroenergetické vedení vysokého napětí.
- Rodinné domy budou mít jistič minimálně 3x40A:
celkový minimální instalovaný příkon pro lokalitu 1.....24 RD x 15 kW/RD = 360 kW
celkový minimální instalovaný příkon pro lokalitu 2.....86 RD x 15 kW/RD = 1.290 kW

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro napojení na radiokomunikace a telekomunikace:

- Sdělovací kabely budou v souladu s aktuálními potřebami obou lokalit položeny v navržených obytných ulicích a veřejných prostranstvích.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro veřejné osvětlení:

- Bude realizováno veřejné osvětlení obytných ulic a veřejných prostranství.
- Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny podzemním (kabelovým) vedením, které bude navazovat na poslední stávající sloup veřejného osvětlení a které bude uloženo ve společných trasách s kabely nízkého napětí.
- Osvětlovací tělesa budou osazena na sloupech.
- Veřejné osvětlení nebude nevhodně zastiňováno vzrostlou zelení.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro odpadové hospodářství:

- Z lokalit bude vyvážen pouze komunální odpad.
- Nádoby pro sběr komunálního odpadu budou o objemu 110 nebo 120 l a budou uloženy v nice, která bude součástí oplocení každého rodinného domu.
- Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec.
- Nakládání s odpady bude v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

7) Podmínky pro veřejné prostranství

Územní studie vymezuje v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v aktualizovaném znění související veřejná prostranství tak, že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m², přičemž se do této výměry nezapočítávají pozemní komunikace.

- Veřejné prostranství v lokalitě č. 1 "Za školou" o rozloze 3.040 m² je navrženo v souladu s platným územním plánem, v němž je vymezeno jako plocha označená Z26.
- Lokalita č. 2 "Lavičky-severozápad" má rozlohu souvisejících veřejných prostranství přiměřeně nadhodnocenu:
 - *plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné celkem*.....9,0773 ha
 - *minimální výměra souvisejících veřejných prostranství v lokalitě*.....4.539 m²
 - *navržená výměra souvisejících veřejných prostranství v lokalitě*.....5.952 m²

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro veřejná prostranství:

- Budou realizována navržená veřejná prostranství.
- V plochách veřejných prostranství bude zachována dopravní a pěší prostupnost území a bude umožněn její rozvoj.
- Vjezdy na pozemky budou umístovány v souladu s platnou legislativou.
- Veřejné prostranství v lokalitě 1 bude realizováno v navržené trojúhelníkové ploše. Veřejná prostranství v lokalitě 2 budou realizována v navržených šířkách 4, 12 a 16 m.
- Veřejná prostranství budou využívána pro: a) relaxačně rekreační účely včetně dětských hřišť a sídelní a izolační zeleně, b) dopravně technické účely včetně sítí technické infrastruktury.

8) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území:

- Budou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Budou respektovány limity využití území, vyznačené dle digitálních dat ÚAP ORP Velké Meziříčí aktuálních k datu předání:
 - ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb
 - silniční ochranné pásmo silnice III/0026
 - ochranné pásmo elektroenergetického vedení
 - bezpečnostní pásmo plynovodu
 - ochranné pásmo plynovodu
 - ochranné pásmo produktovodu
 - meliorace
 - turistická trasa
 - ochranné pásmo radioreléové trasy
 - území s archeologickými nálezy II. kategorie
 - celé řešené území je ve smyslu zákona o ochraně památek územím s archeologickými nálezy

- Při dalších projektových pracích bude proveden hydrogeologický průzkum pro posouzení vsakovacích poměrů podloží k zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení inženýrsko-geologických poměrů pro zakládání rodinných domů a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin. Dále se doporučuje provést při dalších projektových pracích průzkum pro zjištění množství půdního radonu a stanovení stupně radonového rizika. Tento průzkum bude možné provádět individuálně pro jednotlivé stavební parcely.

9) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí:

- V řešeném území nebudou prováděny činnosti, které by vedly k riziku poškození krajinného rázu.
- Výsadba zeleně v řešeném území bude přispívat k dotvoření harmonické krajiny a k zapojení sídla do krajiny.
- Izolační zeleň v lokalitě 1 bude vytvářet podmínky pro příznivé životní prostředí, zvýšení ekologické stability řešeného území a zvýšení jeho retenčních schopností.
- Sídelní zeleň na pozemcích rodinných domů, v obytných ulicích a na veřejných prostranstvích bude zajišťovat zdravé životní prostředí obyvatel a zakládat podmínky pro jeho další zkvalitňování. Bude plnit funkci ochrannou, izolační, sloužit ke každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro ochranu veřejného zdraví:

- Výška zástavby nepřekročí stanovenou výškovou hladinu.
- V řešeném území nebudou prováděny činnosti ani stavby, kterými by byly negativně dotčeny zájmy Ministerstva obrany České republiky.
- Budou respektována ochranná pásma jako limity využití území vyznačené dle digitálních dat ÚAP ORP Velké Meziříčí aktuálních k datu předání.
- Bude zajištěna ochrana před rizikovými faktory (např. silnice a ostatní komunikace, elektroenergetická a plynovodní zařízení atd.) a před možným ohrožením územím (např. silniční autonehody, požáry budov, požáry zařízení technické infrastruktury, hygienicko-epidemiologická ohrožení atd.), které by mohly zapříčinit mimořádnou událost a následný vznik havarijní situace včetně ohrožení civilního obyvatelstva.
- Ochrana obyvatelstva bude zajištěna v souladu s havarijním a krizovým plánem.
- Za mimořádných okolností bude ubytování místních obyvatel, osob evakuovaných z jiných ohrožených oblastí nebo osob momentálně projíždějících územím zajištěno v objektech občanského vybavení a v lůžkově kapacitních rekreačních zařízeních.
- Jako prostor pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze využít objekt obecního úřadu.
- Kontaminovaný materiál nebude v území uskladňován, v postižených místech budou přistaveny kontejnery a průběžně odvázeny na řízenou skládku odpadů.
- Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou využity parkovací plochy a plochy sportovních hřišť.

