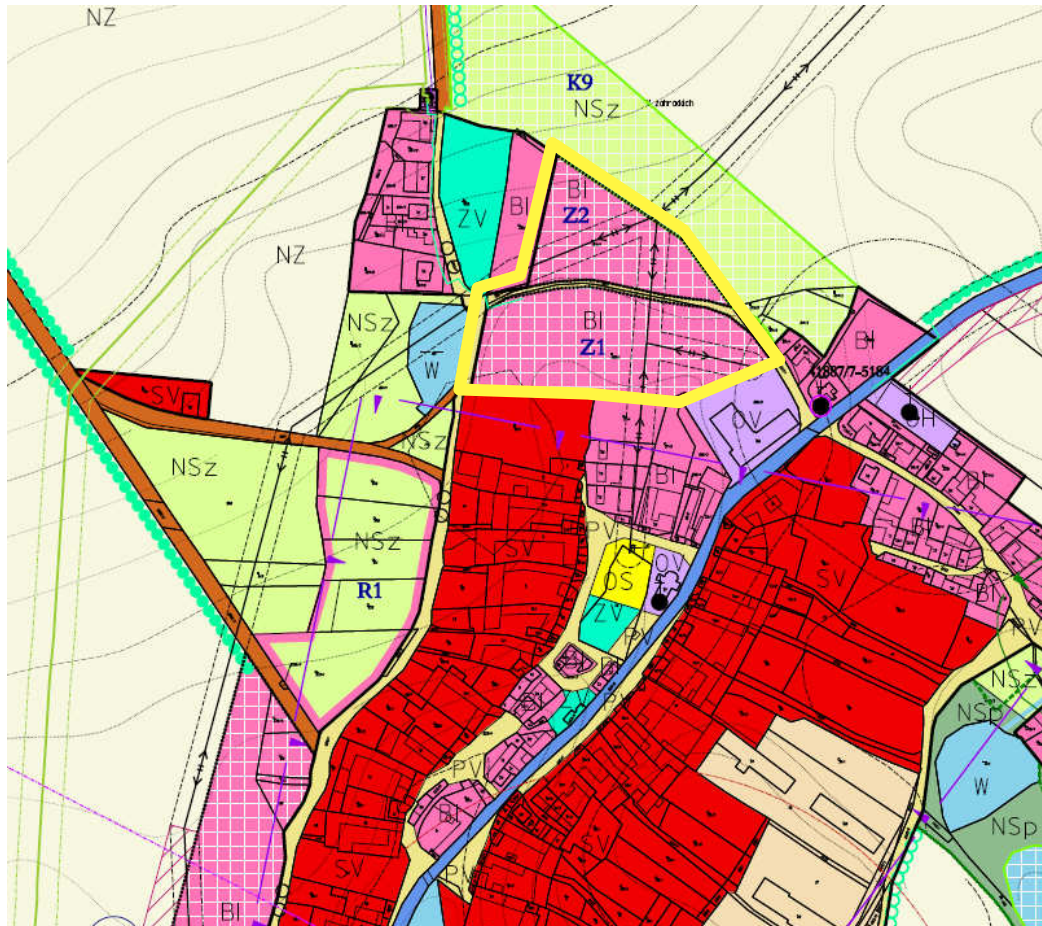


URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.  
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava

---



# ÚZEMNÍ STUDIE ROZSEČ

## ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z1 A Z2

Jihlava, leden 2016

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace : Územní studie RD Rozseč

Pořizovatel: Městský úřad Telč, odbor rozvoje a územního plánování  
Nám. Zachariáše z Hradce 10, 588 56 Telč,  
Ing. Eva Příbylová

Objednatel: Obec Rozseč, Rozseč 43, 675 27 Předín  
zastoupená starostou panem Jiřím Svobodou

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 : leden 2016

správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Rozseč	razítko – podpis pořizovatele
datum schválení možnosti využití pořizovatelem		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Eva Příbylová odbor rozvoje a územního plánování Městského úřadu Telč	

