

# Územní studie lokality Kamínky

**(US-9)**

Ing. arch. Barbora Jenčková  
Jugoslávská 633/75a  
613 00 Brno

Červen 2024

## Územní studie lokality Kamínky (US-9) k. ú. Rosice u Brna

### Textová část

#### Obsah textové části:

##### Identifikační údaje

- A. Rozbor území a podklady
  - A.1. Základní údaje o území, vymezení řešeného území
  - A.2. Podklady
  - A.3. Zhodnocení stávajícího využití území
  - A.4. Rozbor limitů využití území
  - A.5. Zhodnocení podkladů a platné ÚPD
  - A.6. Rozbor problémů k řešení
  
- B. Urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) – regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
  - B.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby
  - B.2. Zásady regulace území – podmínky využití pozemků
  - B.3. Zásady regulace území – etapizace
  - B.4. Zásady regulace území – parcelace
  - B.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území
  - B.6. Podmínky pro ochranu hodnot prostředí
  - B.7. Dopravní řešení
  - B.8. Návrh řešení technické infrastruktury
  - B.9. Ostatní veřejná infrastruktura
  - B.10. Podmiňující faktory rozvoje území
  
- C. Komplexní odůvodnění navrženého řešení
  
- D. Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů a organizací, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele

## **Přehled použitých zkratk**

„ÚS-9“	Územní studie lokality Kamínky (US-9)
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	Jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
k. ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
parc. č.	parcela číslo
RD	rodinný dům
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability

## **Identifikační údaje**

Název

zakázky: Územní studie lokality Kamínky (US-9)  
k. ú. Rosice u Brna

Objednatel : Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, úřad územního plánování  
Žerotínovo nám. 1  
665 01 Rosice u Brna

Pořizovatel: Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, úřad územního plánování  
Žerotínovo nám. 1  
665 01 Rosice u Brna

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková  
Jugoslávská 633/75a  
613 00 Brno

Datum

zpracování: Červen 2024

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti určena jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 stavebního zákona v rozsahu stanoveném v platném územním plánu.

### **A.1. Základní údaje o území, vymezení řešeného území**

Rozsah řešeného území zahrnuje zastavitelnou plochu US-9, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se o plochy bydlení B-Z7 a B-Z8, plochy bydlení individuálního BI-Z15, BI-Z17 a BI-Z25, koridory dopravní infrastruktury KD-O20, KD-O21 a KD-O11, plochy veřejných prostranství P-Z3a, P-Z3b a P-Z3c, koridory vodohospodářské KW-O11, KW-O12, KW-O2, KW-O3 a KW-O4, koridory technické infrastruktury KT-O10, KT-O23 a KT-O31, plochy zeleně ostatní a specifické ZX-O1, ZX-O2, ZX-O4, ZX-O5 a ZX-O6 a plochu krajinné zeleně KZ-O17.

Území se nachází na okraji zastavěného území města na jeho severozápadním okraji. Pozemky v lokalitě jsou dosud užívány jako zemědělská půda – plochy zemědělské prvovýrobní.

Celková výměra řešeného území je 11,2 ha.

## **A.2. Podklady**

- Územně analytické podklady ORP Rosice, aktuální k 16.10.2023 ( MěÚ Rosice)
- Územní plán Rosice (Ing. arch. Helga Kozelská Bencúrová, 06/2020)
- Územní plán Rosice - úplné znění po změně č.1  
(PS studio s.r.o., Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín, ing. arch. Pavel Šemora, 02/2023)
- Ortofotomapa
- Digitální katastrální mapa, ČÚZK 2023
- digitální model terénu Jihomoravského kraje na podkladě ortofoto mapy
- geodetické zaměření polohopisu a výškopisu lokality (Geo75, s r. o., 10/2023)

## **A.3. Zhodnocení stávajícího využití území**

### Charakteristika území

Jedná se o mírně svažité území s orientací svahu jižní a jihovýchodní, přístupné z komunikace v ul. Kaštanové a Na Vyhlídce, respektive Říčanské; jde o dosud nezastavěné území, nyní využívané jako obhospodařované polnosti.

### Poloha území vzhledem k městu, vazby na širší okolí

Řešené území se nachází severozápadně od centra města, sousedí se zastavěným územím.

Z jižní strany navazují plochy bydlení hromadného i individuálního, dále plochy občanské vybavenosti (penzion pro seniory). Kromě výše uvedených stabilizovaných ploch se zde nacházejí i lokality rozvojové – občanské vybavení v návaznosti na stávající školní komplex (O-Z1) a další zastavitelné plochy BI-Z19, BI-Z40 a B-Z3.

V pozemcích severně od řešené plochy se nachází rozvojová plocha krajinná smíšená s rekreačním využitím (NR-01 a NR-02) a dále severněji lesní pozemky.

## **A.4. Rozbor limitů využití území**

Území je dotčeno vedeními a ochrannými pásmy sítí veřejné technické infrastruktury:

- nadzemní vedení VN – značně omezuje využitelnost území, není vhodné jeho ponechání v rámci zastavění - je navrženo přeložení do kabelového vedení, umístěného ve veřejných prostranstvích;
- severovýchodní částí území v souběhu s hlavní příjezdovou komunikací prochází nadřazená infrastruktura - plynovodní řad – VTL plynovod, jeho odbočka je napojena do regulační stanice VTL/STL, poloha plynárenského zařízení, jeho ochranné pásmo a bezpečnostní pásmo limitují využitelnost východní části území a možnost umístění hlavní nápojné komunikace
- po okrajích řešeného území je veden vodovodní řad z vodojemu na kótě 364 m n.m.
- ze západní strany zasahuje do území vodárenské pásmo hygienické ochrany 2. stupně

Stávající sítě ostatní veřejné technické infrastruktury se nacházejí v koridoru komunikací v ul. Kaštanová, Slunečná a Větrná.

Na celém území se vyskytuje ochranné pásmo letištního radaru a ochranné pásmo objektu důležitého pro obranu státu.

## **A.5. Zhodnocení podkladů a platné ÚPD**

Město Rosice má platný **Územní plán Rosice**, který stanovuje koncepci území včetně řešené lokality a stanovil podmínky pro využití ploch a koridorů v řešeném území.

### **Koncepce prostorového uspořádání**

Řešeného území se týkají zejména požadavky dle kap. I./A.3.3.:

*„Nová zástavba a úpravy stávajících staveb budou respektovat charakter a strukturu zástavby, typickou v daném území. Územní plán navrhuje v plochách bydlení individuálního (BI) výhradně nízkopodlažní zástavbu, která odpovídá výškovou hladinou stávající, v plochách bydlení (B) do max. 4 NP s ohledem na okolní zástavbu a konfiguraci terénu při respektování požadavků, vztahujících se k uchování čistoty pohledů a panoramatu Rosic“ (viz kap. I./A.2.2. územního plánu).*

### **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Musí být respektovány podmínky stanovené platným ÚP Rosice dle kapitoly I./A.6., kde je požadováno v kap. I./A.6.1. mimo jiné:

- Minimální rozloha parcel pro jednotlivé typy, struktury zástavby ve vymezených zastavitelných plochách se stanovuje takto: - struktura zástavby – řadové domy - min. rozloha pozemku od 400 m<sup>2</sup> ; - struktura zástavby – individuální rodinné domy - min. rozloha pozemku od 700 m<sup>2</sup>

V kap. I./A.6.2. jsou stanoveny Podrobné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s požadovaným způsobem využití:**

#### **PLOCHY BYDLENÍ ( B )**

##### **VYUŽITÍ HLAVNÍ:**

- bydlení v bytových a rodinných domech;

##### **VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:**

- rodinné domy, bytové domy;
- veřejná vybavenost: sociální služby, stavby pro osoby hendikepované věkem a zdravotním stavem, startovací byty, zařízení péče o děti;
- komerční vybavenost lokálního významu: stavby pro stravování, maloobchodní prodejny – malé;
- veřejná prostranství, veřejná parkovací stání, veřejná zeleň, drobné plochy pro odpočinek včetně mobiliáře, zeleně, dětských hřišť;
- drobné stavby související s bydlením: garáže pro osobní vozidla ve vazbě na stavbu hlavní, přístřešky, altány, bazény, pergoly skleníky, oplocení, stavby pro uskladnění nářadí;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- související nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura, komunikace, manipulační plochy, včetně opěrných zdí a terénních úprav;
- zdroje vody nezbytné k zajištění požární vody pro vymezené zastavitelné plochy v souladu s ČSN 73 0873;
- v plochách u vodoteče nutno respektovat nezastavěný volný prostor o šířce min. 6 m od břehové hrany toku pro výkon správy vodního toku;

##### **VYUŽITÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ PŘI PROKÁZÁNÍ SPLNĚNÍ STANOVENÝCH PODMÍNEK:**

- stavby v poddolovaném území;

Podmínka:

- po splnění požadavků normy ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaném území (leden 2015), podmínek České geologické služby, oblastního geologa, v případě předpokládaného intenzivního poddolování po splnění podmínek stanovených v inženýrskogeologickém průzkumu.
- Parkovací domy (1PP, 1NP, příp. parkování nad posledním podlažím)

**Podmínka:**

- Nebude narušena pohoda bydlení, negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, nebude narušen charakter zástavby, její architektonický ráz.

**VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:**

- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným;
- stavby pro výrobu a skladování, velkoobchod;
- garáže a plochy pro odstavování nákladních vozidel, autobusů;
- autobazary, čerpací stanice pohonných hmot;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- mobilhomy;

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:**

- ve všech plochách bydlení zabezpečit prostupnost územím, prostupnost do ploch územně souvisejících sousedních;
- výšková regulace (hladina) zástavby max. 3 NP a podkroví, dle navazující zástavby;
- intenzita využití pozemků – koeficient míry využití pozemků 0,50;
- nové stavby a stavební úpravy stávajících staveb musí respektovat strukturu a charakter zástavby

**PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO (BI)**

**VYUŽITÍ HLAVNÍ:**

- bydlení v rodinných domech;

**VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:**

- veřejná prostranství, drobné plochy pro odpočinek včetně mobiliáře, zeleně, dětských hřišť;
- drobné stavby související s bydlením: garáže pro osobní vozidla ve vazbě na stavbu hlavní, přístřešky, altány, bazény, pergoly skleníky, oplocení, stavby pro uskladnění náradí;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním a přípustným;
- související nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura, komunikace, manipulační plochy, včetně opěrných zdí a nezbytných terénních úprav;
- v zastavěných a zastavitelných plochách navazujících na vodní tok respektovat nezastavěný, neoplocený volný prostor o šířce min. 6 m od břehové hrany pro výkon správy vodního toku;
- v ploše BI-Z14 v rámci situovat zástavbu tak, aby k jihozápadní hranici plochy OK-Z2 přiléhaly zahradní části;
- stavby pro bydlení na parc. Č. 2788, 2785/1, 2771, 2770/2, 2770/2 podmíněné vybudováním veřejného prostranství, komunikace v šířce odpovídající platné legislativě a vybudováním technické infrastruktury;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- zdroje vody nezbytné k zajištění požární vody pro vymezené zastavitelné plochy v souladu s ČSN 73 0873;
- v plochách stabilizovaných i zastavitelných nutno akceptovat průchod stávající dopravní a technické infrastruktury a návrh koridorů KD-O., KT-O. v rozsahu dle výkresu č. I./B.2., č. I./B.3.1. – I./B.3.3.;

**VYUŽITÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ PŘI PROKÁZÁNÍ SPLNĚNÍ STANOVENÝCH PODMÍNEK:**

- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu;

▫ stavby veřejné vybavenosti lokálního významu (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, péči o rodinu a děti, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církve, vč. Komunitních domů);

▫ stavby a zařízení lokálního charakteru pro obchod (malé prodejny), stravování, ubytování;

▫ stavby a zařízení lokálního charakteru pro sport, rekreaci, odpočinek; Podmínky:

▫ stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru, tj. nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení zejména z hlediska hlukových poměrů, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů;

▫ stavby občanské, veřejné vybavenosti a služeb budou o max. rozloze do 200 m<sup>2</sup>, budou respektovat charakter a struktury zástavby, měřítkem nenaruší prostorové poměry v dané lokalitě, resp. Budou integrovány do staveb pro bydlení;

▫ stavby budou zabezpečovat potřeby obyvatel zejména v dané lokalitě;

▫ nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže provozem jednak v dané lokalitě, jednak v sídle, při umísťování záměrů v těchto plochách vyžadovat posouzení předpokládané hlukové zátěže včetně související dopravy a posoudit možný dopad na dopravní zátěž v území v kontextu stávajícího stavu;

2. stavby v plochách podél železniční tratě a silnic I. třídy (plochy stabilizované, zastavitelné)

Podmínka:

▫ splnění hlukových limitů pro denní i noční dobu dle úpravy v platném prováděcím právním předpise pro chráněný venkovní prostor, chráněné vnitřní a venkovní prostory staveb;

3. stavby v stabilizovaných plochách v záplavovém území;

Podmínka:

▫ po provedení opatření navržených v ÚP, k zabezpečení ochrany zástavby před povodněmi;

4. stavby v poddolovaném území;

Podmínka:

▫ po splnění požadavků normy ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaném území (leden 2015),

podmínek České geologické služby, oblastního geologa, v případě předpokládaného intenzivního poddolování po splnění podmínek stanovených v inženýrskogeologickém průzkumu.

5. stavby bytových domů;

Podmínka:

▫ vybudování veřejných prostranství;

▫ výšková hladina max 2NP a podkroví;

▫ struktura zástavby – volná o max. hustotě 100 obyv/ha; ▫ stavby nesmí narušovat charakter zástavby v daném území;

6. stavby rodinných domů v ploše BI-Z31 až BI-Z35 (mimo pozemek parc. č. 5301/33);

Podmínka:

▫ dořešením dopravní obslužnosti v lokalitě na Nivkách, dopravně napojené ze sousední obce;

▫ stavby nesmí narušovat charakter zástavby v daném území;

#### **VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:**

▫ stavby v plochách koridorů KD-O., KT-O., do doby vybudování stavby, pro kterou je koridor vymezen;

▫ stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných

předpisech nad přípustnou míru;

▫ stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným;

▫ stavby pro rodinnou rekreaci;

▫ stavby mobilhomů;

▫ stavby pro výrobu a skladování

▫ garáže a plochy pro odstavování nákladních vozidel, autobusů;

▫ autobazary, čerpací stanice pohonných hmot;

▫ zahrádkové osady



**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:**

- výšková regulace (hladina) zástavby max. 1–2 NP a podkroví dle navazující zástavby;
- intenzita využití pozemků – koeficient míry využití pozemků 0,4;
- nové stavby a stavební úpravy stávajících staveb musí respektovat ulicový charakter zástavby ze samostatných rodinných domů, resp. výjimečně i dvojdomů, kontext okolní zástavby;
- na pozemcích staveb, na které navazuje volná krajina, bude ve všech ostatních částech sídla součástí zahrad vysoká zeleň;

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)**

**VYUŽITÍ HLAVNÍ:**

- veřejná prostranství, ulice, chodníky, veřejná zeleň, plochy pro zasakování dešťových vod a další prostory přístupné bez omezení;

**VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:**

- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- místní komunikace, účelové komunikace, zastávky, zálivy, přístřešky pro hromadnou dopravu,
- související dopravní infrastruktura;
- rozptylové plochy před objekty občanského vybavení;
- prvky drobné architektury, mobiliáře, stánky pro prodej denního tisku a časopisů;
- dešťová kanalizace, nezbytná technická infrastruktura;
- drobná dětská hřiště;
- aleje podél komunikací, veřejná zeleň;
- místa pro kontejnery pro odpad a třídění odpadu v mobilních nádobách;
- stavby veřejného technického vybavení, inženýrské sítě, jejichž umístění, nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné;

**VYUŽITÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

- parkoviště šikmé, podélné, kolmé;

**Podmínka:**

- ve veřejných prostranstvích o šířce nad 20 m;

**VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:**

- stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným;

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:**

- prostorové uspořádání musí:
- sladovat pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je v dané ploše nezbytný;
- umožnit zasakování dešťových vod v rámci plochy veřejného prostranství, resp. v bezprostřední blízkosti, zejména pro snížení odtoku do recipientů;
- veřejná zeleň – aleje, u plochy P-Z1 nezbytné i pro pohledové odclonění a ochranu obytné zástavby od výroby v ploše VD-Z1;
- výšková regulace zástavby - max. 4 m;
- intenzita využití pozemků, koeficient míry využití pozemků – nestanovuje se.