- Pro protipožární zajištění budou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina sloužit veřejné vodovody s přiměřeně rozmístěnými požárními hydranty a vodní či požární nádrže s dovozem vody v cisternách.
- Příjezd techniky integrovaného záchranného systému a jednotek hasičského záchranného sboru bude zajištěn po místních komunikacích a příjezdech k nemovitostem, které budou splňovat podmínky pro přístup a příjezd.
- V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina bude nouzové zásobení pitnou vodou zajištěno dopravou pitné vody cisternami ze zdroje Pavlov. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobení užitkovou vodou bude zajištěno z veřejného vodovodu a z veřejných i domovních studní.
- V případě potřeby nouzového zásobování elektrickou energií budou na určené objekty připojeny mobilní zdroje energie a zároveň bude nouzová dodávka elektrické energie řešena ve spolupráci s okolními obcemi.
- S nebezpečnými látkami bude nakládáno v souladu s platnou legislativou a hygienickými předpisy. Pro přechodné uložení menšího množství nebezpečných látek lze využít stávající plochy a objekty výroby a skladování v obci.
- Další stupně projektových dokumentací jednotlivých staveb v řešeném území budou zpracovány v souladu s platnou legislativou.
- Přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch budou řešeny tak, aby splňovaly podmínky dané platnou legislativou.
- V případě potřeby bude umožněno bezbariérové užívání staveb.

10) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Územní studie respektuje veřejně prospěšné stavby dle platného územního plánu.

Samostatný výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačních nebyl ve schváleném zadání územní studie požadován, z toho důvodu se následující veřejně prospěšné stavby, zařízení a opatření vymezují ve výkresech č. B2.2 "Hlavní výkres" a B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury", uvedených podrobněji níže.

Územní studie vymezuje ve výkresech č. B2.2 "Hlavní výkres" a B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury" v lokalitě č. 2 **rozšíření místní komunikace**, které je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury **VPS1** pouze s možností vyvlastnění.

Územní studie vymezuje ve výkresech č. B2.2 "Hlavní výkres" a B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury" **obytné ulice**, které jsou veřejně prospěšnými stavbami dopravní infrastruktury **VPS2a, VPS2b, VPS2c, VPS2d** pouze s možností vyvlastnění.

Územní studie vymezuje ve výkrese č. B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury" v lokalitě č. 2 na ploše veřejného prostranství **čerpací stanici na kanalizaci**, která je veřejně prospěšným zařízením na technické infrastruktuře **VPS3** s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva.

Územní studie vymezuje ve výkrese č. B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury" v ploše pro rozšíření místní komunikace, v obytných ulicích a na veřejných prostranstvích osvětlovací **stožáry veřejného osvětlení**, které jsou veřejně prospěšným zařízením na technické infrastruktuře **VPS4** s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva.

Územní studie vymezuje ve výkrese č. B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury" **koridory technické infrastruktury pro umístění liniových staveb** (souběh plynovodu STL, kanalizace splaškové a výtlačné, vodovodu, elektroenergetického vedení NN, komunikačního vedení) jako koridory pouze s možností vyvlastnění **VPS5**, u nichž stačí při realizaci pouze zřízení věcného břemene a není nutné pozemky vlastníků vykupovat. Koridory technické infrastruktury jsou součástí obytných ulic a veřejných prostranství.

Územní studie vymezuje ve výkrese č. B2.2 "Hlavní výkres" v lokalitě č. 1 **plochy izolační zeleně** jako opatření pouze s možností vyvlastnění **WRa, WRb, WRc, WRd** ke zvyšování retenčních schopností území.

Územní studie vymezuje ve výkrese č. B2.2 "Hlavní výkres" **hřiště** jako veřejně prospěšné stavby **POa, POb, POc** pouze s možností uplatnění předkupního práva.

Územní studie vymezuje ve výkresech č. B2.2 "Hlavní výkres" a B3.2. "Výkres dopravní a technické infrastruktury" **veřejná prostranství** jako veřejně prospěšné stavby **PPa, PPb, PPc, PPd, PPe, PPf, PPg, PPh, PPi** pouze s možností uplatnění předkupního práva.

11) Druh a účel umísťovaných staveb

V plochách bydlení, vyznačených v grafické části červeno-růžovým odstínem a v platném územním plánu indexem **BV** - bydlení v rodinných domech - venkovské, jsou hlavním využitím: rodinné domy, plochy pro bydlení venkovského typu se zázemím rekreačních a užitkových zahrad. Přípustné využití:

- Doplnkové stavby a činnosti související s bydlením na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
- Dopravní a technická infrastruktura, parkoviště, veřejná a sídelní zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.
- Individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy).

Podmíněně přípustné využití:

- Integrované občanské vybavení, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením (malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zdravotnictví a sociální péče).
- Výrobní činnost, jejíž účinky nenaruší obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod. (např. řemesla a služby).
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.

V plochách bydlení, zemědělské malovýroby, občanského vybavení, rekreace, malých prostorů obchodu a služeb, vyznačených v grafické části zeleno-hnědým odstínem a v platném územním plánu indexem **SV** - plochy smíšené obytné - venkovské, jsou hlavním využitím: rodinné domy a usedlosti s hospodářským zázemím a nerušící výrobní činnosti. Přípustné využití:

- Stavby pro bydlení, doplňkové stavby a činnosti související s bydlením na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny.
- Plochy a stavby pro zemědělskou malovýrobu na pozemcích majitelů usedlostí v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov.
- Občanské vybavení veřejné infrastruktury.
- Rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), agroturistika, dětská a rekreační hřiště.
- Pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, sídelní zeleň.