## Obsah

1. ÚVOD .....	- 3 -
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, URBANISTICKÉ POMĚRY .	- 3 -
Vymezení řešeného území .....	- 3 -
Širší vztahy.....	- 3 -
Urbanistické poměry .....	- 4 -
2. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	- 4 -
3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A VYMEZENÍ PLOCH A POZEMKŮ .....	- 5 -
Vymezení ploch a pozemků .....	- 5 -
Podrobnější podmínky využití ploch .....	- 6 -
4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU .....	- 7 -
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....	- 8 -
Zásobování pitnou vodou.....	- 8 -
Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	- 8 -
Zásobování zemním plynem .....	- 8 -
Zásobování elektrickou energií .....	- 9 -
6. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	- 10 -
7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ.....	- 10 -
8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ.....	- 11 -
9. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	- 11 -

## **GRAFICKÁ ČÁST**

1. HLAVNÍ VÝKRES .....	1 : 1 000
2. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	1 : 1 000
3. SCHÉMA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ.....	1 : 1 000
4. ŠIRŠÍ VZTAHY.....	1 : 2 880

## **1. ÚVOD**

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování 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. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V Územním plánu Rozseč, který nabyt účinnosti 10. 6. 2014, je u ploch Z1 a Z2 stanovena podmínka prověření změn v území územní studií. Zároveň byla v ÚP stanovena lhůta pořízení územní studie do pěti let od vydání územního plánu.

Cílem územní studie je prověření zástavby v zastavitelných plochách Z1 a Z2, které byly Územním plánem Rozseč vymezeny jako rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech. V územní studii je prověřeno zejména dopravní napojení lokality, napojení na technickou infrastrukturu, organizace zástavby v ploše směřující k využití celé plochy s ohledem na řešení majetkových vztahů.

## **2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, URBANISTICKÉ POMĚRY**

### **Vymezení řešeného území**

Řešené území územní studie se nachází v obci Rozseč, katastrálním území Rozseč u Třešti, v severní části tohoto sídla.

Řešené území územní studie je vymezeno hranicemi zastavitelných ploch Z1 „U Kulturního domu“ a Z2 „V Zahradách“ včetně veřejného prostranství mezi těmito plochami. Vymezení řešeného území územní studie odpovídá vymezení ve Výkresu základního členění Územního plánu Rozseč.

Hranice řešeného území územní studie je zakreslena v grafické části územní studie. Rozsah řešeného území je 2,1591 ha. V řešeném území jsou navrženy parcely pro 11 RD.

### **Širší vztahy**

Lokalita navazuje na zastavěné území sídla, rozvojové plochy doplňují ucelený obvod zástavby v severní části Rozseče. Další pokračování zástavby severním směrem není územním plánem předpokládáno.

Území je nezastavěno a je v současné době využíváno jako louka – trvalý travní porost.

Jižně na lokalitu navazuje stávající zástavba rodinných domů severně od návsi, z prostoru návsi je pěší průchod na louky v řešeném území. Jihovýchodně na území navazuje plocha kulturního domu s víceúčelovým využitím. Západně pak navazuje na řešené území nezastavěné území s rybníkem Zahradák. Na severozápadním okraji je realizována novostavba RD č.p. 98.

Územím prochází v současné době řada nadzemních i podzemních inženýrských sítí s ochrannými pásmy, které limitují využití území. Území je dopravně napojeno stávající zpevněnou místní komunikací, která však nemá potřebné šířkové parametry. Z ostatních limitů širšího území do lokality malou část zasahuje vyhlášené ochranné pásmo živočišné výroby p. Tománka a do východní části zasahuje ochranné pásmo hřbitova.

## **Urbanistické poměry**

V území nejsou zastoupeny urbanistické a architektonické hodnoty. V území nejsou zastoupeny plochy zeleně ani hodnotné solitéry zeleně.

Zástavba rodinných domů v navazujícím území je jednopodlažní až dvoupodlažní s tradičním zastřešením šikmou střechou. Budova kulturního domu je dvoupodlažní s valbovou střechou.