**PLOCHY ZELENĚ OSTATNÍ A SPECIFICKÉ (ZX)**

**VYUŽITÍ HLAVNÍ:**

- sídelní zeleň ostatní a specifická (zeleň ochranná, izolační, doprovodná, zeleň veřejných prostranství, zahrady v zastavěném území);

**VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:**

- související dopravní a technická infrastruktura;
- drobné plochy upravené, veřejné zeleně ve vazbě na vodoteče;

- drobná architektura včetně sakrální, mobiliář, veřejná WC, hřiště, dětská hřiště s hracími prvky, umělecká díla;
- krátkodobé parkování vozidel během kulturních akcí v ploše ZX-O20;
- oplocení zahrad a umístění drobných staveb do 25 m<sup>2</sup>;
- pásy zeleně určené k zasakování dešťových vod;
- vegetační úpravy odpovídající využití plochy, pokud nezhoršují odtokové poměry;
- v plochách stabilizovaných nutno akceptovat průchod stávající dopravní a technické infrastruktury a návrh koridorů KD-O., KT-O. v rozsahu dle výkresu č. I./B.2., č. I./B.3 – I./B.5.;

#### **VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:**

- stavby v plochách koridorů KD-O., KT-O., do doby vybudování stavby, pro kterou je koridor vymezen;
- terénní úpravy zhoršující odtokové poměry;
- ostatní stavby a zařízení neslučitelné s plochami veřejně přístupné zeleně;
- oplocení ploch, s výjimkou uvedenou v odstavci „VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ“;

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:**

- výšková regulace – nestanovuje se;
- intenzita využití pozemků, koeficient míry využití pozemků – nestanovuje se;

### **ÚS respektuje vymezení plochy a koncepci stanovenou územně plánovací dokumentací a zpřesňuje ji navrženým řešením.**

#### **A.6. Rozbor problémů k řešení**

- 1) vytvoření urbanistické struktury navazující na stávající strukturu města - okolní zástavba je tvořena jak vícepodlažními bytovými domy (včetně penzionu pro seniory), tak nízkopodlažními rodinnými domy.
- 2) zajištění prostupnosti nové komunikační sítě území do okolí – propojení k rekreačním plochám severně od lokality
- 3) respektování limitů území – ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo VN, ochranné pásmo vodovodu; je třeba vytvořit dostatečné odstupové vzdálenosti staveb – minimálně v rozsahu ochranných pásem (případně řešit přeložení nadzemních sítí – kabelizaci).  
Je nutno přeložit vedení VN, vedené napříč řešeným územím.
- 4) zajištění dostatečně kapacitního připojení na síť veřejné technické infrastruktury, zajištění kapacity ČOV Tetčice – vše nutno před realizací záměrů bydlení v území.

## **B. Urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) – regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **B.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby**

- Urbanistická koncepce území vychází ze způsobu organizace a kompozice zástavby v navazujících částech obce, zahrnujících převážně zástavbu bydlení.
- Kompozice zástavby je navržena za pomoci vymezení jednoduchého komunikačního systému, spočívajícího v návrhu dvou téměř rovnoběžných ulic respektujících vrstevnice, napojených kolmo do prodloužení ul. Kaštanové, dále ul. Slunečné a Větrné. Hlavní komunikační napojení je navrženo nově přímo z ul. Říčanské, což umožní celý systém zaokružovat.
- Veřejná prostranství pro komunikace zpřístupňující stavby rodinného bydlení je navržena v šíři 12m a umožní uspořádání komunikace, chodníku, parkování ve veřejném prostoru, zeleně, orientaci v území.
- Obytná zástavba bude prostřídána pruhy a plochami veřejné zeleně, která má jednak funkci pobytově rekreační a také slouží k základnímu prostorovému členění lokality v souladu s koncepcí postupného rozvolňování zástavby směrem do volné nezastavitelné krajiny
- Zástavba bytovými domy bude navazovat severně na stávající zástavbu šestipodlažních bytových domů v ul. Kaštanové
- Zástavba rodinnými domy je reprezentována jednak dvojdomy v pruhu mezi rovnoběžnými komunikacemi (s pozemky mírně přes 700 m<sup>2</sup>), jednak samostatně stojícími domy po vnějším obvodu těchto komunikací, přičemž podél stávající zástavby budou pozemky pro tyto domy rozparcelovány na výměru min. 700 m<sup>2</sup>, zatímco po vnějším obvodu lokality budou tyto pozemky výrazně větší, mohou dosahovat i dvojnásobku této výměry
- Rodinné domy formují prostor veřejných prostranství ulic a vytvářejí tak strukturu území, respektují vymezení stavebních čar.
- Platí požadavek na míru využití pozemků pro bytové domy (max. 50%) a pro rodinné domy (max. 40%).
- Zástavba lokality je organizována tak, aby stavby mohly být dobře osluněny, dispozice staveb lze řešit situováním pobytových místností na jih, západ, východ.
- Stavby na okraji nezastavěného území jsou orientovány zahradami směrem do krajiny – jsou vytvořeny podmínky pro napojení pásma zeleně zahrad na volnou krajinu.
- Využitelnost území je limitována počtem max. dalších celkem 69 rodinných domů, 3 bytových domů (s předpokladem kapacity každého pro 16 bytových jednotek po cca 80 m<sup>2</sup>)
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy jsou navrženy tak, aby poskytly dostatečnou výměru pro výstavbu objektů bydlení
- Základní prostorová regulace omezuje části pozemků využitelné pro stavbu rodinných domů, určuje charakter a výškové omezení zástavby – viz dále kap. B.5.
- Veřejné prostranství komunikací je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství.

## **B.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků**

### **Rodinným dvojdomem se rozumí v této územní studii:**

takové dva rodinné domy, které mají jednu vzájemně sousedící štítovou stěnu na hranici pozemků těchto dvou staveb, dům spolupůsobící jako dvojdům je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvojdům - tedy jednou stěnou na hranici pozemku, od ostatních okolních pozemků je umístěn tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků 3,5m.

### **Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:**

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

### **Podmínky využití všech pozemků:**

- Stavby jsou v řešeném území nepřípustné do doby realizace dopravního napojení ze silnice III/00215
- Stavby jsou v řešeném území nepřípustné do doby zkapacitnění ČOV Tetčice
- Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřípustný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.
- Při návrhu dopravy v klidu v souvislosti s jednotlivými záměry musí být použit součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a = 1,5$  dle požadavku ÚP Rosice (600 automobilů na 1000 obyv.)
- Před zahájením výstavby na pozemku musí být realizovány přeložky sítí veřejné technické infrastruktury mimo pozemky bydlení.
- Před zahájením výstavby na pozemku musí být zajištěna dostatečná kapacita veřejné technické a dopravní infrastruktury pro daný záměr.

## **Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:**

### **Bydlení v bytových domech**

(označení v grafické části Bbd)

#### ***Hlavní využití:***

Bydlení v bytových a rodinných domech

#### ***Přípustné jsou:***

- bytové domy samostatně stojící a řadové, dvojdomy, řadové rodinné domy
- zpevněné plochy chodníků, teras
- parkovací stání a garáže
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství

#### ***Podmínečně přípustné jsou:***

- občanské vybavení a služby, jednotlivá zařízení administrativy  
podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce v lokalitě

***Nepřípustné využití:***

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch dle ÚP Rosice

**Bydlení v rodinných domech**  
**(označení v grafické části Brd)**

***Hlavní využití:***

Bydlení v rodinných domech

***Přípustné jsou:***

- rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství
- oplocení

***Podmínečně přípustné jsou:***

- hospodářské zázemí  
podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území
- občanské vybavení a služby, jednotlivá zařízení administrativy  
podmínka umístění:  
umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce v lokalitě

***Nepřípustné využití:***

- jiné formy bydlení než rodinné domy,
- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch dle ÚP Rosice

**Zpevněné plochy a zahrady na pozemcích bydlení**  
**(označení v grafické části Bzp)**

***Hlavní využití:***

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

***Přípustné jsou:***

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy

- veřejná prostranství

**Podmínečně přípustné jsou:**

- oplocení za podmínky, že:  
netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přilehlým terénem,  
transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad přilehlým terénem
- objekty příslušející k technickým sítím (např. přípojkové skříně)
- přístřešky pro odpadní nádoby
- zastřešení vstupů navazujících rodinných domů
- veřejná prostranství

**Nepřípustné jsou:**

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Rosice

**Zahrady - zeleň na pozemcích bydlení**  
**(označení v grafické části Bzz)**

**Hlavní využití plochy:**

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

**Přípustné jsou:**

- zeleň soukromých zahrad
- krajinná zeleň
- oplocení
- objekty příslušející k technickým sítím