Podmíněně přípustné:

- Plochy, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením (např. malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování).
- Zemědělská výroba s chovem hospodářského zvířectva, stavby a zařízení zemědělské výroby, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.
- Řemesla a služby, výrobní činnost, stavby pro skladování, pokud nesnižují kvalitu prostředí a nezvyšují dopravní zátěž v území.

V plochách pro volný čas, sport a rekreaci, vyznačených v grafické části sytým žlutým odstínem a v platném územním plánu zahrnuté do převážného využití související plochy bydlení, je hlavním využitím: stavby a zařízení pro sport, tělovýchovu a rekreaci obyvatel. Přípustné využití:

- Stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, hřiště, sportoviště, rekreační louky, sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště.
- Související občanské vybavení, stavby souvisejících ubytovacích zařízení, integrovaný byt správce, související veřejná prostranství, sídelní zeleň.
- Související dopravní a technická infrastruktura, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury, stezky pro pěší a cyklisty, vodní plochy a toky.

V ploše rozšíření místní komunikace, vyznačené v grafické části šedým odstínem a v platném územním plánu zahrnuté do převážného využití související plochy bydlení, je hlavním využitím: pozemní komunikace, manipulační plochy a parkovací plochy. Přípustné využití:

- Rozšíření stávajících jízdních pásů a chodníků, realizace chybějících chodníků, opatření pro zajištění bezpečného rozhledu v rozhledových trojúhelnících, cyklistické jízdní pruhy a pásy, autobusové zastávky.
- Parkoviště, podélná parkovací stání v pruzích podél jízdních pásů, protihlukové stěny a bariéry.
- Zelené pásy pro nekolizní realizaci a provoz sítí technické infrastruktury, doprovodná a izolační zeleň, propustky ÚSES.

V plochách obytných ulic, vyznačených v grafické části světle žlutým odstínem a v platném územním plánu zahrnutých do převážného využití související plochy bydlení, je hlavním využitím: pozemní komunikace parametrů obytné ulice, manipulační plochy, parkovací stání a parkovací plochy. Příпустné využití:

- Místní a účelové komunikace parametrů obytné ulice, cesty, manipulační plochy, parkovací stání a parkovací plochy, chodníky a cyklostezky, veřejná prostranství a stavby a zařízení související s účelem veřejných prostranství.
- Součásti komunikací, manipulačních a parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků, veřejných prostranství, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná, izolační a sídelní zeleň, doplňující stavby drobné architektury.
- Stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích, stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch, stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury.

V plochách veřejných prostranství, vyznačených v grafické části světle hnědým odstínem a v platném územním plánu indexem **PV** - veřejná prostranství, je hlavním využitím: veřejně přístupný uliční prostor a prostranství s převažující komunikační funkcí. Příпустné využití:

- Dopravní infrastruktura, např. místní, obslužné a účelové komunikace s parametry obytné ulice, chodníky, pěší cesty, parkoviště a odstavná stání, autobusové zastávky, čekárny, cyklotrasy a cyklostezky.
- Stavby občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, stavby pro občerstvení, veřejně přístupné přístřešky, dětská hřiště včetně oplocení apod.).
- Drobná architektura, drobné sakrální stavby, obecní mobiliář.
- Sídelní zeleň, drobné vodní plochy (např. tůňe, tj. vodní plochy bez hráze a výpustního zařízení, požární nádrže, mokřady, jezírka), vodní toky.
- Zařízení a stavby technické infrastruktury.

V plochách izolační zeleně, vyznačených v grafické části zeleným odstínem a v platném územním plánu zahrnutých do převážného využití související plochy bydlení, je hlavním využitím: sídelní zeleň. Příпустné využití:

- Veřejná prostranství, zahrady, vyhrazená sídelní zeleň, ochranná a izolační zeleň.
- Stezky pro pěší a cyklisty, související dopravní a technická infrastruktura, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury.
- Vodní plochy a toky.

12) Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie stanovuje specifické podmínky pro využití ploch dotčených limity využití území:

- ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb:
 - *V ochranném pásmu letecké stavby lze zřizovat zařízení a provádět činnosti jen se souhlasem Ministerstva obrany.*
- silniční ochranné pásmo silnice III/0026
 - *V hlukově ohroženém území silničního ochranného pásma nebudou umísťovány stavby, objekty a zařízení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopravy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.*
- ochranné pásmo elektroenergetického vedení
 - *V místech potřeby bude stávající nadzemní i podzemní (kabelové) elektroenergetické vedení rozšiřováno formou přípojek.*
 - *V případě potřeby bude při využití ploch pro bydlení provedeno přeložení nadzemního elektroenergetického vedení, které do těchto ploch zasahuje.*
- bezpečnostní pásmo plynovodu
 - *V řešeném území nebudou prováděny činnosti, které by omezovaly nebo narušovaly spolehlivost a bezpečnost provozu plynovodních vedení a zařízení*
 - *Stavební pozemky dotčené bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynovodu s tlakem nad 40 barů budou využitelné za podmínky souhlasu příslušného provozovatele vedení.*
- ochranné pásmo plynovodu
 - *Stávající STL plynovod bude rozšiřován do míst spotřeby a NTL plynovod bude přiveden do objektů formou plynovodních přípojek.*
- ochranné pásmo produktovodu
 - *Zpřesnění podmínek využití území v ochranném pásmu produktovodu bude stanoveno v územním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení.*
 - *Stavební objekty budované v ochranném pásmu produktovodu budou vyhovovat požadavkům ČSN730802 a navazujících norem.*
 - *V ochranném pásmu produktovodu lze provádět běžné zemědělské práce, to je práce spojené s pěstováním a sklizní obilovin, píce, zeleniny, okopanin, lnu a pastvou dobytka, popř. další zemědělské práce.*
- meliorace
 - *Případný negativní vliv využití území na meliorační zařízení bude kompenzován opatřením pro odvodnění půdy.*
 - *Budou zachovány hydrologické a odtokové poměry v území.*