Území má danou komunikační osnovu, která navazuje na komunikační systém obce. Územně stabilizováno není komunikační spojení pěšinou směrem k návsi.

## **2. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Navrhovaná koncepce zástavby vychází především z prostorového vymezení řešeného území, způsobu dopravního napojení, způsobu napojení na inženýrské sítě a návaznosti na stávající zástavbu v navazujícím území. Koncepce zástavby je výrazně ovlivněna omezeními, které vyplývají ze stávajících inženýrských sítí v řešeném území (nadzemní vedení VN 22 kV, nadzemní vedení NN, STL plynovod, místní užitkový vodovod a dešťová kanalizace).

V urbanistickém řešení je navržena přeložka vedení VN 22 kV k trafostanici VÚB, dále je navržena přeložka místního užitkového vodovodu, přeložka odpadu z rybníka Zahradák a přeložka vzdušného vedení NN. Ostatní inženýrské sítě v řešeném území jsou respektovány.

Dopravní napojení lokality je navrženo stávající místní komunikací, která bude upravena (rozšířena). Organizace zástavby vychází z tohoto dopravního napojení a vazeb na stávající zástavbu.

Koncepce zástavby navrhuje uliční nízkopodlažní oboustrannou zástavbu samostatně stojících (izolovaných) RD podél upravené komunikace. Pro umístění staveb RD je stanovena jednotná stavební čára. Obytný soubor je prostorově rozdělen na několik částí (bloků zástavby RD). Parcelace v možné míře zohledňuje majetkoprávní vztahy v území

Podmínky prostorového uspořádání odpovídají požadavkům platného územního plánu (zástavba 1 NP + podkroví). Je doporučen venkovský charakter zástavby, který odpovídá zástavbě v sídle Rozseč a zástavbě rodinných domů v okolí.

Koncepce zástavby vychází rovněž z požadavku navrhnout v ploše obytného souboru veřejný prostor pro sídelní zeleň. Plochy zeleně jsou navrženy především v návaznosti na ponechaná nadzemní vedení VN. Větší plochy s možností umístění vysoké zeleně jsou vymezeny v jižní části řešeného území u kulturního domu a podél spojovacího chodníku.

### **3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A VYMEZENÍ PLOCH A POZEMKŮ**

#### **Vymezení ploch a pozemků**

V územní studii je navrženo podrobnější členění ploch, vymezených v územním plánu pro bydlení v rodinných domech BI na:

<b>Plochy pozemků rodinných domů</b>	BR;
<b>Plochy pro veřejná prostranství – komunikace</b>	VP;
<b>Plochy pro veřejná prostranství – zelené pásy nebo chodník kolem komunikací</b>	VP;
<b>Plochy pro veřejná prostranství – chodník, vjezd</b>	VP;
<b>Plochy zeleně</b>	Z.

Vymezení ploch a pozemků pro jednotlivé funkce je zakresleno v hlavním výkrese grafické části územní studie.

Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

V částech ploch, do kterých zasahuje OP vedení VN 22 kV, je nutné respektovat požadavky a podmínky provozovatele elektrické sítě.

Podmínky využití pro výše uvedené plochy platí podle podmínek uvedených v platném územním plánu pro plochy:

- BI (plochy pozemků rodinných domů BR),
- PV (plochy pro veřejná prostranství VP),
- ZV (plochy zeleně Z).

Podmínky prostorového uspořádání pro výše uvedené plochy platí podle podmínek uvedených v platném územním plánu pro zastavitelnou plochu Z2 a Z1.