**Podmínečně přípustné jsou:**

terasy a chodníky, zahradní stavby, altány, bazény

**podmínka umístění:**

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

**Nepřípustné jsou:**

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
- využití, které je v rozporu s využitím pro zeleň

**Veřejné prostranství - komunikace**  
**(označení v grafické části Pvk)**

**Hlavní využití plochy:**

obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou

**Přípustné jsou:**

Veřejná prostranství :

- dopravní komunikace pro obsluhu území (místní komunikace, zklidněná komunikace)
- chodníky
- související zeleň a zahradní úpravy

- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

***Nepřípustné jsou:***

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Rosice

**Veřejné prostranství – pěší a účelové komunikace**  
**(označení v grafické části Pvo)**

***Hlavní využití plochy:***

obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou

***Přípustné jsou:***

Veřejná prostranství :

- dopravní komunikace pro obsluhu území (místní komunikace, zklidněná komunikace)
- chodníky
- související zeleň a zahradní úpravy
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

***Nepřípustné jsou:***

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Rosice

**Zeleň krajinná**  
**(označení v grafické části Zkp)**

***Hlavní využití plochy:***

- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)

***Přípustné jsou:***

- krajinná zeleň
- veřejná technická infrastruktura
- liniové prvky veřejné dopravní infrastruktury vedené převážně kolmo k průběhu prvku ÚSES
- nebezpečné chodníky a cesty

***Nepřípustné využití:***

- jakékoli nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné - využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch dle ÚP Rosice
- zpevněné plochy vyjma komunikací vedených převážně kolmo k průběhu prvku ÚSES

- v rámci ochranných pásem sítí využití, které je v rozporu s podmínkami těchto ochranných pásem

### **Veřejné prostranství – zeleň veřejná** (označení v grafické části Pzv)

#### ***Hlavní využití plochy:***

Veřejná zeleň

#### ***Přípustné jsou:***

- parky
- pobytové rekreační plochy
- zpevněné plochy, chodníky
- veřejná hřiště
- drobné stavby parkového vybavení,

#### ***Nepřípustné využití:***

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné - využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch dle ÚP Rosice
- v rámci ochranných pásem sítí využití, které je v rozporu s podmínkami těchto ochranných pásem

### **Veřejné prostranství – zeleň v komunikačním prostoru** (označení v grafické části Pzp)

#### ***Hlavní využití plochy:***

Veřejná zeleň

#### ***Přípustné jsou:***

- technická opatření a infrastruktura pro vsakování dešťových vod
- nezpevněné plochy a chodníky
- drobné stavby parkového vybavení,

#### ***Nepřípustné využití:***

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné - využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch dle ÚP Rosice
- v rámci ochranných pásem sítí využití, které je v rozporu s podmínkami těchto ochranných pásem

### **Veřejné prostranství – zeleň a technická infrastruktura** (označení v grafické části Pzt)

#### ***Hlavní využití plochy:***

Veřejná zeleň, veřejná technická infrastruktura

#### ***Přípustné jsou:***

- veřejná zeleň
- zpevněné plochy
- veřejná technická infrastruktura,
- stavby hospodaření s vodami
- pěší a účelové komunikace

#### ***Nepřípustné využití:***

- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch dle ÚP Rosice
- v rámci ochranných pásem sítí využití, které je v rozporu s podmínkami těchto ochranných pásem



### **B.3. Zásady regulace území - etapizace**

Je zapotřebí v předstihu realizovat komunikační napojení z ul. Říčanské (viz kap. 10.3. Podmiňující investice).

Záměry v území budou realizovány ve dvou navazujících etapách:

- V 1. etapě bude realizována komunikační síť severovýchodní části území (od napojení z Říčanské po napojení z ul. Slunečné včetně), bude realizována veřejná technická infrastruktura v rozsahu tohoto území a následně stavby pro bydlení a veřejná prostranství
- Ve 2. etapě pak bude provedeno napojení z ul. Kaštanové a zohrnutí celé lokality. Bude realizována veřejná technická infrastruktura v rozsahu tohoto území a následně stavby pro bydlení a veřejná prostranství.

Zástavba 2. etapy může být zahájena po realizaci komunikační sítě v rozsahu 1. etapy.

### **B.4. Zásady regulace území - parcelace**

Nově je navržena úprava parcelace tak, aby veřejná prostranství navržená k obsluze pozemků bydlení, měla dostatečné parametry splňující minimálně podmínky platné legislativy.

Je navržena parcelace území:

- pozemky pro veřejné prostranství - (ozn. Pvk, Pvo, Pzv, Pzt)
- pozemky bytových a rodinných domů – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly minimálně požadavkům ÚP

*Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu) a v souladu s § 22 odst.2 vyhl. č. 501/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m a pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu 12 m.*

*Pozemky bydlení lze vzájemně polohově upravit, (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a za podmínky, že budou pozemky staveb splňovat parametry požadované v ÚP Rosice.*

**Na jednom pozemku pro bydlení rodinné, navrženém touto územní studií, bude stát maximálně jeden rodinný dům.**

## **B.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území**

Územní studie navrhuje:

1) **Charakter a forma zástavby:** bytové domy, samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy(formující prostranství ulic); kompaktnost struktury území je určena umístěním objektů pouze v navržené zastavitelné části pozemku, stavební čarou a stavební hranicí.

2) **Polohové umístění staveb:**

**Jsou navrženy regulace polohy zástavby ve výkresu 02:**

- Pro umístění hlavních staveb v pozemku je určena pouze část pozemku vymezená v grafické části jako „**Bydlení v rodinných domech**“ Brd a „**Bydlení v bytových domech**“ Bbd, omezená plochou vymezenou stavební čarou a stavebními hranicemi.

- **stavební čára** - je poloha stavby bydlení (v částech pozemků ozn. Brd nebo v částech pozemků ozn. Bbd) jakožto hlavní stavby na pozemku vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby)

Před stavební čarou může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy.

- **stavební hranice** - omezuje možnost umístění stavby bydlení (v částech pozemků ozn. Brd nebo v částech pozemků ozn. Bbd) jakožto hlavní stavby na pozemku v rámci jednotlivých pozemků, limituje tak maximální hloubku zástavby nebo boční odstupy staveb bydlení v pozemcích

- v ostatních částech navržených pozemků bydlení lze umístit pouze stavby v souladu s podmínkami kap. B.2.

3) **Výška zástavby, způsob zastřešení, výškové umístění staveb:**

- Výška zástavby bytových domů:

maximální možná výška zástavby jsou 3 nadzemní podlaží a případné podkroví, nebo výška římsy 9m nad terénem; výška se vztahuje v každém místě stavby k upravenému terénu přiléhajícímu ke stavbě ve vzdálenosti do 5m od stavby

- Výška zástavby rodinných domů:

maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží nebo do 7m nad terénem (tedy 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví); výška se vztahuje v každém místě stavby k upravenému terénu přiléhajícímu ke stavbě ve vzdálenosti do 5m od stavby

· nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo převažující část výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu domu

· podkroví je přístupný účelově využitý prostor domu nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu šikmé střechy a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)

4) Z hlediska **způsobu zastřešení** územní studie navrhuje:

- pro všechny stavby platí, že sklon převládajícího zastřešení není předepsán, bude však jednotný v rámci jednotlivých bloků. To znamená, pokud první stavba v daném bloku bude se sklonem střechy 35°, navazující stavby musejí tento sklon dodržet. Stejně tak bude-li výstavba v rámci bloku začínat stavbou s plochou střechou, navazující stavby ji také budou muset dodržet.

- Pokud bude stavba zastřešena plochou střechou, je upřednostněno využití vegetačních (zelených) střech, v případě bytových domů (v Bbd) musí být zastřešení nižších částí stavby vegetačními střechami min. v 60% plochy (např. na garážích v přízemním objektu)

**5) doplňkové stavby na pozemku** - stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění náradí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>.

**6)** Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.**

**7)** Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.

### **8) Intenzita využití území**

Platí v souladu s ÚP:

- pro bytové domy platí intenzita využití území 0,5
- pro bytové domy platí intenzita využití území 0,4
- to znamená, že jeden pozemek pro bydlení, navržený touto územní studií, může být zastavěn nadzemními stavbami umístovanými v rámci podmínek stanovených v odstavci B.2 maximálně do stanovené intenzity, což se nevztahuje na zpevněné plochy chodníků, předjezdů apod. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průmět vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí.

Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku územní studie navrhuje 40% (v souladu s vyhl.501/2006Sb.), což značí, že součet ploch svislého průmětu vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí a ploch zpevněných (neschopných vsakovat srážkovou vodu) je max. 60%.

**9) objekty prvků připojení a měření technické infrastruktury** budou součástí hlavní stavby v případě bytových domů a budou součástí pevné části oplocení u pozemků rodinného bydlení; budou řešeny tak, aby se začlenily do fasády stavby nebo pevných částí oplocení.

## **B.6. Podmínky pro ochranu hodnot prostředí**

### Přírodní hodnoty

- V řešeném území se nenachází zvláště chráněné území přírody
- Vzhledem k tomu, že řešené území se nachází v pohledově exponované lokalitě, musí být dbáno na co nejmenší možné dotčení reliéfu krajiny. Je navržena zástavba bytovými a rodinnými domy, obklopenými zelení v soukromých pozemcích i veřejných prostranství tak, aby charakter osídlení respektoval polohu v krajině.
- Jsou navrženy zásady regulace území tak, aby zástavba respektovala co nejlépe okolní prostředí – viz kap. B.2.

### Kulturní hodnoty

Ochrana hodnot spočívá v dodržení výškové hladiny zástavby a v zachování měřítko okolní zástavby.

Podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD

## **B.7. Dopravní řešení**

### **Obsluha dopravní infrastrukturou**

bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství, kde budou umístěny: komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Komunikace je v grafické části označena **Pvk - veřejné prostranství – komunikace**.

#### *Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci*

Je zajištěno z jižní a východní strany celkem 4 nápojnými body, a to z ul. Kaštanové, Slunečné, Větrné a Říčanské. Vybudování vlastního napojení na ulici Říčanskou bude vybudováno v předstihu před zástavbou lokality Kamínky, jeho trasování je navrženo přiblížit k navrhované zástavbě lokality tak, aby se snížil zábor ZPF a omezila fragmentace stávající orné půdy.

Připojení nové místní komunikaci na silnici III / 00215 pro dopravní obsluhu lokality Kamínky bude řešeno jako křižovatka.

Konkrétní typ křižovatky na silnici III / 00215 dle ČSN 736102 bude stanoven v navazující dokumentaci pro povolení záměru stavby nové místní komunikace pro dopravní obsluhu lokality Kamínky s ohledem na generovanou dopravu obytného souboru po jeho úplném územním využití a dále s ohledem na výhledové dopravní zatížení silnice III / 00215.

Ostatní výše jmenovaná napojení jsou připravena již nyní.

Dvě nové rovnoběžné ulice budou řešeny jako jednosměrné, kolmé propojovací ulice budou obousměrné.

Prostor komunikace zahrne rovněž trasy inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).

Na kolmé ulice navazuje pěší/ cyklistická komunikace směrem k vodojemu a k lesu přes plochy NR-01 a NR-02. Napříč lokalitou je navrženo také pěší propojení z ul. Kaštanové podél stávajícího terénního zářezu, který bude nadále tvořit páteř pruhu zeleně.

#### *Dopravní obsluha v území*

- Je navržena jednosměrnými a obousměrnými komunikacemi šíře 3,5 až 5,5m, je umožněno zokruhování ulic v území.
- Komunikace obslouží navržené pozemky bytových a rodinných domů. Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- Komunikace budou řešeny tak, aby umožnily obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek IZS. Poloměry oblouků v křižovatkách řešit pro skupinu vozidel 2 (vozidlo pro odvoz odpadu).
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a maximálně respektuje možnosti obsluhy a parcelaci území.
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří nové ulice se třemi vzájemně zokruhovanými větvemi.
- Komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru dle potřeby obytného okrsku a pásy zeleně
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, včetně návrhu parkovacích stání.

- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby obytného okrsku, parkování automobilů vlastníků RD a bytových jednotek je navrženo na vlastních pozemcích jednotlivých domů, a to v počtu parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací. Počet parkovacích stání ve veřejném prostranství musí odpovídat konkrétní navrhované kapacitě bydlení (reálnému počtu obyvatel), pokud se tento bude lišit od předpokládaného počtu užitím ve výpočtu níže (bude-li navýšen).

#### Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly do dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00% ).

#### Pěší provoz v území

Řešené území je prostupné pro pěší v trasách navržených komunikací a dvěma pěšími propojeními.

Řešení veřejných prostranství zabezpečuje minimálně jedno bezpečné a kapacitní řešení komunikací.

#### Doprava v klidu

##### Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově Výpočet dle platné ČSN 73 6110

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P <sub>o</sub>	O <sub>o</sub>
Byty nad 100 m <sup>2</sup> (rodinné domy)	69	69	0,5	-	138
Byty pod 100 m <sup>2</sup> (bytové domy)	48	48	1,0	-	48
Obytné okrsky	obyvatel	365	20	18,25	-

18,25 186

$$N = O_0 * k_a + P_0 * k_a * k_p$$

$$N = 186 * 1,5 + 9 * 1,5 * 1$$

součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a$  (při 1:1,66)

1,5

součinitel redukce počtu stání  $k_p$

1,00

suma odstavných stání  $O_0$

279

suma parkovacích stání  $P_0$

18

**Celkový počet stání  $N$**

**297**

Z toho vyhrazeno TP

8

V území je navrženo:	V parkovacích stáních v uličním prostoru min.:	18 míst
	Na pozemcích rodinných domů	207 míst
	Na pozemcích bytových domů	72 míst
Celkem		<b>297 míst</b>

Vyhláška č. 398/2009 Sb. v §4 odst. 2 uvádí, že je třeba z celkového počtu stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené vyhradit min 8 vyhrazených stání.

### **Závěr:**

**Celkem má obytný okrsek dle výpočtu potřebu zajištění min. 18 parkovacích míst,** z toho 8 pro imobilní, v rámci pro veřejných prostranství komunikací je navrženo podstatně více (100 míst celkem).

### **Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury**

- silniční doprava v lokalitě bude realizována místními komunikacemi
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů dle normových hodnot
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. dodržet šířku min. 8 m.
- Musí být dodržena vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

### **B.8. Návrh řešení technické infrastruktury**

#### **Odkanalizování území a odvodnění**

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

**Splašková kanalizace** bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV Tetčice prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích navržených ulic a ostatních veřejných prostranstvích lokality. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné

kanalizace v celém rozsahu řešeného území. Terénní podmínky lokality neumožní s ohledem na ekonomičnost řešení odkanalizovat celé území gravitačně.

Objekty bydlení a objekty s bydlením spojené mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

**Dešťové vody** z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích. Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude v maximální možné míře realizováno prostřednictvím zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů v pozemcích veřejné zeleně.

Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovacími zkouškami.

Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

ÚS navrhuje nakládání s dešťovými vodami jedním ze způsobů uvedených v § 20 odst.5 vyhl. 501.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

**Výpočet množství dešťových vod na ploše veřejných prostranství :**  
pro svažité terén 1% - 5%

- vozovka + parkování + chodník.....18.212 m<sup>2</sup>.....k = 0,80

- zeleň.....1.054 m<sup>2</sup>.....k = 0,15

intenzita deště i = 161 l/s/ha

-průměrný déšť :

$$Q_p = 1,821 \times 0,8 \times 161 + 0,1054 \times 0,15 \times 161 = 234,57 + 2,545 = 237,115 \text{ l/s}$$

-intenzivní 15-ti min. déšť :

$$Q_{15} = 237,115 \times 900 = 213.403,86 \text{ l/15 min} = 213,4 \text{ m}^3/15 \text{ min}$$

pro svažité terén nad 5%

jsou koeficienty k = 0,9 a k = 0,2

- vozovka + parkování + chodník.....18.212 m<sup>2</sup>.....k = 0,9

- zeleň.....1.054 m<sup>2</sup>.....k = 0,2

intenzita deště i = 161 l/s/ha

-průměrný déšť :

$$Q_p = 1,821 \times 0,9 \times 161 + 0,1054 \times 0,2 \times 161 = 263,89 + 3,394 = 267,28 \text{ l/s}$$

-intenzivní 15-ti min. déšť :

$$Q_{15} = 267,28 \times 900 = 240.555,5 \text{ l/15 min} = 240,55 \text{ m}^3/15 \text{ min}$$

Na základě vypočtené bilance lze konstatovat, že navržené řešení – odvedení dešťových vod ze zpevněných ploch do zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů v pozemcích veřejné zeleně, umístění viz výkres technické infrastruktury č. 04 – zajistí dostatečně bezpečný způsob zpracování dešťových vod, a to bez napojení na stávající kanalizační řady, to samozřejmě za předpokladu správného návrhu a realizace výše uvedených průlehů. Jejich podrobnější návrh (hloubka, lokální úprava výpustí, bezpečnostní přepad) bude předmětem navazující projektové dokumentace.

#### Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řady města. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod z ulic Kaštanové, Slunečné a Větrné. Prodloužení vodovodu bude umístěno ve veřejné komunikaci v souběhu s ostatními řady veřejné technické infrastruktury.

Objekty staveb bydlení mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, mimo jiné tj. pro rodinné domy nad 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

#### Zásobování plynem, nadřazené sítě plynovodů

Navržené řešení respektuje polohu sítí, ochranných pásem a bezpečnostních pásem plynovodních vedení (VTL, STI), objektu regulační stanice RS VTL/STL, která se nachází v severovýchodní části řešeného území.

Poloha plynárenských zařízení limituje využití území pro další stavby veřejné infrastruktury – zejména komunikace připojující řešené území na dopravní síť města, směřované do ul. Říčanské.

VTL plynovod, který dotčenou lokalitou prochází, je dle Energetického zákona číslo 458/2000 Sb. Jedná se o tzv. vyhrazené plynárenské zařízení. Jakákoliv činnost v ochranném pásmu (4 m na obě strany od stěny potrubí plynovodu) a bezpečnostním pásmu (15 m na obě strany od stěny potrubí plynovodu) je možná pouze s písemným souhlasem provozovatele plynárenské soustavy.

Není navrhována přeložka ani úprava plynárenských zařízení.

Ochranné pásmo VTL plynovodu slouží k ochraně plynárenského zařízení, možnosti přístupu k zařízení, provádění kontrol, revizí a možnosti přístupu v případě provádění výkopových prací z důvodu opravy nebo rekonstrukce plynárenského zařízení. Zpevněné plochy, parkovací stání, komunikace (souběh s VTL plynovodem) lze tedy umístit mimo ochranné pásmo plynovodu tzn. do vzdálenosti min. 4 m a více. Komunikace (v nezbytně nutné šířce) mohou VTL plynovody pouze křížit (kolmo, minimální úhel křížení 60 stupňů).

Do nové lokality je navržen STL plynovod, vedený ve veřejném dopravním koridoru.

Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

#### Zásobování elektrinou - síť VN

Navržené řešení vyžaduje přeložku nadzemních vedení VN v rozsahu řešeného území. je navržena přeložka všech nadzemních vedení VN od severního okraje řešeného území do podzemního kabelového vedení umístěného ve veřejných prostranstvích vymezených v rámci řešené lokality. Kabelová vedení napojí stávající trafostanice v území. Kapacita trafostanice při jižní okraji bude zajišťovat i distribuci elektriny v rámci řešeného území.



### Zásobování elektřinou - síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť ze stávající trafostanice umístěné v území. Dle potřeby kapacity a etapizace výstavby může být umístěna v území další distribuční trafostanice. Dle možnosti rozvodné soustavy může být využito napojení na NN rozvody z navazující ulice kabelovými vedeními ve veřejném dopravním koridoru. Řešení může vyžadovat provedení přeložky stávajících vedení.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásech zeleně.

### Podmínky pro umístování technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístovány zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci

## **B.9. Ostatní veřejná infrastruktura**

### Veřejná prostranství

Lokalita řešená územní studií dosahuje rozlohy 11,2ha, je tedy potřebné zajistit zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. o minimální rozloze – 5600 m<sup>2</sup>.

Tato veřejná prostranství jsou zajištěna návrhem pozemků s využitím Veřejné prostranství - zeleň veřejná – Pzv.

Je vymezen pozemek ozn Pzv v jihozápadní části řešeného území o výměře 3760 m<sup>2</sup>, dále ve východní části území v parkovém prostranství podél komunikace navazující na prodlouženou ul. Větrnou o celkové výměře 3272 m<sup>2</sup>, menší prostranství o výměře 1313 m<sup>2</sup> je navrženo na jižním okraji území. Veřejná prostranství jsou vymezována ve vazbě na pozemky občanského vybavení a poblíž průchozích pěších tras územím. Celková výměra pro lokalitu činí 8345 m<sup>2</sup>, co je podstatně více, nežli je požadováno, je zohledněna poloha území a potřeba nejen ve vztahu k řešenému území, ale i navazující zástavbě.

Celkově je tedy potřeba veřejného prostranství zajištěna.

### Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 242 v rodinných domech (o jedné domácnosti) + 120 (v bytech), tedy celkem 362 obyvatel (3,5 obyv./RD, 2,5 obyv./byt).

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku.

Potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání: Pro 362 obyvatel 4% - tj.  $362 \times 0,04 = 14,48$  zaokr. 5 míst. V sousedství východně v ul. Na vyhlídce se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 15 míst pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 362 obyvatel 13,6% - tj.  $362 \times 0,136 = 49,232$  zaokr. 50 míst. Ve městě se nachází základní škola, předpokládá možnost zajištění potřebné kapacity v rámci stávající školy, která může pokrýt i potřebných 50 míst pro děti školního věku. Není účelné zřizovat školní vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Jelikož je ale úkolem územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s

ohledem na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, občanská vybavení pro vzdělávání jsou dle § 2 stavebního zákona součástí veřejné infrastruktury a je nutné dostatečnou kapacitu tohoto zařízení zajistit. Jak bylo výše prokázáno, není účelné budování takovýchto zařízení v rámci řešené plochy. Proto je nutné posílit kapacitu stávajícího zařízení v sídle v případě, že nová zástavba generuje potřebu obsluhy území touto infrastrukturou nad její stávající limity.

#### Ostatní funkce občanského vybavení

jsou zajištěny v okolí v rámci města - zdravotnická péče, střední školství, sociální péče, další potřebné funkce jsou zajišťovány dojížděnou do Brna (vyšší školství, kultura).

#### Odpadové hospodářství

Odkládání směsného komunálního odpadu u rodinných a bytových domů bude zajištěno v rámci pozemků staveb. Likvidace bude zajištěna svozovou službou dle podmínek města.

Parametry navržených komunikací umožní pohyb vozidel svozu odpadu.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) bude řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

### **B.10. Podmiňující faktory rozvoje území**

#### **10.1. Veřejně prospěšné stavby**

V řešeném území jsou dle platného ÚP Rosice vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

#### Plochy a koridory pro stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění a uplatnění předkupního práva:

KD-O4 stavba účelové komunikace pro napojení k vodojemu v lokalitě Kamínky (část)

KD-O11 stavba místní komunikace pro napojení rozvojových ploch v lokalitě Kamínky

KD-O20 a KD-O21 stavba místní komunikace pro napojení zastavitelných ploch, tamtéž stavba stezky pro pěší a cyklisty v koridoru KD-O20 a KD-O21

#### Plochy a koridory pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pro stavby ke snížení ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, ve kterých jsou navrženy nebo do nich zasahují, s možností vyvlastnění:

KT-O19, KT-O10, KD-O20, KD-O21

Vodovodní řad a kanalizační stoka a objekty na nich pro napojení ploch v lokalitě Kamínky

KT-O19, KT-O10, KW-O4, KW-O11

Dešťová kanalizace a sběrnice dešťových vod doplněné zasakovacími prvky z ploch v lokalitě Kamínky I

KD-O11, KW-O12, KW-O2, KW-O3

Dešťová kanalizace a sběrnice dešťových vod doplněné zasakovacími prvky z ploch v lokalitě Kamínky III

KT-O23, KT-O31, KD-O4, KT-O10, KT-O18, KD-O20, KD-O21

Vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV, přeložka stávajícího venkovního vedení distribuční elektrizační soustavy 22 kV včetně úpravy stávajících trafostanic 22/0,4 kV a nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV

Veřejně prospěšná opatření pro založení biokoridorů a biocenter v rámci územního systému ekologické stability s možností vyvlastnění:

LBK 11 Lokální biokoridor

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Okrajově do území zasahují :P-Z3a, P-Z3b, P-Z3c

Výstavba nové místní komunikace ve veřejných prostranstvích v rozvojovém území Kamínky pro napojení tohoto území na dopravní systém města, vodovodní řad a kanalizační stoka a objekty na nich pro napojení ploch v lokalitě Kamínky, STL plynovod místní rozvodné sítě pro zokruhování sítí a napojení rozvojového území na technickou infrastrukturu. Předkupní právo pro město Rosice.