- turistická trasa
 - *Při využití obou lokalit nebude omezena prostupnost stávajících turistických tras a nebude zasahováno do systému jejich značení.*
 - *Využití obou lokalit neznemožní případných budoucí rozvoj turistických tras v území.*
- ochranné pásmo radioreléové trasy
 - *Výšková hladina zástavby nenaruší ochranné pásmo radioreléových tras, které má tvar souvislého pásu jako průmětu paprsku spoje do horizontální roviny terénu.*
- území s archeologickými nálezy II. kategorie
 - *Památková ochrana je zajištěna legislativně, řešení obou lokalit není nutné konkrétně s podmínkami památkové ochrany koordinovat.*
 - *Bude zajištěn rozvoj řešeného území v souladu s charakterem navazující urbanistické struktury obce.*
 - *Využití řešeného území nebude mít negativní dopad na ochranu kulturních hodnot území.*
 - *Výšková hladina zástavby nebude narušovat působení okolních kulturních a přírodních dominant.*
- celé řešené území je ve smyslu zákona o ochraně památek územím s archeologickými nálezy
 - *Památková ochrana je zajištěna legislativně, řešení obou lokalit není nutné konkrétně s podmínkami památkové ochrany koordinovat.*
 - *Využití řešeného území nebude omezovat nebo narušovat průběh případných archeologických výzkumů a vykopávek.*

13) Stanovení pořadí změn v území

Územní studie stanovuje následující pořadí změn v řešeném území:

- Lokalitě č. 1 "Za školou" se pořadí změn nestanovuje.
- Lokalita č. 2 "Lavičky-severozápad" je rozdělena na dvě etapy. Zástavba bude probíhat od obce směrem do krajiny nejdříve v etapě 1, po jejím minimálně 70% využití v etapě 2. Graficky je pořadí změn v lokalitě č. 2 vyznačeno ve výkresu B5.2 "Výkres pořadí změn v území".

14) Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Počet listů textové části územní studie:	18
Počet výkresů grafické části územní studie:	5
B2. Hlavní výkres - urbanistický návrh a prostorové uspořádání.....	2 výkresy
B3. Výkres dopravní a technické infrastruktury.....	2 výkresy
B5. Výkres pořadí změn v území.....	1 výkres

A2. Textová část - Odůvodnění

1) Údaje o pořízení územní studie

Doplní pořizovatel.

2) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Obecně platné republikové priority územního plánování, stanovené v Politice územního rozvoje České republiky v aktualizovaném znění, jsou územní studií naplněny.

Zásady územního plánování, stanovené v Zásadách územního rozvoje kraje Vysočina v aktualizovaném znění, jsou územní studií naplněny.

Územní studie je zpracována v rozsahu daném platným územním plánem (zpracovatel Urbanistické středisko Jihlava, 2016). Územní studie řeší v souladu s platným územním plánem zejména rozmístění a uspořádání veřejné infrastruktury.

3) Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie je zpracována na základě cílů a požadavků stanovených ve schváleném Zadání územní studie Lavičky, lokality "Za školou" a "Lavičky-severozápad", vypracovaném v září 2016 Městským úřadem Velké Meziříčí, odborem výstavby a regionálního rozvoje, úsekem územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Požadavek zadání:

Územní studií budou řešeny dvě rozsáhlé lokality vymezeny v platném Územním plánu Lavičky, které jsou v ÚP podmíněny zpracováním územními studiemi. Obě lokality budou řešeny v rámci jedné územní studie, i když spolu přímo nesousedí, avšak dohromady budou tvořit kompaktní celek sídla. První lokalita „Za školou“ je v ÚP definována pro zastavitelnou plochu Z3 určenou s rozdílným způsobem využití bydlení v rodinných domech - venkovské s níž ve vazbě souvisí zastavitelná plocha Z26 s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství.

Druhá lokalita „Lavičky - severozápad“ je v ÚP definována pro zastavitelné plochy Z7, Z8 určené s rozdílným způsobem využití bydlení v rodinných domech – venkovské, s nimiž sousedící zastavitelná plocha Z16 s rozdílným způsobem využití smíšené obytné – venkovské. V rámci této lokality bude řešena i související zastavitelná plocha Z27 s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství. Obě lokality jsou v přímé vazbě na stávající zastavěné území.

Vyhodnocení splnění v územní studii:

Požadavek byl splněn zpracováním územní studie v rozsahu daném platným územním plánem.

Požadavek zadání:

Cílem územní studie je především:

- návrh parcelace a prostorové regulace zástavby
- návrh dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků
- návrh napojení na technickou infrastrukturu
- návrh adekvátního řešení veřejného prostranství

Vyhodnocení splnění v územní studii:

Požadavek byl splněn. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje v souladu s §30 stavebního zákona řešení těchto vybraných problémů, úprav a funkčních systémů, které významně ovlivňují nebo podmiňují využití a uspořádání území:

- komplexní řešení vymezeného území v návaznosti na území obce
- parcelace pozemků včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu
- řešení dopravní infrastruktury a dopravních vazeb včetně parkovacích a odstavných stání
- řešení technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť
- umístění souvisejících veřejných prostranství
- zachování prostupnosti území
- umístění sídelní, doprovodné a izolační zeleně
- etapizace výstavby
- eliminace negativních vlivů na krajinný ráz stanovením výškové hladiny zástavby, stanovením podmínek pro ochranu před činnostmi snižujícími estetickou a přírodní hodnotu prostředí a stanovením podmínek pro zachování tradiční struktury a charakteru zástavby

Požadavek zadání:

Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení s podpůrnou funkcí veřejného prostranství. Navržené řešení bude respektovat potřeby a požadavky v dané obci. Důležitou součástí je udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Konkrétně rozpracuje koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na vymezení ploch pro novou zástavbu a ochranu stávajících ploch bydlení. Při zpracování studie nutno dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území. Bude řešena prostorová a hmotová návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu. Budou vymezena veřejná prostranství včetně návrhu prvků veřejné zeleně. Budou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, v nezbytně nutném rozsahu bude definována výšková hladina zástavby. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší prostupnost území a návaznost na dopravní skelet lokality.