## Podrobnější podmínky využití ploch a pozemků

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití ploch a pozemků
<b>BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - BR</b>			
<b>BR 1</b>	1	1 286 m <sup>2</sup>	Max. 1 NP+ podkroví. Dopravní napojení z upravené MK. Stavební čára 6 m od uliční hranice pozemku. Doporučený působ zastřešení: sedlová (valbová) střecha. Využití plochy je podmíněno přeložkou vedení VN 22 kV. Respektovat ochranné pásmo vedení VN 22 kV.
	2	1 264 m <sup>2</sup>	
<b>BR 2</b>	3	1 899 m <sup>2</sup>	Max. 1 NP+ podkroví. Dopravní napojení z upravené MK. Stavební čára 6 m od uliční hranice pozemku. Doporučený působ zastřešení: sedlová (valbová) střecha. Respektovat ochranné pásmo vedení VN 22 kV.
<b>BR 3</b>	4	2 173 m <sup>2</sup>	Max. 1 NP+ podkroví. Dopravní napojení z upravené MK. Pozemek č.6 bude dopravně napojena ze stávající MK. Stavební čára 6 m od uliční hranice pozemku. Doporučený působ zastřešení: sedlová (valbová) střecha. U pozemků č. 5 a 6 bude přeloženo vedení NN a kanalizace.
	5	1 424 m <sup>2</sup>	
	6	1 543 m <sup>2</sup>	
<b>BR 4</b>	7	1134 m <sup>2</sup>	Max. 1 NP+ podkroví. Dopravní napojení z upravené MK. Stavební čára 6 m od uliční hranice pozemku. Doporučený působ zastřešení: sedlová (valbová) střecha. Respektovat ochranné pásmo vedení VN 22 kV. Plocha je podmíněna přeložkou místního vodovodu.
<b>BR 5</b>	8	916 m <sup>2</sup>	Max. 1 NP+ podkroví. Dopravní napojení z upravené MK. Stavební čára 6 m od uliční hranice pozemku. Doporučený působ zastřešení: sedlová (valbová) střecha. Respektovat ochranné pásmo vedení VN 22 kV.
	9	748 m <sup>2</sup>	
<b>BR 6</b>	10	1031 m <sup>2</sup>	Max. 1 NP+ podkroví. Dopravní napojení společným sjezdem z upravené místní komunikace. Stavební čára není stanovena. Doporučený působ zastřešení: sedlová (valbová) střecha. Respektovat ochranné pásmo vedení VN 22 kV.
	11	1 532 m <sup>2</sup>	
<b>PLOCHY ZELENĚ - Z</b>			
<b>Z 1</b>	--	--	Plocha sídelní zeleně pod stávajícím vedením VN 22 kV
<b>Z 2</b>	--	--	Plocha sídelní zeleně pod stávajícím vedením VN 22 kV s možností umístění parkoviště
<b>Z 3</b>	--	--	Plocha sídelní zeleně pod stávajícím vedením VN 22 k, a přeložkou vedení VN 22 kV.
<b>Z 4</b>	--	--	Plocha sídelní zeleně podél navrhovaného chodníku včetně odpočinkové plochy .

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití ploch a pozemků
<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VP</b>			
VP 1	--	--	Uliční prostor navrhované komunikace a přilehlého zeleného pásu, případně chodníku v obytném souboru.
VP2	--	--	Plocha pro chodník včetně odpočinkové zóny, který spojí navrhovaný obytný soubor se stávající zástavbou.
VP3	--	--	Plocha pro společný vjezd k parcelám č.11 a 12.

Pozn.: Počet a velikost jednotlivých parcel je orientační, v podrobnější dokumentaci je přípustná změna počtu a velikosti parcel při respektování celkové koncepce zástavby.

#### **4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

##### Místní komunikace

Lokalita bude dopravně napojena z upravené místní komunikace, která prochází řešeným územím. Stávající komunikace je s asfaltovým povrchem, s šířkou od 3,80 m do 5,00 m. Komunikace má mírný podélný sklon (cca 1%) směrem ke kulturnímu domu. V územní studii je navrženo rozšíření této komunikace.

Šířka místní komunikace je doporučena 5,5 m s přilehlými zelenými pásy pro provedení inženýrských sítí. Šířka zelených pásů je na severní straně komunikace 1,5 m a na jižní pruh 3 - 4 m, z důvodu ochranného pásma STL plynovodu. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i chodník. Šířka celkového uličního prostoru je navržena 10 - 11 m. Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

##### Parkoviště

V územní studii je počítáno s parkováním vozidel na upravených komunikacích, případné plochy pro parkování je možné umístit na volných plochách pod vedením VN.