Navržené řešení tyto veřejně prospěšné stavby respektuje, zpřesňuje polohu a rozsah pozemků veřejných prostranství (ozn. Pvk, Pvo, Pvz, Pvt) ve kterých budou umístěny.

## 10.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území vlastnická struktura zahrnuje pozemky převážně soukromých vlastníků, menší část je ve vlastnictví města Rosice.

## 10.3. Podmiňující investice

Využití území je podmíněno:

- 1) zajištěním přístupu do území - vybudováním komunikace (místní obslužné, obousměrné dvoupruhové) z ul. Říčanské (mimo území řešené touto územní studií)
- 2) přeložením nadzemního vedení VN napříč lokalitou do kabelové trasy, situované v navrhovaných veřejných prostranstvích
- 3) vybudováním veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury v území - zajištění prodloužení řadů veřejné technické infrastruktury do řešeného území v dostatečné kapacitě – etapově od severovýchodního okraje území
- 4) zajištěním dostatečné kapacity ČOV Tetčice.

### **C. Komplexní odůvodnění navrženého řešení**

Územní studie navrhuje komplexní řešení v rámci vymezeného území.

Urbanistická koncepce navržená v kap. B.1 rozvíjí a doplňuje v řešeném území zástavbu pro bydlení v návaznosti na kompoziční řešení obdobné zástavby v navazujících částech města proto, aby se řešené území zapojilo do struktury sídla a života obce jako její plnohodnotná součást.

Je proto volena forma zástavby v sídle obvyklá – zástavba bytovými domy na jižním okraji území jakožto doplnění a rozvolnění stávající bytové zástavby v nejbližším sousedství.

Zástavba rodinnými domy - je volena zástavba dvojdomy a samostatně stojícími domy.

Na okraji lokality směrem do volné krajiny je navržena výhradně zástavba samostatně stojícími domy s většími pozemky proto, aby se hmota zástavby směrem k volné krajině postupně rozmělnila a vytvořila plynulý přechod do krajiny.

Komunikační síť v území je navržena tak, aby obsluha pokryla celé území a vytvořila možnost parcelace pozemky odpovídajícími velikostně poloze v exponované lokalitě na okraji zastavěného území, tedy v parametrech větších, než požadují podmínky ÚP.

Zásady regulace území – podmínky využití pozemků dle kap. B.2 jsou stanoveny tak, aby umožnily využití pozemků anebo jejich částí pro účely, pro které byly vymezeny, a naopak zamezily využití, které by mohlo mít rušivý vliv na navazující území. Rozdělení pozemků bydlení do více funkčních částí sleduje potřebu je organizovat tak, aby hlavní stavby bydlení – rodinné a bytové domy (v částech ozn. Brd) formovaly prostor ulic, do kterých se zapojují i části pozemků pro předzahrádky a vjezdy (ozn. Bzp) a naopak odstínilo klidové části vnitrobloků a okraje území se zahradami (ozn. Bzz). Rezidenční charakter území s potřebou zajištění přístupu obyvatel za rekreačními potřebami dále do krajiny je doplněn podstatným množstvím ploch veřejných prostranství pro zeleň (Pzv, Pzt), které současně zajistí potřebu umístění veřejných koridorů technické infrastruktury.

Pozemky veřejných prostranství jsou z hlediska plošné regulace ponechány celistvé tak, aby umožnily konkretizaci řešení v následných podrobnějších stupních projektové dokumentace.

Etapizace dle kap. B.3. je stanovena do dvou navazujících etap z důvodu rozlehlosti území a potřebou zajistit primárně napojení ze severovýchodní strany z ul. Říčanské.

Zásady regulace území - parcelace dle kap. B.4. ledují nutnost fixace veřejných prostranství v navržené šíři, naopak předpokládají možnost úpravy polohy pozemků bydlení vzájemně dle potřeby konkrétní zástavby, které vyplynou až z následné přípravy území.

Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území dle kap. B.5. stanovují podrobné regulační podmínky, které rozvíjejí podmínky ÚP a které jsou kladeny na zástavbu tak, aby podoba území splnila požadavky na její zařazení do struktury obce.

Podmínky pro ochranu hodnot prostředí dle kap. B.6 zohledňují limity území a jeho okolí.

Dopravní řešení dle kap. B.7. navrhuje systém dopravní obsluhy a jeho napojení na nadřazený systém, řeší dopravu v klidu a podmínky pro umístění dopravní infrastruktury způsobem odpovídajícím požadavkům na využití pro zástavbu bydlení, jsou navrženy rámcové podmínky tak, aby mohly být následně rozpracovány podrobnější projektovou dokumentací

Návrh řešení technické infrastruktury dle kap. B.8 navrhuje obsluhu sítěmi technické infrastruktury a podmínky pro její umístění způsobem odpovídajícím požadavkům na využití pro zástavbu bydlení, jsou navrženy rámcové podmínky tak, aby mohly být následně rozpracovány podrobnější projektovou dokumentací, jsou navrženy nutné přeložky sítí VN, která je nyní trasována středem území, blokuje možnost jeho využití a je proto nezbytné trasy přeložit tak, aby byly umístěny v rámci veřejného prostranství.

## **D. Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy, vyhodnocení souladu se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů a organizací, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele**

### **D.1 Vyhodnocení souladu s ÚPD**

Pořízení územní studie v zastavitelné ploše US9 bylo uloženo platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Rosice (dále jen ÚP) v úplném znění po změně č.1 (2/2022). Lhůta pro vložení dat o vypracované územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 4 let (tj. do 48 měsíců) od data nabytí účinnosti Územního plánu Rosice.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 stavebního zákona v rozsahu stanoveném v platném územním plánu a jako podklad pro změnu v rozsahu částí, navržených studií odchylně od platného ÚP:

- západní okraj území, kde jsou zapracovány pozemky v rozsahu rozšíření lokality dle podnětu pro změnu ÚP
- poloha koridorů veřejné infrastruktury v rámci území je upravena s ohledem na detailnější řešení území

Návrh je řešen v souladu s platnou ÚPD – ÚP Rosice a respektuje veškeré podmínky, kladené ÚP na využití tohoto území – viz kap. A.5, vyjádřené dále v podmínkách kap. B.

### **D.2 Vyhodnocení souladu se zákonnými předpisy**

Návrh je v souladu se zákonnými předpisy.

#### **OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**

Zákon č. 114/1992 Sb.,

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Rozsah ploch změny nemá podstatný vliv na ochranu přírody a krajiny. Plocha se nachází v přímé návaznosti na zastavěné území, nezahrnuje zvláště chráněná území přírody.

#### **OCHRANA VOD**

Zákon č. 254/2001 Sb.,

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Řešené území se nenachází v záplavovém území ani poblíž vodních toků a ploch.

#### **OCHRANA OVZDUŠÍ,**

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Plocha nemůže obsahovat zdroje znečištění ovzduší.

#### **OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Řešené území je vymezeno na pozemcích zemědělského půdního fondu, stavby v ploše budou nárokovat zábor ZPF, předpokládaný zábor ZPF byl bilancován a odsouhlasen platnou ÚPD s výjimkou rozšíření pozemků a západním okraji území (podklad pro změnu na základě podnětu vlastníků).

#### **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších zákonů je respektován.

## OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů je respektován, pro plochu platí podmínky využití ploch dle ÚP, které zahrnují i požadavky ochrany veřejného zdraví.

## PAMÁTKOVÁ PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů.

Řešení nemá vliv na kulturní památky, upřesňují se prostorové regulace stanovené planou ÚPD. V území se nenacházejí kulturní památky, celé území je však předmětem archeologického zájmu dle legislativního požadavku.

## DOPRAVA NA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Území obsahuje vymezení nových veřejných prostranství, které mají dostatečné parametry pro zajištění dopravní obsluhy území.

## ENERGETIKA

Zákon č. 458/2000 Sb.,

o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších zákonů

Jsou respektovány legislativní požadavky dle zák. 458/2000Sb. v aktuálním znění.

## OBRANA STÁTU

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Stanovení podmínek prostorového uspořádání zamezuje umístění výškových objektů, řešení změny nemá vliv na leteckou dopravu nebo radioreléové trasy

## CIVILNÍ OCHRANA

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů

Území je přístupné z veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, kde minimální šíře volného průjezdného profilu činí 3,5m a umožní přístup techniky IZS, je umožněno zásobování požární vodou z vodovodního řádu vedeného v blízkosti řešené plochy.