Návrh napojení na technickou infrastrukturu a její bilanční nároky budou prokazatelným způsobem dohodnuty se správcem inženýrských sítí.

Vyhodnocení splnění v územní studii:

Požadavek byl splněn. Územní studie řeší vymezené území v souladu s trvale udržitelným rozvojem území. Je navržena zástavba od obce směrem do krajiny formou solitérních rodinných domů a dvojdomků, současně se zachováním dopravní a pěší prostupnosti území. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny v souladu s podmínkami stanovenými v platném územním plánu, zejména se jedná o tyto druhy podmínek:

- obecné podmínky prostorového uspořádání a využití ploch platné pro veškeré stavby v území
- specifické podmínky využití, stanovené vybraným navrženým plochám v souladu s §3 odst. 3 vyhl. 501/2006 (omezení s ohledem na charakter území, omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a vzájemně neslučitelných požadavků na uspořádání a využívání území)
- podmínky pro využití stanovené plochám s rozdílným způsobem využití v souladu s příl. 7 vyhl. 500/2006. Součástí těchto podmínek jsou:
 - hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití
 - podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Pozemky jsou vymezeny v souladu s §2 stavebního zákona a je stanoveno jejich podrobné využití v souladu s:

- platným územním plánem, z něhož vyplývají zejména tato omezení:
 - obytná zástavba rodinnými domy - dvě nadzemní podlaží včetně podkroví (v případě lokality č. 2 "Lavičky-severozápad" byla výška po dohodě snížena na jedno nadzemní podlaží včetně podkroví s ohledem na přirozený přechod sídla do krajiny a ochranu krajinného rázu)
 - zpevněné plochy v rámci stavebního pozemku maximálně 50% v případě stavebního pozemku do 850 m² včetně a maximálně 45% v případě stavebního pozemku nad 850 m²
 - velikost stavebních pozemků 800 - 1400 m² (pozn. 36 stavebních pozemků z celkem 111, tj. 32% stavebních pozemků této velikosti neodpovídá, neboť v jejich případě nebylo nalezeno vhodnější rozmístění s ohledem na aktuální potřeby území)
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, z níž vyplývají zejména tato omezení:
 - plochy pro vsakování dešťových vod budou činit nejméně 40% z pozemku pro umístění samostatně stojícího rodinného domu
 - plochy pro vsakování dešťových vod budou činit nejméně 30% z pozemku pro umístění bytového domu a rodinného domu
 - umístění souvisejícího veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² v plochách bydlení větších než 2 ha

Stavební a uliční čára nebyla po dohodě graficky stanovena, neboť uliční čára je dána vymezením jednotlivých zastavěných a zpevněných ploch pozemků a stavební čára je dána vymezením směrných ploch budov. Další podrobné podmínky pro umístování staveb na pozemcích jsou stanoveny v kapitole č. 4 textové části A1. Textová část - Návrh.

Požadavek zadání:

Budou respektovány požadavky Územní plánu Lavičky pro obě lokality.

Vyhodnocení splnění v územní studii:

Požadavek byl splněn. Územní studie zohledňuje podmínky využití ploch dané platným územním plánem (výšková hladina zástavby, intenzita zastavění stavebního pozemku, koeficient zastavění, umístění souvisejících veřejných prostranství, respektování limitů využití území včetně dopravní a technické infrastruktury). Informace z platného územního plánu byly zohledněny zejména v kapitolách č. 3, 4, 11 textové části A1. Textová část - Návrh.

Požadavek zadání:

ÚP vymezuje veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT2 pro vedení vysokého napětí včetně nové trafostanice ve vymezeném koridoru TK2, který je vymezen podél silnice III/0026, jež zasahuje i do zastavitelných ploch Z8 a Z27. Územní studie bude tuto veřejně prospěšnou stavbu respektovat, prověří a případně navrhne možné vymezení této veřejně prospěšné stavby v zájmovém území.

Vyhodnocení splnění v územní studii:

Požadavek byl splněn prověřením, že koridor veřejné infrastruktury podél silnice III/0026 nemá vliv na řešení obou lokalit, neboť veřejně prospěšná stavba bude realizována v prostoru samotné komunikace, tj. mimo řešené území.

Požadavek zadání:

Návrh územní studie bude vypracován minimálně ve dvou variantách! Na základě rozhodnutí obce se bude pokračovat ve vybrané variantě.

Vyhodnocení splnění v územní studii:

Požadavek byl splněn. Postupně byly na základě požadavku zpracovány celkem čtyři varianty řešení:

Varianta č. 1: urbanistické klady +4, urbanistické zápory 0

Lokalita č. 1 "Za školou" - průběžné podélné komunikace doplněné hřebenově uspořádanými bočními komunikacemi