##### Chodníky

Podél upravené navrhované místní komunikace je ponechán pás zeleně, kde je možné vybudovat chodník nebo ponechat zeleň. Dále je navržen spojovací chodník nové lokality se stávající zástavbou, rovněž ve variantním řešení, s ohledem na umístění technické infrastruktury. Spojovací chodník je navržen o šířce 2,0 m. Případné chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství.

##### Cyklistická doprava

Upravovanou místní komunikací prochází stávající značená cyklotrasa.

Alternativně je možné rozšířit spojovací chodník k návsi a umožnit zde průjezd cyklistům.

##### Hromadná doprava

Autobusová zastávka je umístěna na návsi u kostela. Docházková vzdálenost k navrhované zástavbě RD je přibližně 200 m.



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

### **Zásobování pitnou vodou**

#### Navrhovaná koncepce

V územním plánu je navržena výstavba veřejného vodovodu, který bude napojen na vodojem Nová Říše s akumulací 2 x 250 m<sup>3</sup> (588,0/584,7 m.n.m.) se zásobením z ÚV Nová Říše. Pro zajištění dostatečného tlaku bude vybudován vodojem Rozseč.

Do doby vybudování veřejného vodovodu v obci bude lokalita navrhovaná v územní studii zásobována vodou z vlastních zdrojů (vrty, studny).

V územní studii jsou navrženy zelené pásy kolem komunikace, kde bude připraven prostor pro budoucí uložení veřejného vodovodu.

V obci je pouze užitkový obecní vodovod, zásobující pouze kulturní dům a č. p. 96.

Trasa užitkového vodovodu pravděpodobně zasahuje do severní části řešeného území – k dispozici je pouze orientační trasa vodovodu. V ÚS je navržena přeložka tohoto vodovodu.

#### Protipožární zabezpečení

Požární voda je zajištěna ze stávajících rybníků v zastavěném území obce. Po vybudování veřejného vodovodu bude v případě splnění požadovaných parametrů dle ČSN využívat vodu z veřejného vodovodu.

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

#### Navrhovaná koncepce

V územním plánu je navrženo dobudování kanalizace a samostatné čištění odpadních vod v obci. V územním plánu je vymezena plocha pro čištění odpadních vod a jsou vymezeny koridory pro nové kanalizační řady.

V územní studii je navrženo individuální čištění odpadních vod. Rodinné domy budou napojeny na domovní čistírny odpadních vod nebo jímky na vyvážení.

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 u geologických sond ověřeny možnosti vsakování dešťových vod. Předpokládá se částečná likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a dílčí vsakování ve veřejných zelených pásích.

Nutnost umístění centrální zasakovací plochy bude prověřena v následných stupních PD. Prostorové podmínky umožňují umístění centrálního zasakovacího objektu na plochách zeleně.

V územní studii jsou navrženy přeložky stávající kanalizace a výstavba nové dešťové kanalizace. V případě realizace oddílné kanalizace a ČOV se předpokládá uložení splaškové kanalizace do komunikace.

### **Zásobování zemním plynem**

#### Navrhovaná koncepce

Stávající STL plynovod podél místní komunikace bude respektován. Navrhované plochy pro RD budou napojeny na plyn přípojkami z tohoto plynovodu.

Územní studie navrhuje respektovat trasu STL plynovodu směrem k návsi. V souběhu se stávajícím STL plynovodem je navržen spojovací chodník.

## Zásobování elektrickou energií

### Rozvody VN 22 kV.

Obec je zásobována elektrickou energií z odbočky Roseč VN č. 184. V řešeném území se nachází vedení VN 22 kV, kmenová linka, vedení do trafostanice Obec BTS 400/250 kVA a odbočka do trafostanice VÚB PTS 400/160 kVA. Trafostanice PTS 400/160 kVA u kulturního domu je situována v řešeném území. Pro uvolnění plochy k využití pro zástavbu rodinnými domy je navržena přeložka vedení VN 22 kV k trafostanici VUB. Kmenové vedení VN 22 kV je respektováno ve stávající poloze.

