

# Ú Z E M N Í S T U D I E

## LEDENICE - Z5



Pořizovatel:

**Městys Lednice**  
oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
**Ing. Vlastimil Smítka**  
Náměstí č.p. 89  
373 11 Lednice  
mobil: 773 638 043  
e-mail: [smitkavlastimil@seznam.cz](mailto:smitkavlastimil@seznam.cz)

Zpracovatel:

**Ing. arch. Milan Hrádek**  
Smržov 82  
379 01 Třeboň  
mobil: 606 563 570  
e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

ZÁŘÍ  
2017

**OBSAH:**

1.	TEXTOVÁ ČÁST STUDIE.....	3
1.a.	Vymezení řešené plochy.....	3
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	3
1.c.	Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	4
1.e.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).....	5
1.f.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	8
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem.....	8
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Koordináčnı́ výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vazeb	1 : 5 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita Z5 se nachází v severovýchodní části městyse Ledenice, v návaznosti na silnici II. třídy. Na severní straně sousedí se hřbitovem a na jižní s plochami pro rekreaci. Na východním okraji je území limitováno koridorem VTL plynovodu. Na západní straně lokality je realizována zástavba převážně rodinnými domy. Celková plocha řešeného území je 4,3 ha. Řešené území představují zejména plochy bydlení - v rodinných domech městské a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Rozsah lokality je determinován zejména ochranným pásmem VN, který je nutno respektovat, případně přeložit.

### 1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající silnici II. třídy. Stavební pozemky jsou děleny na 32 parcel určených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

#### Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy bydlení v rodinných domech městské
- plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využíváno a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

### 1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 31 samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu situovanou západním směrem. Na východní straně se nachází zemědělské plochy.

Navržená koncepce navazuje na stávající linie rodinných domů.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu. Na jihozápadní a severní straně je v rámci veřejných prostranství navržena veřejná zeleň.

### 1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

#### Stavby veřejné infrastruktury

##### Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

##### Dopravní infrastruktura:

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávající veřejně přístupných účelových komunikací.

Navržený uliční profil má šířku 8,0 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami.

Řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěny na pozemku stavby.

Navržené komunikace budou napojeny na stávající komunikace.

Podélný sklon stávajících a navrhovaných komunikací splňuje podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %.

Pro každou bytovou jednotku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

##### Technická infrastruktura

##### Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

##### Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením trasou NN z trafostanice.

##### Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s prodloužením stávajícího vodovodní řadu.

### Kanalizace

Nová kanalizace bude napojena na stávající kanalizační řad a dále napojena na stávající ČOV.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

**1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

#### **Plochy bydlení - v rodinných domech městské**

##### Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení v rodinných domech doplněné obslužnými funkcemi místního významu nerušících bydlení.

##### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- bydlení

##### **Přípustné využití**

- bydlení – zejména formou rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady)
  - dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. bazény, skleníky, pařeniště)
- ubytování jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů
- drobná podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, wellness) doplňující bydlení
- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- zeleň s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická

komunikační zařízení) – v grafické části samostatně vymezeny jako plochy komunikací a plochy pěších a cyklistických komunikací

- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití, doporučujeme jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

### **Nepřípustné využití**

- nové bytové domy
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení mimo přípustné
- občanské vybavení mimo přípustné
- obchodní činnost mimo přípustné
- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - o výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
  - o zemědělství včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod.
  - o farmové a zájmové chovy
  - o dále např. autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řadově odpovídat stávajícím rodinným domům či dalším budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.

Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Doporučujeme zvolit určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzetí toho hodnotného. Další možností jsou modernější pojetí, u kterých musí být kladem velký důraz na zakomponování do okolní zástavby či krajiny, kvalitní ozelenění s upřednostněním původních druhů rostlin.

### **Zastavitelnost stavebního pozemku**

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 35 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších

zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží .

### **Podlažnost**

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

### **Střechy**

Rodinné domy budou mít sedlovou, valbovou, polovalbovou nebo pultovou střechu. Sklon střechy hlavního objektu bude v rozmezí 30° - 45°.

### **Parkování**

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou jednotku.

### **Minimální odstupy domů od sousedních pozemků**

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

## **Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň**

### Charakteristika ploch

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň je vymezena zejména na významných veřejně přístupných místech a v blízkosti ploch pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- zachování nebo vytvoření veřejného prostoru s převahou zeleně přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídla apod.

### **Přípustné využití**

- drobná architektura (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- zastávky a čekárny pro veřejnou hromadnou dopravu
- zeleň zejména veřejná a rekreační
- vodní plochy
- dětská hřiště

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovod, kanalizace, energetická, elektrická a komunikační vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, stavby pro zemědělství
- změny staveb, které by narušily hodnoty území, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

### **1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

#### **V řešeném území se nenachází prvky ÚSES**

#### **Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

#### **Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

### **1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem**

#### **Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.