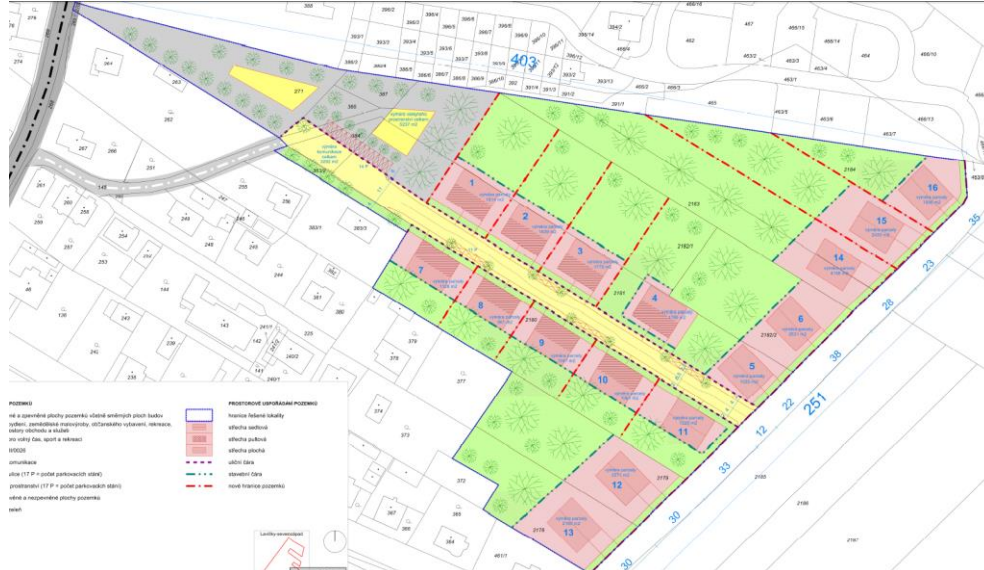
Lokalita č. 2 "Lavičky-severozápad" - průběžné podélné komunikace



- Výhody:**
- Ekonomické uspořádání komunikací, tj. maximální obslužnost území při minimální ploše vlastních komunikací a veřejných prostranství.
 - Maximální plocha pro pozemky rodinných domů.
 - Hospodárné oboustranné obestavění přístupových komunikací.
 - Dopravní zokruhování přes veřejné prostranství, zachování dopravního přístupu do krajiny.
- Nevýhody:** ---

Varianta č. 2 - urbanistické klady 0, urbanistické zápory -4

Lokalita č. 1 "Za školou" - redukce na jednu průběžnou podélnou komunikaci, zbylé přístupy ze stávající komunikace

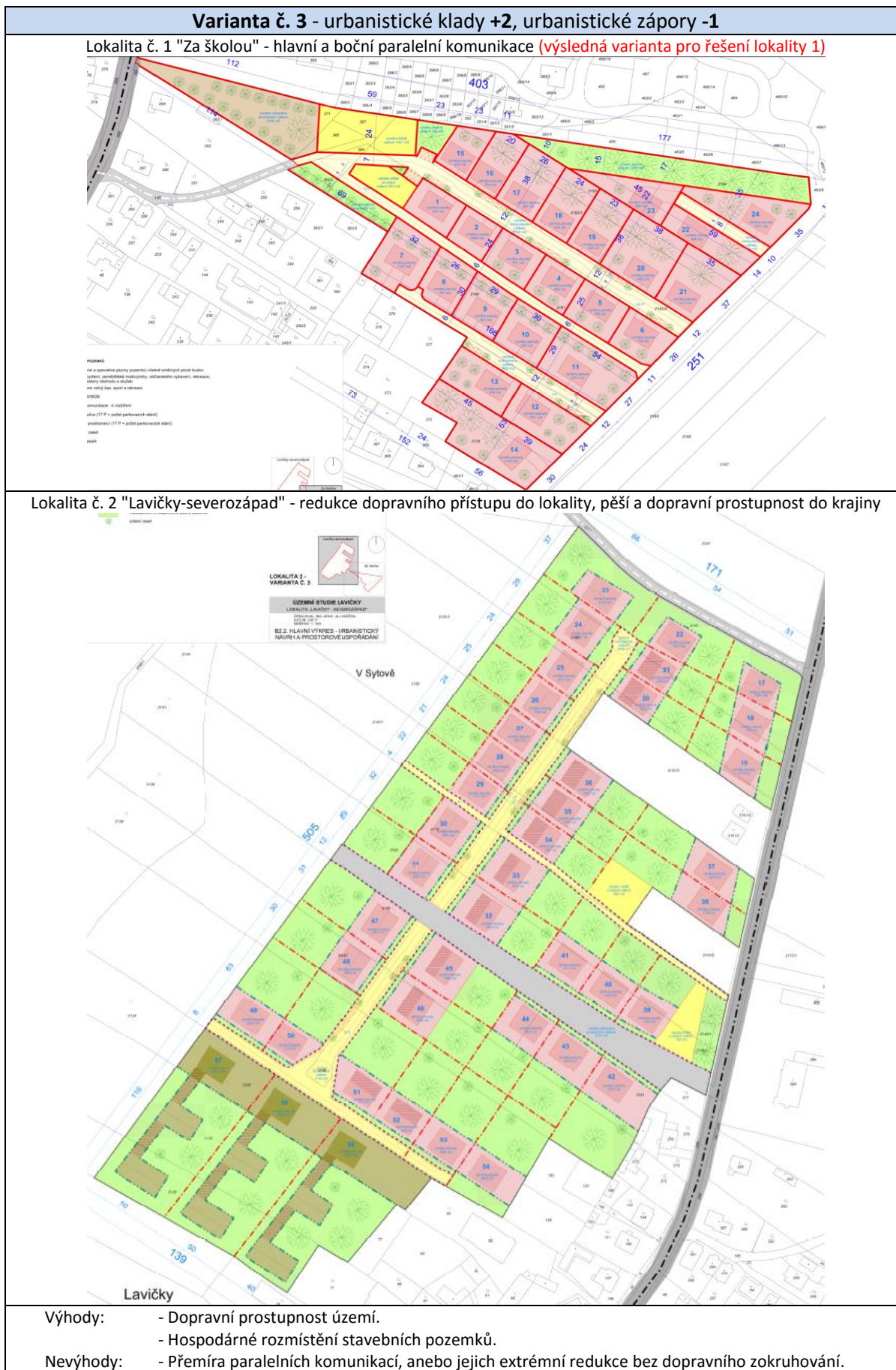


Lokalita č. 2 "Lavičky-severozápad" - redukce na jednu podélnou komunikaci, doplněnou slepými komunikacemi



Výhody: ---

- Nevýhody:
- Neekonomické uspořádání komunikací, tj. jejich zbytečně velká, obtížně zainvestovatelná plocha.
 - Nehospodárné jednostranné obestavení přístupových komunikací.
 - Více slepých komunikací bez možnosti dopravního přístupu do krajiny.
 - Orientace zástavby směrem do krajiny.