Vedení VN do trafostanice Obec je v řešeném území ponecháno, pod vedením jsou vymezeny plochy zeleně, které nebudou oplocovány. Oplocení parcel RD je navrženo min. 3 m od krajního vodiče stávajícího vedení. Podél vedení VN musí být zajištěn jednostranně průjezdný pruh o šířce mezi sloupem a oplocením min. 4 m.

V ochranném pásmu vedení VN 22 kV, které částečně zasahuje do parcel RD do ploch zeleně je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě.

### Trafostanice

Podle sdělení E.ON stávající trafostanice VÚB pro pokrytí nárůstu potřeby elektrické energie pro 11 RD postačuje. Ochranné pásmo trafostanice je 7 m.

V ochranném pásmu elektrického vedení je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě. Ke všem sloupům je nutné zajistit přístup těžkou technikou. V ochranném pásmu je dále zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky;
- provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce;
- u nadzemního vedení nechávat růst porosty nad výšku 3 m;
- u podzemního vedení vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

V ochranném pásmu je nutné dále respektovat řadu dalších podmínek, uvedených v souhlasu s činnostmi v ochranném pásmu elektrického vedení.

Ochranná pásma vedení 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.

### Vedení NN

Stavební pozemky budou napojeny NN kabelovými rozvody z nové trafostanice.

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zeleném pásmu u komunikace. V rámci kabelizace budou odstraněny vzdušné rozvody NN v řešeném území.

### Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

### Spoje, zařízení spojů

Řešeným územím neprochází telekomunikačních kabely.

## **6. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Řešené území je využíváno převážně jako zemědělský půdní fond – orná půda.

Na zemědělských pozemcích se nenacházejí hodnoty, které by bylo nutné respektovat.

Do malé části na severozápadní straně řešeného území zasahují vložené investice do půdy (meliorace). Při absenci dostupné podrobnější dokumentace není možné zjistit rozsah a funkčnost tohoto melioračního systému. V podrobnější dokumentaci bude upřesněn průběh meliorační soustavy.

V současné době se v prostoru řešeného území nenachází žádná vzrostlá zeleň, pouze se zde nachází ojedinělá náletová zeleň. Území je využíváno jako louka.

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

### Vymezení veřejných prostranství v územní studii

Podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit plochu veřejného prostranství 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Součet zastavitelných ploch Z1 a Z2 je 2,058 ha, je tedy třeba vymežit 1 000 m<sup>2</sup> ploch veřejných prostranství (mimo komunikace).

Veřejná prostranství jsou vymezena jako plochy zeleně – plochy Z1 až Z4 – součet těchto ploch vysoce přesahuje 1000 m<sup>2</sup>.

### Hluk z dopravy

Obcí prochází silnice III. třídy, v územním plánu nebylo provedeno posouzení hluku z dopravy. Řešená lokalita není v územním plánu vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy a ohrožení hlukem z dopravy není v ÚS prověřováno.

### Bezpečnost dopravy

V územní studii je navržen pruh o šířce 1,5 m podél navrhované místní komunikaci. Tento pruh může být řešen jako chodník nebo jako pruh zeleně podél komunikace. Bude řešeno v projektové dokumentaci stavby. Dopravní značení není v územní studii navrženo, bude předmětem následné dokumentace.

### Provoz kulturního domu

V ÚP je stanoven požadavek v dalších stupních řízení dle stavebního zákona dokladovat, že pro chráněné prostory ve smyslu odst. 3 §30 zákona 258/2000 Sb. nebudou překračovány hygienické limity hluku vzhledem k provozu kulturního domu. Hranice obytné zástavby bude stanovena tak, aby byly plněny limitní hodnoty pro chráněné prostory dle odst. 3 § 30 zákona 258/2000 Sb.