Řešením nejsou dotčeny další zvláštní právní předpisy - zákony č.: 44/88 Sb., 166/1999 Sb., 263/2016 Sb., 139/2002 Sb., Zákon č. 266/1994 Sb.

### **D.3 Vyhodnocení souladu se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů a organizací - vyhodnocení projednání Územní studie Kamínky – Rosice (US-9)**

#### 1) En-Com Connection, 1. máje 189, 664 84 Zastávka

Připomínce jde vyhověno. Trasa optického kabelu je ve studii respektována dle zaslaných DGN souborů s geometrickým zaměřením – doplněna do výkresu 04. Navrhovaný rozvoj optické sítě v lokalitě až po připojení jednotlivých objektů bude řešen až v rámci podrobnější dokumentace (pro územní řízení).

#### 2) Nej.cz s.r.o., Kaplanova 2252/8, 148 00 Praha

Bereme na vědomí zájem firmy o rozvoj optické sítě v této lokalitě. Konkrétní řešení umístění by mělo být předmětem dokumentace pro územní řízení. Ve studii je respektována stávající optická síť.

- 3) KrÚ JmK, odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno  
Byly sděleny připomínky z hlediska řešení silnice III/00215. Územní studie je dle sdělených připomínek opravena či doplněna.
- 4) MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice  
Vodoprávní úřad – připomínky ke koncepci hospodaření s dešťovými vodami – zpracovány v textové i výkresové části (doložena předpokládaná blance a návrh technického řešení odvodnění, doplněny plochy Pzp – veřejná prostranství – zeleň v komunikačním prostoru)  
Ochrana přírody a krajiny – připomínky k návrhu zeleně (stromořadí a dřeviny). Dle sdělených připomínek upravena dokumentace (doplněno kótování zeleně v komunikačním prostoru v řezech územím – výkres 06.  
Odpadové hospodářství, Státní správa lesů – bez připomínek.
- 5) GasNet s.r.o. (GasNet Služby s.r.o.), Plynárenská 499/1, 602 00 Brno  
Stanovisko odboru EPZ – VTL – s předloženou studií souhlasí, umožňuje bezpečný a spolehlivý provoz VTL plynovodu DN 150 v exponované lokalitě. Sděleny dále požadavky na zpracovatele PD. Ve fázi územního řízení požadují projednat s GasNet s.r.o. konkrétní stavební záměr.  
Stanovisko odboru strategie sítí Regionální AM Morava jih – nemají žádné připomínky.  
Stanovisko odboru EPZ – STL, NTL – souhlasíme s územní studií lokality Kamínky. Požadavky na předložení projektové dokumentace k odsouhlasení se týká dokumentace pro územní řízení. Byly zaslány zákresy plynárenských zařízení v přílohách.
- 6) Hasičský záchranný sbor JmK, Zubatého 1, 614 00 Brno  
Nebyly sděleny žádné požadavky.
- 7) Vodárenská akciová společnost, a.s., divize Brno-venkov, Soběšická 820/156, 638 00 Brno  
Zaslané vyjádření VAS (zásobování vodou, odkanalizování) bude zpracováno do finální podoby územní studie.
- 8) Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno  
KHS JmK bere územní studii na vědomí a sděluje doporučení ohledně nových zdrojů hluku.

#### **D.4 vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele**

Zadání Územní studie lokality Kamínky (US-9) vychází z podnětu města Rosice. Územní studie splňuje požadavky kladené na studii v ÚP Rosice:

- Územní studie je zpracována na základě polohopisného a výškopisného zaměření území, je zohledněna morfologie terénu a na základě toho je navrženo osazení staveb a komunikací do terénu a jejich prověření v dálkových pohledech.
- Je stanovena koncepce dopravního řešení a koncepce zeleně napomáhající k vhodnému umístění zástavby do krajiny – viz– podmínky dle kap. B.7, graficky vyjádřené zejména ve výkresu č. 03 Výkres veřejných prostranství a dopravního řešení,
- Je stanovena urbanistická koncepce – podmínky dle kap. B.1 až B.6, graficky vyjádřené zejména ve výkresu č. 02 Hlavní výkres – urbanistický návrh
- V ulicích jsou navrženy aleje, lemující komunikace vedené souhlasně s vrstevnicemi, návrh veřejných prostranství zohledňuje potřebu vymezení různých typů veřejných prostranství (Pvk, Pvo, Pzv, Pzt), s ohledem na optimální využití dané plochy pro výstavbu bytových a rodinných domů. Dále pak jsou vymezeny plochy pro odstavná stání v kapacitách dle platné legislativy – parkovací stání na pozemcích staveb a odstavná stání ve veřejném prostranství v prostoru komunikace.
- Je navrženo napojení na technickou infrastrukturu, podmínky dle kap. B.8, graficky vyjádřené zejména ve výkresu č. 04 Výkres technické infrastruktury, odtokové poměry respektují spádování území do Říčanského potoka, resp. vodoteče jižně od areálu býv. statku Na Mýtě.
- Je proveden návrh parcelace, návrh stavební čáry a stavební hranice, byla omezena výška staveb vzhledem k extrémní pozici zástavby na návrší, orientace hřebenů staveb, resp. objemů – hmot staveb, je doporučeno provedení stavebních materiálů (střešní roviny).

Jsou splněny i další požadavky zadání:

Urbanistická koncepce:

- Veřejná dopravní infrastruktura je organizována pokud možno tak, aby umožnila oboustrannou zástavbu ulic.
- Podmínky prostorového uspořádání – výšková regulace, intenzita využití pozemků, ad. – jsou v souladu s platným územním plánem (pro plochy B, BI, ad.):  
Plochy B – výšková regulace max. 3NP a podkroví (dle navazující zástavby), intenzita využití území 0,50.  
Plochy BI – výšková regulace max. 1-2 NP a podkroví (dle navazující zástavby) a intenzita využití území 0,4.  
Pro výpočet intenzity využití pozemků se do ploch zeleně nezapočítávají zelené střechy nadzemních staveb ani distanční či vodopropustné dlažby parkovišť.
- Návrh parcelace pozemků je proveden s ohledem na koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury, velikost parcel splňuje minimálně podmínky dané územním plánem (samostatně stojící rodinné domy 700 m<sup>2</sup>, řadové RD 400 m<sup>2</sup>, dvojdomky 500 m<sup>2</sup>).
- Je navrženo dostatečné veřejné prostranství dle §7 vyhl. 501/2006 Sb. – viz kap B.9.  
V plochách pro bydlení je možné umístění občanské vybavenosti a služeb lokálního významu.

Návrh koncepce dopravní infrastruktury:

- Využití lokality je podmíněno vybudováním dopravního připojení ze silnice III/00215, mimo stávající obytnou zástavbu, aby využití lokality Kamínky nezhoršilo podmínky bydlení stávajících obyvatel.



- Územní studie prověřila a navrhla propojení řešené lokality se stávajícími místními komunikacemi, jsou zachovány prostupy ze zastavěného území do krajiny a navazujících zastavitelných ploch v dostatečných šířkových parametrech pro budoucí rozvoj sídla v dlouhodobém výhledu.
- Veřejná parkovací místa jsou navázána na veřejně přístupné komunikace bez omezení jejich využití veřejností.
- Při návrhu nových komunikací nebo úpravách stávajících úseků budou respektovány normy z oboru požární bezpečnosti staveb, komunikace jsou převážně zaokružovány
- Při výpočtu počtu parkovacích míst je uvažován koeficient  $k_a = 1,5$  pro stupeň automobilizace 1: 1,66 (tj. 600 aut na 1000 obyvatel).

Návrh koncepce technické infrastruktury:

- Je navrženo zásobování pitnou, užitkovou i požární vodou v návaznosti na stávající veřejnou vodovodní síť dle ÚP Rosice
- Je navrženo odkanalizování splaškových vod napojením na kanalizaci dle ÚP Rosice, je řešeno hospodaření s dešťovými vodami v souladu s ÚP
- Je navrženo zásobování plynem řešit napojením na stávající veřejnou síť dle ÚP Rosice,
- Je navrženo zásobování elektrickou energií řešit novými kabelovými rozvody.
- Jako zdroj požární vody je navrženo využívat veřejný vodovod.
- Jsou stanoveny podmínky pro odpadové hospodářství a svoz odpadů. Místa pro shromažďování separovaného odpadu (nádoby na směsný odpad, papír, plast, sklo, bioodpad) jsou řešeny v rámci veřejných prostranství.

V Brně, červen 2024

Ing. arch. Barbora Jenčková