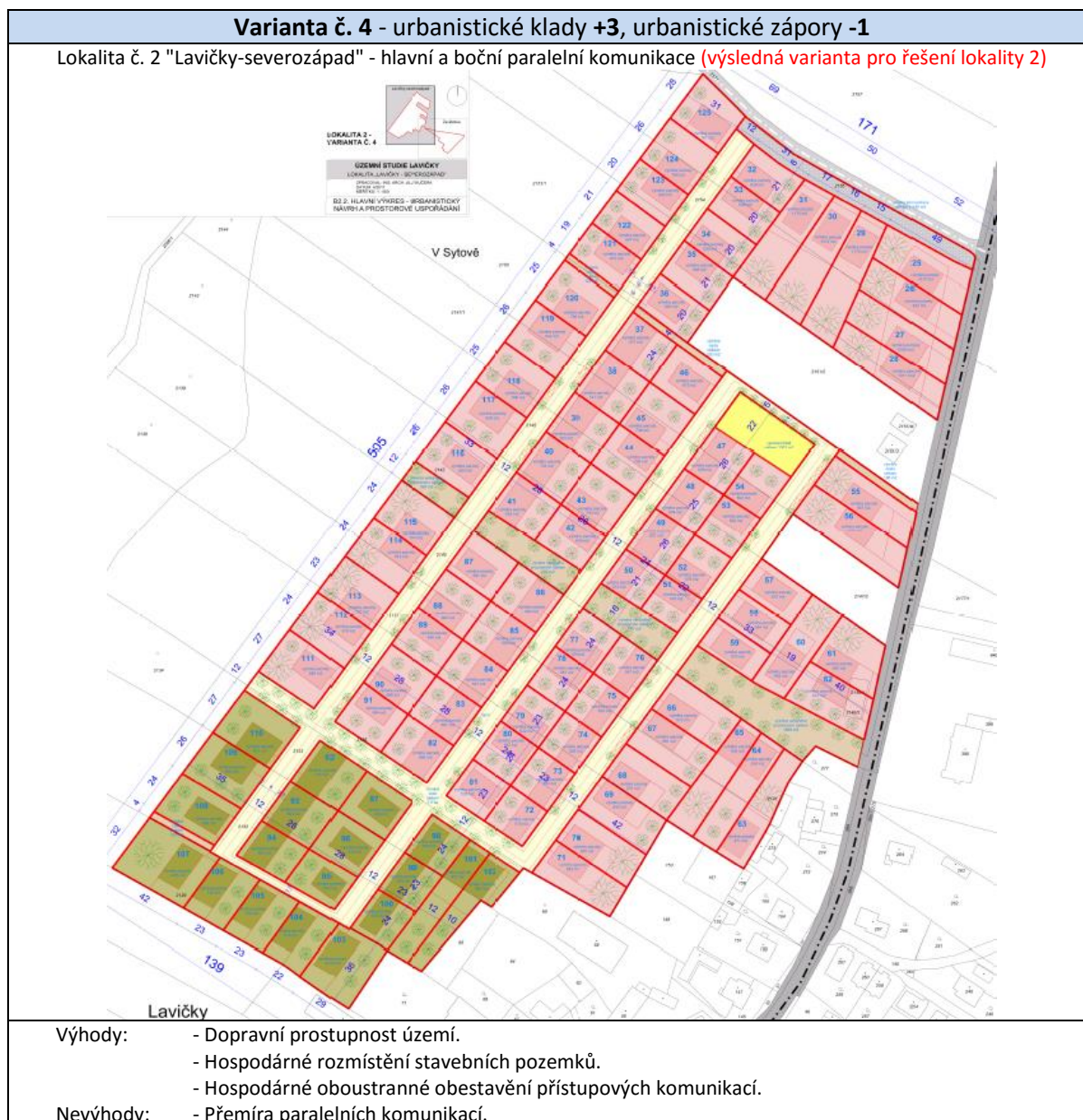


Varianta č. 3a - urbanistické klady +1, urbanistické zápory -2

Lokalita č. 2 "Lavičky-severozápad" - intenzivní zástavba (šířka stavebního pozemku cca 26 m)



- | | |
|-----------|--|
| Výhody: | - Dopravní prostupnost území. |
| Nevýhody: | - Extrémní redukce velikosti stavebních pozemků. |
| | - Extrémní redukce komunikací bez jejich dopravního zokruhování. |



Vyhodnocení urbanistické vhodnosti variant řešení:

Číslo varianty	Počet kladů (výhod)	Počet záporů (nevýhod)	Hodnocení varianty celkem
1	+4	0	+4
2	0	-4	-4
3	+2	-1	+1
3a	+1	-2	-1
4	+3	-1	+2
Celkem	+10	-8	+2
Závěr	↓ Klady variant převažují nad zápory, výsledné řešení má potenciál být pro území z celkového hlediska přínosem.	↓	↓ Celkové hodnocení variant je kladné, výsledné řešení má potenciál být pro území z celkového hlediska přínosem.

4) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Ze zpracovaných variant bylo vybráno následující řešení:

- Varianta č. 3 je výslednou variantou pro řešení lokality č. 1 "Za školou".
- Varianta č. 4 je výslednou variantou pro řešení lokality č. 2 "Lavičky-severozápad".

Vyhodnocení urbanistické vhodnosti výsledného řešení:

Číslo vybrané varianty	Počet kladů (výhod)	Počet záporů (nevýhod)	Hodnocení vybrané varianty celkem
3	+2	-1	+1
4	+3	-1	+2
Celkem	+5	-2	+3
Závěr	↓ ↓ Klady vybraných variant převažují nad záporů, výsledné řešení má potenciál být pro území z celkového hlediska přínosem.		↓ Celkové hodnocení vybraných variant je kladné, výsledné řešení má potenciál být pro území z celkového hlediska přínosem.