Bude prověřeno v územním řízení jednotlivých staveb. V územní studii je mezi parcelami RD a plochou kulturního domu vymezena plocha zeleně.

### Ochranné pásmo živočišné výroby

Do části plochy zasahuje ochranné pásmo vymezené Stavebním úřadem v Nové Říši rozhodnutím č. 11/01 ze dne 1.10. 2001. V části plochy, která leží ve vymezeném ochranném pásmu budou respektovány podmínky stanovené v uvedeném rozhodnutí.

Požadavek je respektován. Ochranné pásmo je zakresleno v ÚS. V části plochy, do které zasahuje ochranné pásmo není umístěna chráněná zástavba.

## **8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Pracovní varianty - koncepce zástavby území byla ověřována variantně. V rámci zpracování územní studie byly zpracovány varianty řešení zaměřené především na způsob návrhu přeložení inženýrských sítí, umístění propojovacího chodníku, na velikost a šířku parcel, na potřebu a rozsah parcelace území a na umístění a rozsah ploch zeleně. Pracovní varianty byly konzultovány se zástupcem obce, zástupcem E.ON a.s. a pořizovatelem.

Dopravní řešení - z hlediska dopravního řešení je v územní studii vymezen uliční prostor o šířce 10 -11 m. Dopravní značení není specifikováno.

Inženýrské sítě - napojení na inženýrské sítě je řešeno převážně napojením na stávající obytné území. Zásobování vodou a odkanalizování území bude řešeno individuálně - vlastní studny a domovní čistírny odpadních vod. Obec nemá vybudovaný veřejný vodovod ani splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou převážně zasakovány na pozemcích vlastníků rodinných domů. Dešťové vody z komunikace budou zaústěny do stávající dešťové kanalizace.

Prostorové požadavky parcelace RD - v územní studii jsou navrženy parcely pro RD větší velikosti. Většina parcel překračuje velikost dle doporučení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (1 200 m<sup>2</sup>). Vzhledem k celkové koncepci řešení – minimální šíře parcel, vedení vysokého napětí, komunikační napojení, majetkoprávní vztahy apod. není možné se těmito většími parcelami vyhnout. Při zpracování územní studie lokality Z1 a Z2 je dbáno na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěného území, a to i v průběhu realizace zástavby v této lokalitě.

Mapové podklady - pro územní studii byla použita aktuální mapa katastru nemovitostí platná od 22.12.2015. Aktuální mapový podklad je odlišný od mapového podkladu územního plánu. Došlo k digitalizaci, vymezení rozsahu ploch Z1 a Z2 (řešeného území územní studie) bylo přeneseno do nové katastrální mapy. Dalším podkladem bylo geodetické zaměření lokality.

## **9. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie byla pořízena na základě žádosti obce Rozseč ze dne 11. 3. 2015. Žádost obce Rozseč o pořízení územní studie byla schválena zastupitelstvem obce Rozseč na svém zasedání dne 5. 3. 2015.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie vypracované pořizovatelem (Městský úřad Telč, Odbor rozvoje a územního plánování - Úřad územního plánování, Ing. Eva Příbylová).

Územní studie vychází z koncepce schválené v platném Územním plánu Rozseč v platném znění.

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

- je respektováno vymezení řešeného území územní studie;
- jsou respektovány podmínky z ÚP Rozseč;
- ÚS byla v konceptu zpracována ve 4 variantách (A,B,C,D), lišících se rozsahem přeložek inženýrských sítí. Varianty ÚS byly předloženy pořizovateli a zástupci obce, kteří vybrali výslednou variantu;
- v územní studii je navrženo rozšíření místní komunikace včetně zelených pásů, které umožní v budoucnu umístění i dalších inženýrských sítí které v obci dosud nejsou (vodovod, splašková kanalizace);

- v územní studii jsou navrženy základní regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby RD;
- je zpracován podklad pro majetkoprávní vypořádání pro výslednou variantu.