Územní studie je zpracována tak, aby její urbanistické řešení přispívalo k zajištění trvale udržitelného rozvoje území, k ochraně jeho hodnot a k ochraně veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů.

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího způsobu zástavby obce a z přírodních, kulturních a civilizačních podmínek a hodnot v území. Uspořádání navržených pozemků a staveb využívá v maximální možné míře daný prostor pro dostatečně prostorné stavební pozemky a tak, aby bylo dosaženo pokud možno volnější zástavby vzhledem k okrajové poloze v obci.

Určujícím a zároveň limitujícím prvkem pro urbanistické řešení bylo napojení na dopravní infrastrukturu, které výrazně ovlivnilo umístění ulic jako jeden z důležitých kompozičních prvků v území. Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno sjezdy ze silnice III/0026.

Dalším určujícím prvkem bylo respektování umístění veřejných prostranství dle platného územního plánu. Spolu s komponovanou úpravou veřejných prostranství s vhodně vybranými druhy zeleně bude uliční prostor tvořit pestrý, harmonický celek. Po obvodu lokalit se doporučuje výsadba vzrostných stromů zajišťujících příznivý přechod urbanizovaného území do volné krajiny.

Navržená zástavba navazuje na zástavbu sídla, tj. přímo na zastavěné území, bez rizika vzniku nevhodného satelitu v plochách krajiny. Etapizace zástavby a zapojení sídelní zeleně do rozvojových lokalit přispívá k ochraně nezastavěného území.

Navržená zástavba přispívá ke scelení proluk a volných ploch po obvodu zastavěného území. Racionální uzavírání rostlého půdorysu sídla je spolu s dotvářením uličních řad zastavěných pozemků a s hospodárným oboustranným užíváním přístupových komunikací dalším z vhodných urbanistických přístupů k zástavbě obou lokalit, aplikovaných s větší či menší intenzitou při řešení územní studie.

Urbanistická koncepce vytváří rovnocenné podmínky pro zajištění rozvoje všech nezbytných a vhodných způsobů využití území. Navržené plochy bydlení přispívají k rozvoji sídelní struktury a vytvářejí předpoklady pro obytnou výstavbu v návaznosti na stabilizované plochy téhož využití. Jsou vymezeny v klidové části obce v blízkosti příznivého životního prostředí navazujících ploch krajiny, zajišťujících podmínky pro relaxaci obyvatel.

Navržené občanské vybavení, tj. umožnění zřízení mateřské školy a hřišť jako ploch sportovních a tělovýchovných aktivit, přispívá k rozvoji sídelní struktury, zajišťuje podmínky pro shromažďování obyvatel a vytváří předpoklady pro soudržnost společenství lidí v území. Ve vymezených plochách bydlení a plochách smíšených obytných je umožněno vybudovat integrované občanské vybavení, komerční občanské vybavení, stavby pro služby a malovýrobu a další. Polyfunkční využití řešeného území je v souladu s koncepcí ploch smíšených obytných dle platného územního plánu.

Jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu bydlení venkovského typu a tím i pro zamezení úpadku obce jako venkovského sídla na pomezí ploch krajiny, jejíž krajinný ráz je potřeba chránit.

Navržené plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny pro zajištění dopravní dostupnosti území. Vytvářejí podmínky pro jeden či více přístupů k zastavitelným plochám. Pomáhají k zajištění bezpečnosti území umožněním přístupu techniky integrovaného záchranného systému a jednotek hasičského záchranného sboru. Jsou vymezeny tam, kde je to účelné, a v rozsahu, který je co nejvíce hospodárný.

Navržená zařízení a koridory technické infrastruktury přispívají k rozvoji veřejně prospěšného zásobování území energiemi a jsou navrženy v souladu s koncepčními dokumenty, zejména s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.

Výroba, přispívající ke zvýšení ekonomických aktivit, hospodářskému rozvoji a odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, je přípustná v určené míře v rámci předepsaného způsobu využití vymezených ploch.

Navržené plochy veřejných prostranství vytvářejí předpoklady pro soudržnost společenství obyvatel uspokojením jejich potřeb vnímat prostředí svého bydliště jako základ své totožnosti. Plochy veřejných prostranství zvyšují životní úroveň obyvatel a zajišťují podmínky pro jejich relaxaci a shromažďování ve zdravém, nerušeném prostředí. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 269/2009 Sb.

Vymezená sídelní zeleň přispívá k vyváženému vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí v obci i v daných lokalitách.

5) Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem půdního fondu vymezeným v územním plánu

Územní studie je zpracována v rozsahu daném platným územním plánem a zpřesňuje v něm uvedené předpokládané zábory zemědělského půdního fondu.

Významný podíl sídelní zeleně v obou lokalitách je předpokladem pro nižší zábor půdního fondu, než je vykazován v platném územním plánu.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou navrženým řešením dotčeny.

6) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje v souladu s §30 stavebního zákona řešení těchto vybraných problémů, úprav a funkčních systémů, které významně ovlivňují nebo podmiňují využití a uspořádání území:

- komplexní řešení vymezeného území v návaznosti na území obce
- parcelace pozemků včetně pozemků pro veřejnou infrastrukturu
- řešení dopravní infrastruktury a dopravních vazeb včetně parkovacích a odstavných stání
- řešení technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť
- umístění souvisejících veřejných prostranství
- zachování prostupnosti území
- umístění sídelní, doprovodné a izolační zeleně
- etapizace výstavby
- eliminace negativních vlivů na krajinný ráz stanovením výškové hladiny zástavby, stanovením podmínek pro ochranu před činnostmi snižujícími estetickou a přírodní hodnotu prostředí a stanovením podmínek pro zachování tradiční struktury a charakteru zástavby

7) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Doplňí pořizovatel.